



aktiv.

Raunebeideveien 10, 4550 FARSUND

**Åpta/Farsund - Sjeldent
gjennomført fritidsbolig med
basseng og høy standard | 4
soverom**



Eiendomsmeglerfullmektig

Catrina Lervik

Mobil 951 24 720

E-post catrina.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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



Daglig og faglig leder/ Eiendomsmegler

Marita Lervik

Mobil 401 74 219

E-post marita.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Åpta/Farsund - Sjeldent gjennomført fritidsbolig med basseng og høy standard | 4 soverom

En sjelden mulighet til å sikre seg en eksklusiv fritidsbolig med gjennomgående høy standard og førsteklasses fasiliteter.

Eiendommen byr på eget innendørs svømmebasseng i separat bygg, jacuzzi på terrassen og en spektakulær, fri utsikt over fjorden.

Det store, usjenerte uteområdet er opparbeidet med flere soner, perfekt for både avslapning og sosiale anledninger. Boligen har gode utleiemuligheter og har tidligere generert betydelige inntekter, med høy etterspørsel fra både norske og internasjonale gjester.

Fritidsboligen inneholder romslig stue/kjøkken, 4 soverom, bad og vaskerom. Asfaltert gårdsplass med varmekabler i bakken ned og svært gode parkeringsmuligheter.

Attraktiv beliggenhet i et nyere hyttefelt på populære Åpta. Bør sees!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 6 250 000,-	Antall rom:	5
Omkostn.:	Kr 157 600,-	Gnr./bnr.	Gnr. 135, bnr. 33
Total ink omk.:	Kr 6 407 600,-	Oppdragsnr.:	1408250273
Selger:	Glenn Christoffer Golden		
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	2013		
BRA-i/BRA Total	123/179 kvm		
Tomtstr.:	1208.3 kvm		
Soverom:	4		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	94
Budskjema	102



Her får du en hytte med eksklusive detaljer, bl.a. vannbåren varme, parkettgulv og kvalitetskjøkken fra Hamran.



Stua er luftig og lys. Ekstra takhøyde og åpent mot kjøkken







Eksklusivt Hamran-kjøkken med integrerte hvitevarer, inkludert integrert kaffemaskin samt kjøleskap og frysenskap. Gjøres oppmerksom på at vann og isbitfunksjon er defekt.









I et eget separat bygg er det etablert basseng med en eksklusiv spa-følelse.

Hele fronten kan åpnes opp og gir en sømløs overgang mellom ute og inne.













Badet har flislagt gulv og vegger, og inneholder boblebadekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning med dobbel servant.

Vaskerommet er etablert i det som opprinnelig var tegnet som utvendig bod. Her er det flislagt gulv, utslagsvask og god plass til både vaskemaskin og tørketrommel.



Hovedsoverommet har en attraktiv plassering i front av boligen, med skyvedør ut til uteområdet.

Her kan man våkne til flott utsikt over fjorden og rikelig med dagslys. I tillegg er det tre øvrige soverom.









Ikke målbar tegning. Denne er kun til illustrasjon, og kan inneholde feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















Båtplass ligger i kort gåavstand fra hyttefeltet.



Båtplass kan medfølge salget mot en tilleggspris på kr. 150.000,-



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 123 kvm

BRA - e: 56 kvm

BRA totalt: 179 kvm

Fritidsbolig

BRA-i: 123 kvm Kjøkken, stue, gang, 4 soverom, bad og vaskerom.

Anneks med svømmebasseng

BRA-e: 56 kvm Anneks med svømmebasseng

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det som idag er vaskerom og del av hytta, er tegnet inn som en utvendig sportsbod på godkjente tegninger av kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1208.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten fremstår som svært gjennomført og påkostet, med asfaltert gårdsplass hvor det er lagt elektriske varmekabler i bakken ned. Noe som sikrer enkel adkomst året rundt. Eiendommen er pent opparbeidet med solide natursteinsmurer som rammer inne uteområdet og gir et eksklusivt preg. Flott hekk rundt eiendommen som skjermer den på en svært god måte, og sammen med levegg mellom gårdsplass og uteområde skapes det lune og vindbeskyttede soner. I front av eiendommen er det glassrekkverk som åpner opp for utsikt og gir et moderne uttrykk.

Uteområdet er helhetlig belagt med flott belegningsstein og byr på flere hyggelige oppholdssoner, inkludert jacuzzi, som legger til rette for både avslapning og sosiale sammenkomster. Dette er en tomt hvor det virkelig er lagt vekt på både funksjonalitet, komfort og estetikk.

Beliggenhet

Flott beliggenhet i Bedringås hyttefelt som er et nyetablert hyttefelt i nærheten av Sande. Ca. 7 min unna med bil ligger Åpta camp som har fasiliteter som oppvarmet badebasseng ute (høysesong), flott sandstrand med lang brygge og egen flytebrygge ute i vannet, kanoutleie, camping samt fotball- og volleyballbane. Det er kort gåtur ned til sjøen hvor det er fine bademuligheter for både store og små. Her kan man også leie båt plass om man ønsker.

Umiddelbar nærhet til flotte turområder - hvor det blant annet kan nevnes Bønsbakken, Fossekleiva, Poddeloptet og Skrelifossen.

Her er det ca. 13 km. til Farsund sentrum, ca 30 km. til Flekkefjord sentrum og ca. 30 km. til Lyngdal sentrum så en fantastisk beliggenhet - avsideliggende med nydelig utsikt utover fjorden og stille og rolig område samtidig som det er kort avstand til flere små koselige sørlandsbyer.

Adkomst

Fra E-39 ta av mot Farsund på Opofta. Følg veien helt til du kommer til Sande, og ta til venstre ved skilt mot Fulland og Hoveland (inn på Ravneiheiveien). Bedringås hyttefelt kommer på høyre side mot toppen av bakken. Ta deretter til høyre og så er det den femte hytta på høyre side.

Bebyggelsen

Spredt fritidsboligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Bjørnar Ulvang

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Taktekking: Grå dobbelkrum takstein.

Takstein er funnet i generelt god stand.

Normalt vedlikehold må påregnes.

Nedløp og beslag: Nedløp og takrenner i beslag.

Pipehatt og luftehatt er beslått.

Veggkonstruksjon: Stående royal-impregnert kledning.

Yttervegger oppført i tre, moderne byggemetode.

Takkonstruksjon/Loft: Sperrekonstruksjon i tre, med dragere.
Sperr er kledd med panel på innsiden, innvendig skråtak.

Vinduer: Malte vinduer fra NorDan med 2-lags glass i hytta.
PVC-vinduer i svømmehall.
Vinduer er funnet i god stand.

Dører: Malte dører med trekarmer i hytta.
PVC-dører i svømmebasseng.
Dører er funnet i god stand.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt dekke.

Pipe og ildsted: Stålpipes.
Peisinnsats i stua.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Ukjent byggegrunn, utgravd tomt.

Fuktsikring og drenering: Ringmur med steinplater.
Ingen rom under terreng.

Grunnmur og fundamenter: Ukjent fundament, sannsynligvis er ringmurselementene plassert direkte på avsinglet flate.

Terrengforhold: Flat tomt.
Støttemurer i naturstein i forkant og bakkant av tomta.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Felles brønn og renseanlegg.

Anneks med svømmebasseng som har høy standard med moderne fasiliteter.
Svømmehallen fremstår i god stand.
Teknisk anlegg som tilhører svømmebassenget er ikke funksjonstestet.
Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser på at alt som tilhører drift og vedlikehold av dette anlegget fungerer som det skal.

TG2

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning har ingen/liten lufting stedvis.

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Der hvor terreng/belegningsstein ligger tett inntil kledning, må lufting etableres.
Det anbefales å utbedre lufting der hvor avstand fra kledning til terreng er under 10cm.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er registrert noe knirk i parketten.

Konsekvens/tiltak: Tiltak er ikke nødvendig.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak: Ikke registrert drepsåpning under WC.

Mulig det er annen godkjent løsning som f.eks. sealingbag, men dokumentasjon på dette er ikke fremlagt.

Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Fallforhold på gulv er ikke iht. gjeldende krav på byggetiden.

Det er imidlertid oppkant membran mot dører, og eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk før det renner ut av rommet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke nødvendig med tiltak.

TGIU

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under fastmontert badekar, og kunne ikke inspiseres.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i stål-rekkverk på støttemur er for store ift. dagens krav(Maks 10cm. åpning).

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: JP mur og flis

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet sprukkkene fliser i bassenghus, laget nedfelt område til dørmatte.

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

Ja.

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

Ja. Mur til rekkverk har beveget seg noen cm de første årene, men har stått stabilt de siden. Den ble oppført i 2013.

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

Ja. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Vi har tettet sprekk mellom mur og belegningsstein med betong, slik at vann ikke renner bak muren og eroderer.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja.

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

Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Stålesen energi

Beskrivelse av arbeidet: Byttet luft til vann varmepumpe.

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

Ja. Fukt problemer i lys under stein mur.

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

Ja. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Har brukt silikon for å tette dem bedre.

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

Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: FOAS el installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye kurser til jacuzzi, og varmelamper.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: lister el installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til luftavfukter. Årstall er ca.

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

Ja. Basseng hus ble oppført i 2013

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja. Vi har fått disp fra kommunen for basseng og basseng bygning.

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

Ja. Byttet motstrømsanlegg, pumpe og diverse i forbindelse med basseng og renseanlegg. Noe skade på plissegardiner. Vann og isbitfunksjon på kjøøl/frys er defekt.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Innhold

Stue/kjøkken, entre/gang, 4 soverom, bad og vaskerom.

I tillegg medfølger selvstendig bygg med svømmebasseng.

Standard

Dette er en gjennomført fritidsbolig med høy standard, hvor det er lagt vekt på kvalitet, komfort og gode løsninger. Eiendommen byr på det lille ekstra og vel så det.

Vannbåren varme via luft-til-vann varmepumpe i alle gulv.

Basseng/ spa-avdeling:

Eiendommen har separat bygg med svømmebasseng som gir en eksklusiv spa-følelse.

Bassenget er utstyrt med motstrømsanlegg som gir mulighet for effektiv svømmetrening ved at man kan svømme kontinuerlig uten å nå kanten. Rommet har flislagt gulv, store vindusflater i front med nydelig utsikt over fjorden, samt lekre detaljer som spilevegg og dimbare downlights som gir en lun og behagelig atmosfære på kveldstid. Fronten består av dører som kan åpnes helt opp og gir en sømløs overgang mellom inne- og uteområdet. Det er dusj og et tilrettelagt område for sittegruppe/utemøbler.

I tilknytning til bassengområdet er det installert luftavfukter hvor ønsket luftfuktighet enkelt kan reguleres. Dette bidrar til et godt inneklima, økt komfort og ivaretagelse av bygningsmassen. Teknisk rom med alt av utstyr til bassenget er under gulvet.

Stue og kjøkken:

Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning med god takhøyde som gir en luftig og romslig følelse. Vinduer i front og på siden slipper inn rikelig med naturlig lys og gir flott utsikt mot fjorden. Det er også flere utganger, noe som gir enkel tilgang til ulike soner ute og gårdsplassen. Rommet er svært romslig og har god plass til flere sittegrupper samt langbord.

Kjøkkeninnredning fra Hamran som er kjent for solid kvalitet og stilrent design. Her er det rikelig med skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, koketopp og integrert kaffemaskin. Downlights over benk og under overskap gir godt arbeidslys.

I stuen er det en lekker peis med glass på to sider, som gjør at den kan nytes fra flere vinkler.

Entre:

Entréen har flislagt gulv og gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy.

Soverom:

Hovedsoverommet har en attraktiv plassering i front av boligen, med skyvedør ut til uteområdet. Her kan man våkne til flott utsikt over fjorden og rikelig med dagslys. I tillegg er det tre øvrige soverom.

Bad og vaskerom:

Flislagt bad med boblebadekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning med dobbel servant.

Vaskerommet er etablert i det som opprinnelig var tegnet som utvendig bod. Her er det flislagt gulv, utslagsvask og god plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

Utstyr/ verdt å nevne:

- Jacuzzi fra VikingBad
- Boblebadekar på bad er fra merket Hurrican
- Parkett på gulv i alle rom som ikke har fliser
- Selvreisende vinduer
- God takhøyde i alle rom
- Ekstra brede døråpninger i alle rom. Dette gir en luftig romfølelse samtidig som boligen er godt egnet for rullestolbrukere og kan være en fordel i alle livsfaser.
- Innlagt fiber, altifiber.
- Det er lagt opp ekstra kapasitet på strøminntaket til hytta. Det kan derfor være mulig å etablere elbillader.

Nåværende eier har benyttet eiendommen til utleie gjennom Novasol, med en årlig leieinntekt på rundt kr 500 000 etter fradrag for deres provisjon. Strømkostnader har gjestene betalt for utenom.

Eiendommen har hatt god etterspørsel, med hyppig utleie til både norske og utenlandske gjester, noe som vitner om et attraktivt utleieobjekt med solid inntjeningspotensial.

Bassenget er utstyrt med et moderne saltvannskloranlegg, en av de mest attraktive og brukervennlige løsningene på markedet for vannrensing. Systemet omdanner salt til klor automatisk, noe som sikrer kontinuerlig og stabil desinfisering av vannet uten behov for manuell tilsetning av kjemikalier. Samtidig gir saltvannssystemet en langt mer behagelig badeopplevelse, med mindre klorlukt og redusert irritasjon på hud og øyne.

Bassenget er av merket Starline, et premiummerke produsert i USA, kjent for høy kvalitet, slitestyrke og eksklusiv utførelse.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom.

Diverse

Båtplass kan medfølge eiendommen mot et tillegg i kjøpesummen på kr. 150.000,-

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme med luft til vann varmpumpe.

Informasjon om strømforbruk

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 250 000

Omkostninger kjøper

6 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

156 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

157 600 (Omkostninger totalt)

174 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

177 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 407 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 424 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 427 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 5 254 for år 2025

Informasjon om 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 4 992 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 4.992,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 731 500 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 33 i Farsund kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28.09.2017. Ferdigattest gjelder fritdsbolig samt hagestue med svømmebasseng.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.09.2017.

Vei, vann og avløp

Felles vann- og avløpsanlegg for hytteområdet. Fellesrenseanlegg er levert av Ipec Miljø AS og er et biologisk/kjemisk renseanlegg av typen Bio-Flow 80-3. Privat vei. Det påløper felles kostnader til brøyting og vedlikehold av vei, som fordeles mellom hytteeierne i området.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.550,- oppgjørshonorar kr. 6.000,- og visninger kr. 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 56.250,-. 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 utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marita Lervik
Daglig og faglig leder/ Eiendomsmegler
marita.lervik@aktiv.no
Tlf: 401 74 219

Ansvarlig megler bistås av

Catrina Lervik
Eiendomsmeglerfullmektig
catrina.lervik@aktiv.no
Tlf: 951 24 720

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

25.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Raunebeideveien 10 , 4550 FARSUND

 FARSUND kommune

 gnr. 135, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 22645-1006

Referansenummer: PL2229

Autorisert foretak: BYGG-KONTROLL SØRVEST AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørnar Ulvang



BYGG-KONTROLL
SØRVEST AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Bygg-Kontroll Sørvest AS

Bygg-Kontroll SørVest AS er en byggmesterbedrift som leverer tjenester innenfor:

- Taksering og tilstandsrapporter
- Uavhengig kontroll
- Byggetekniske konsulent tjenester
- Prosjektbistand/Prosjektledelse

Vår utførende har lang og bred erfaring innenfor byggebransjen, og er sertifisert takstmann og byggmester.

Vi har også sentral-godkjenning innenfor både uavhengig kontroll og oppføring av boliger, et kvalitetsstempel som kun gis bedrifter med nødvendig kompetanse innenfor sine fagfelt.

Rapportansvarlig



Bjørnar Ulvang

Uavhengig Takstingeniør

byggkontrollsv@outlook.com

452 68 518



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Moderne og innholdsrik hytte, alt på 1 plan.
Hytta fremstår i generelt god stand.
Konstruksjoner, fasader, overflater og tekniske anlegg er fagmessig utført, og fremstår i god stand.
Avvik som er registrert utover normal bruksslitasje, anses for å være av liten betydning og er omtalt videre i denne rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grå dobbelkrum takstein.
Nedløp og takrenner i beslag.
Pipehatt og luftehatter er beslått.
Stående royal-impregnert kledning.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Sperrekonstruksjon og dragere i limtre.
Sperr er kledd med panel på innsiden, innvendig skråtak.
Malte vinduer fra NorDan med 2-lags glass i hytta.
PVC-vinduer i svømmehall.
Vinduer er funnet i god stand.
Malte dører med trekarmer i hytta.
PVC-dører i svømmebasseng.
Dører er funnet i god stand.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Fliselagt gulv i entré og gang.
Parkett på gulvet ellers.
Vegger består stort sett av MDF-panelplater.
Himling av lasert trepanel.
Overflater har normal slitasje, avkallinger og riss finnes.
Generelt er overflater i hytta funnet i god stand.
Støpt dekke.
Stålppe.
Peisinsats i stua.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Fliselagte vegger og gulv.
Panel i tak.
Utstyr fremstår i god stand.
El-vifte med bryter på vegg.
Det er hulltatt fra soverom, bak våtsone.
Det er ikke registrert avvik eller fuktighet.

Vaskerom
Baderomsplater på vegger, og trepanel i himling.
Fliselagt gulv.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereider og anlegg for varmtvann.
El-vifte som er bryterstyrt.
Våtsoner er mot yttervegger, hulltaking ikke utført.
Det er søkt etter fukt med fuktmåler, ingen avvik registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innholdsrikt og moderne kjøkken.
Fuktsøkt rundt vaskemaskin, uten å registrere avvik.
Kjøkkenventilator i overskap over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av kobberør.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.
Avtrekk på våtrom og kjøkken med bryterstyrte vifter i vegg.

Anlegg for drift og vedlikehold av svømmebasseng er ikke funksjonstestet/ inspisert fullt ut.
Det anbefales å sette seg godt inn i hvordan dette fungerer, og eventuelt hva som kreves av vedlikehold.

Varmtvannstank er plassert i vaskerom.
Vannbåren varme. Luft til vann varmepumpe.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn, utgravd tomt.
Ingen rom under terreng.
Flat tomt.
Støttemurer i naturstein i forkant og bakkant av tomta.
Felles renseanlegg og brønn.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Åpninger i stål-rekkverk på støttemur er for store ift. dagens krav (Maks 10cm. åpning).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

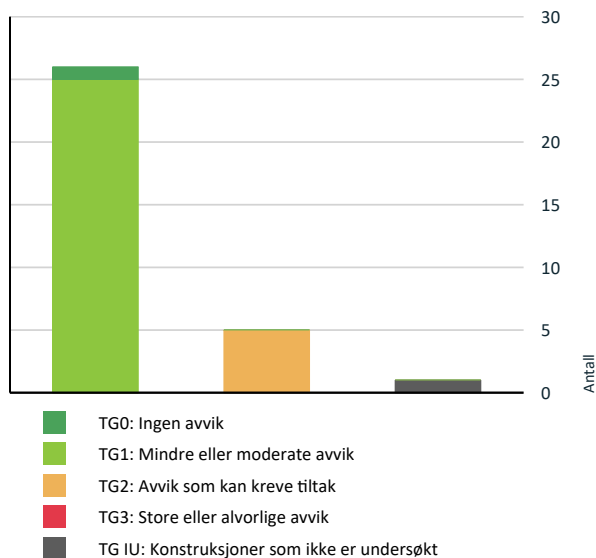
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det som idag er vaskerom og del av hytta, er tegnet inn som en utvendig sportsbod.

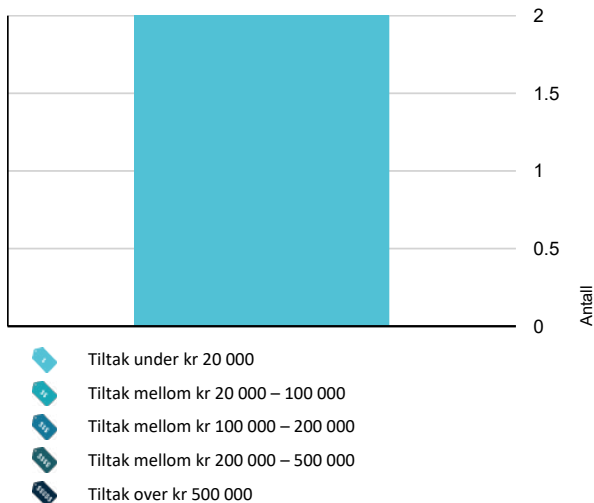
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er påvist avvik innen helse miljø og sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2013

Kommentar

Anvendelse

Standard

Hytta og eiendommen holder en høy standard.

Vedlikehold

Hytta fremstår godt vedlikeholdt. Normalt vedlikehold må fortsatt påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Grå dobbelkrum takstein.

Takstein er funnet i generelt god stand.

Normalt vedlikehold må påregnes.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og takrenner i beslag.

Pipehatt og luftehatter er beslått.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående royal-impregnert kledning.

Yttervegger oppført i tre, moderne byggemetode.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledning har ingen/liten lufting stedvis.

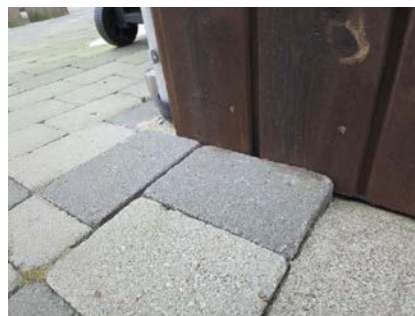
Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

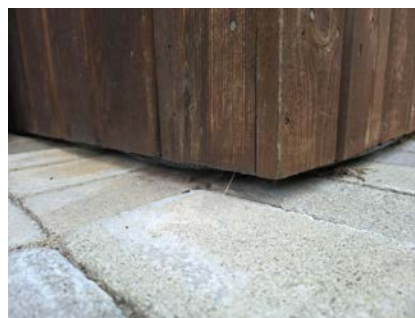
Der hvor terreng/belegningsstein ligger tett inntil kledning, må lufting etableres.

Det anbefales å utbedre lufting der hvor avstand fra kledning til terreng er under 10cm.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tett mellom kledning og belegningsstein



Liten luftespalte under under kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon i tre, med dragere.

Sperr er kledd med panel på insiden, innvendig skråtak.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer fra NorDan med 2-lags glass i hytta.

PVC-vinduer i svømmehall.

Vinduer er funnet i god stand.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malte dører med trekarmen i hytta.

PVC-dører i svømmebasseng.

Dører er funnet i god stand.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliselagt gulv i entré og gang.
Parkett på gulvet ellers.
Vegger består av MDF-panelplater.
Himling av lasert trepanel.

Overflater har normal slitasje, avkallinger og riss finnes.
Generelt er overflater i hytta funnet i god stand.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i parketten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stålpipes.
Peisinnsett i stua.

! TG 1 Innvendige dører

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Moderne og innholdsrikt bad.
Fliselagte vegger og gulv.
Panel i tak.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er funnet i god stand.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv, uten fall.
Det er ikke registrert oppkant på membran ved dør.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

! TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er plassert under fastmontert badekar, og kunne ikke inspiseres.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr fremstår i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke registrert drengåpning under WC.
Mulig det er annen godkjent løsning som f.eks. sealingbag, men dokumentasjon på dette er ikke fremlagt.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El-vifte med bryter på vegg.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er hulltatt fra soverom, bak våtsone.
Det er ikke registrert avvik eller fuktighet.



Fuktmålt i vegg mot bad.

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med egen inngang/ytterdør.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger, og trepanel i himling.

Overflater er i generelt god stand.

Det som var skjult av overflater bak teknisk anlegg og inventar, er ikke inspisert.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv.

Lokalt fall rundt sluk, ellers flatt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Fallforhold på gulv er ikke iht. gjeldende krav på byggetiden. Det er imidlertid oppkant membran mot dører, og eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk før det renner ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluk og smøremembran.



Sluk

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsbereder og anlegg for varmtvann.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El-vifte som er bryterstyrt.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsoner er mot yttervegger, hulltaking ikke utført.

Det er søkt etter fukt med fuktmåler, ingen avvik registrert.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har normal slitasje, men fremstår i god stand.

Hvitevarer som platetopp, ismaskin, kaffemaskin mm. er ikke funksjonstestet.

Fuktsøkt rundt vaskemaskin, uten å registrere avvik.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i overskap over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er av kobberør.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Avtrekk på våtrom og kjøkken med bryterstyrte vifter i vegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstank er plassert i vaskerom.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme.

Luft til vann varmepumpe som drifter hytta og svømmebasseng.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Moderne elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er mange elektriske installasjoner på eiendommen, både utvendig og innvendig.

Undertegnede er ikke fagpersonell innenfor elektro, og det er ikke foretatt målinger eller annen utvidet inspeksjon av EL-anlegg. Siden det elektriske anlegget er såpass omfattende som det er på denne eiendommen, anbefales det at fagperson tar en utvidet sjekk i dette tilfellet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn, utgravd tomt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ringmur med steniplater.
Ingen rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ukjent fundament, sannsynligvis er ringmurselementene plassert direkte på avsinglet flate.

TG 1 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

Støttemurer i naturstein i forkant og bakkant av tomta.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Felles brønn og renseanlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Åpninger i stål-rekkverk på støttemur er for store ift. dagens krav (Maks 10cm. åpning).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

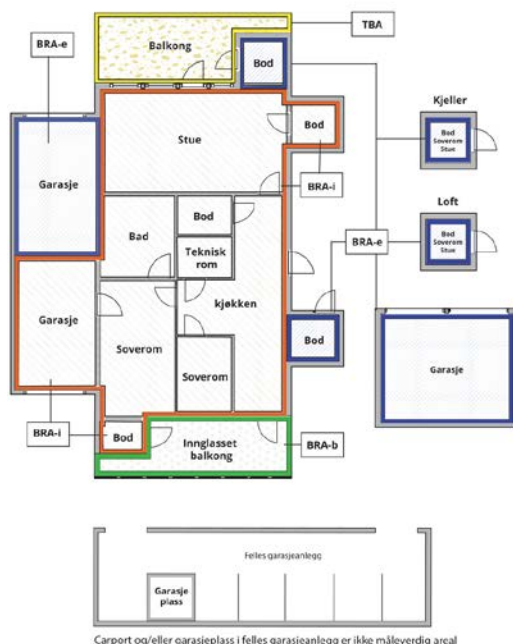
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	123			123	
SUM	123				
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det som idag er vaskerom og del av hytta, er tegnet inn som en utvendig sportsbod.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Svømmehall

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		56		56	
SUM		56			
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Svømmebasseng	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Bjørnar Ulvang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	135	33		0	1208.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Raunebeideveien 10

Hjemmelshaver

Golden Glenn Christoffer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et hyttefelt, like utenfor Åpta.

Adkomstvei

Via oppgruset vei.

Tilknytning vann

Felles brønn

Tilknytning avløp

Felles renseanlegg

Om tomten

Flat tomt, med støttemurer i naturstein i bakkant av tomta.

Bygninger på eiendommen

Svømmehall

**Anvendelse**

Svømmehall

Byggeår**Kommentar****Standard**

Høy standard med moderne fasiliteter.

Vedlikehold

Bygget fremstår godt vedlikeholdt.

Det må påregnes å sette seg inn i hva som kreves av vedlikehold for svømmebassenget og bygget, inkludert teknisk anlegg som hører til.

Beskrivelse

Svømmehallen fremstår i god stand.

Teknisk anlegg som tilhører svømmebassenget er ikke funksjonstestet.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser på at alt som tilhører drift og vedlikehold av dette anlegget fungerer som det skal.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.02.2026	OK.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	10.02.2026	
3	20.03.2026	
4	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Glenn Christoffer Golden

Boligen

Raunebeideveien 10
4550 Farsund

4206-135/33/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2012
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: JP mur og flis

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet sprukkkene fliser i bassenghus, laget nedfelt område til dørmatte.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Mur til rekkverk har beveget seg noen cm de første årene, men har stått stabilt de siden. Den ble oppført i 2013.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Vi har tettet sprekk mellom mur og belegningsstein med betong, slik at vann ikke renner bak muren og eroderer.



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Stålesen energi

Beskrivelse av arbeidet: Byttet luft til vann varmepumpe.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fukt problemer i lys under stein mur

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Har brukt silikon for å tette dem bedre

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: FOAS el installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye kurser til jacuzzi, og varmelamper.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: lister el installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til luftavfukter. Årstall er ca.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Basseng hus ble oppført i 2013

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Vi har fått disp fra kommunen for basseng og basseng bygning.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Byttet motstrømsanlegg, pumpe og diverse i forbindelse med basseng og renseanlegg. Noe skade på plissegardiner. Vann og isbitfunksjon på kjøl/frys er defekt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 135, Bruksnr 33	Kommune:	4206 Farsund
Adresse:		Grunnkrets:	204 Sande
Veiadresse:	Raunebeideveien 10, gatenr 7750	Valgkrets:	1 Farsund
	4550 Farsund	Kirkesogn:	5150402 Farsund
Oppdatert:	21.09.2020		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt B2	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.01.2012	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 208,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4206/135/33	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.12.2011	Avgiver	4206/135/1	-1 208,3
	Matrikkelført:	16.01.2012	Berørt	4206/135/32	0,0
			Mottaker	4206/135/33	1 208,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.12.2011	Avgiver	4206/135/1	-1 052,6
	Matrikkelført:	16.01.2012	Berørt	4206/135/33	0,0
			Mottaker	4206/135/34	1 052,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hytter-sommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Raunebeideveien 10	Fritidsbolig	120,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	150,0	Rammetillatelse:	06.12.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	06.12.2011
Energikilde:		BRA annet:	120,0	Ferdigattest:	07.06.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	120,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300384904			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				120,0	120,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

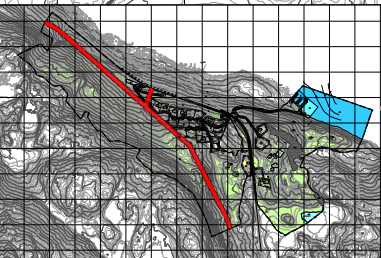
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	61,2	Rammetillatelse:	10.04.2014
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.04.2014
Energikilde:		BRA annet:	55,8	Ferdigattest:	28.09.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	55,8	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	300614120			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				55,8	55,8				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



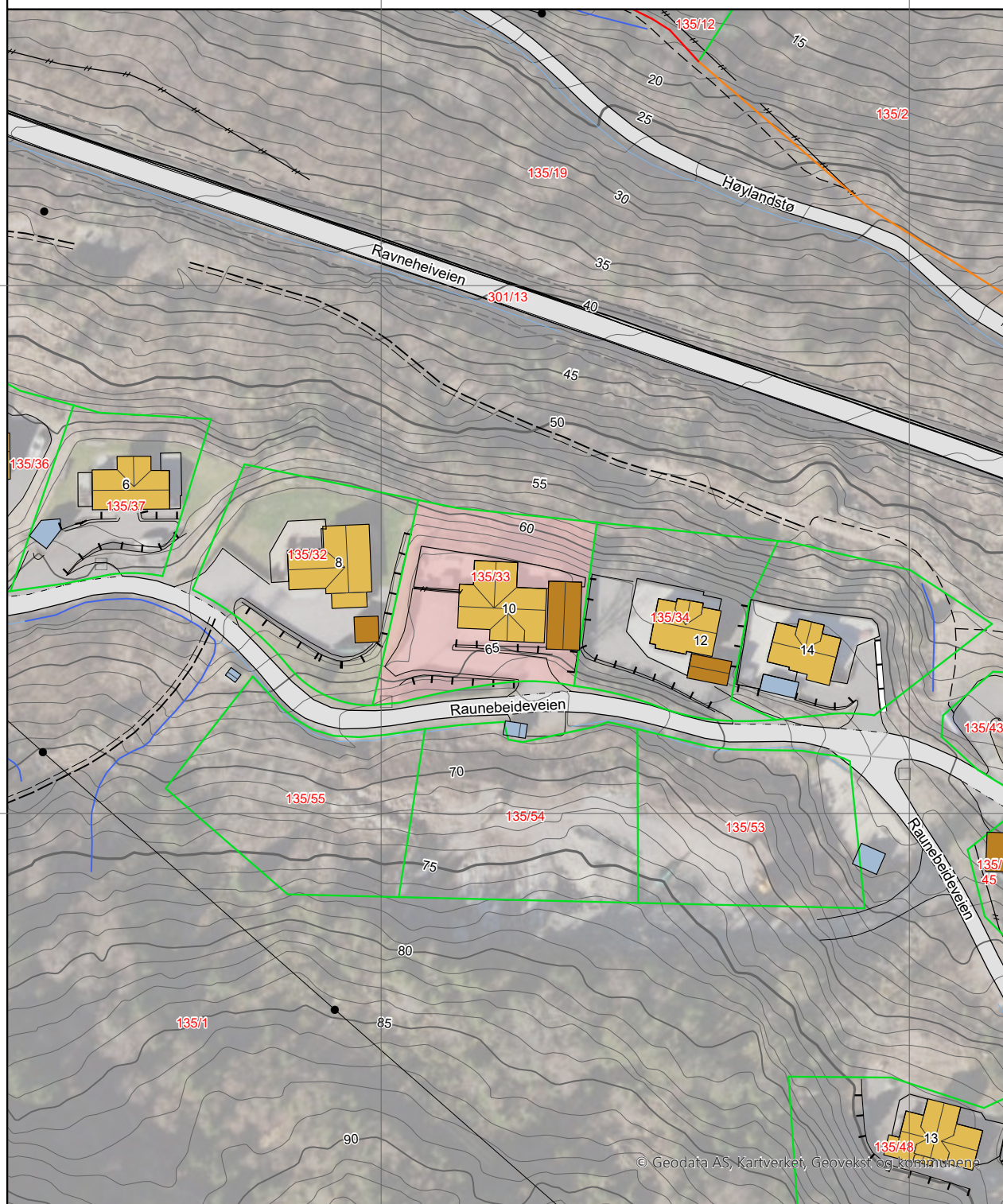
Kommune: 4206 Farsund
Eiendom: 4206/135/33/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 12.11.2025



0 25 50 m

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

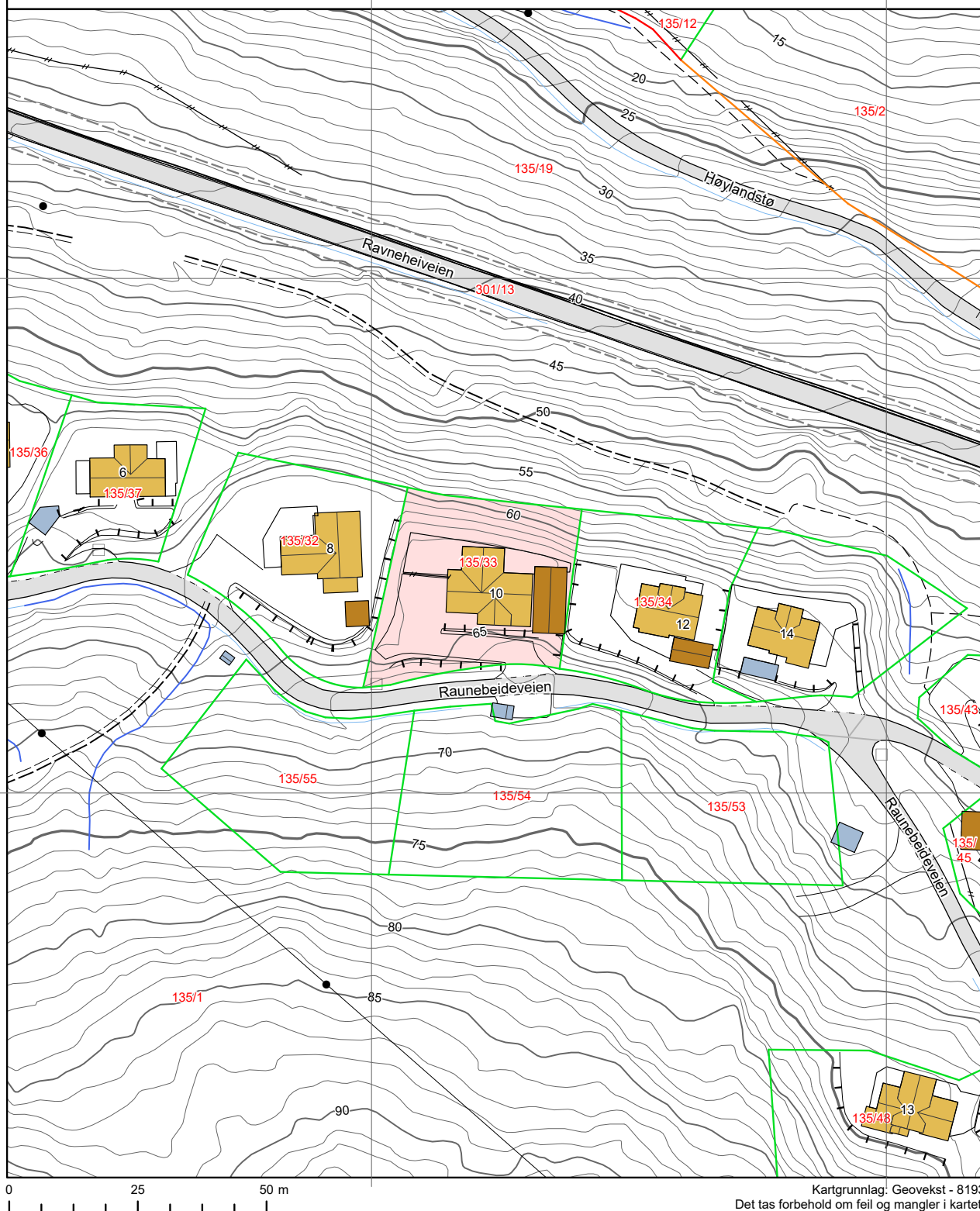
Kommune: 4206 Farsund
Eiendom: 4206/135/33/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 12.11.2025



0 25 50 m

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



FARSUND KOMMUNE

Administrasjonen

Arkivsaknr:	2011/2141		
Arkivkode:	135/1	Dato	06.12.2011
Saksbehandler:	Hillbjørg Tveit		

Delegert myndighet fra rådmannen

Svar på søknad om oppføring av fritidsbolig - tomt B2 - gnr/bnr 135/1, Bedringås

Saksdokumenter:

1. Søknad om tillatelse til tiltak datert 1.9.2011
2. Nabovarsel datert 27.6.2011
3. Ansvarsrett – Karl-Petters Tegneste AS
4. Ansvarsrett – Golden Maskin AS
5. Ansvarsrett – Halvorsen Rør AS
6. Ansvarsrett – Fliseleggeren
7. Ansvarsrett – Hellvik Hus Flekkefjord AS
8. Ansvarsrett – Lister Oppmåling
9. Ansvarsrett – Lars Mikalsen
10. Søknad om lokal godkjenning – Lars Mikalsen
11. Gjennomføringsplan datert 28.8.2011, revidert og mottatt 1.12.2011
12. Tillatelse til bruk av eksisterende båtplass, datert 23.11.2011

Saksutredning:

Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig på gnr 135, bnr 1, tomt B2, Bedringås. Bygningen skal oppføres i 1 etasje og vil få et bebygd areal på 150m² og et BRA på 120m².

Eiendommen er avsatt til byggeområde for fritidsboliger i reguleringsplanen for Bedringås, Abalnes og Hoveland.

I reguleringsplanen er det krav om at det skal være godkjent båtplass før byggetillatelse kan gis. I planen er det innregulert flytebrygge med båtplasser, men disse er ikke opparbeidet enda. Det foreligger imidlertid en tillatelse til bruk av en eksisterende båtstø.

Tiltaket vurderes ellers å være i tråd med reguleringsplanen.

Byggearbeidet er allerede igangsatt men søknaden skal behandles som om tiltaket ikke er påbegynt. Det ilegges derimot et gebyr for igangsatt byggearbeid uten tillatelse.

Ingen naboer har merknader til søknaden.

Lars Mikalsen gis lokal godkjenning for utførende av støpearbeidet.

Det er utarbeidet gjennomføringsplan datert 28.8.2011 som er revidert 1.12.2011.

Vurdering:

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 er vurdert opp mot Artskart og Naturbase og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket. Det er heller ikke registrert kulturminner som vil bli berørt av tiltaket, jf. Kulturminnesøk.

Teknisk forvaltning har utover dette ingen spesielle merknader til søknaden, og har i medhold av gjeldende delegasjonsreglement avgjort saken den 6.12.2011.

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på kr 10.500,- (pkt. 1.5) og kr 10.500,- (pkt. 10.1, minstesatsen for tiltak som er påbegynt uten tillatelse). I tillegg kommer kr 630,-/ kr 2.625,- til foretak uten sentral godkjenning/som søker for første gang i kommunen. Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Vedtak:

Søknad om oppføring av fritidsbolig på eiendommen gnr 135, bnr 1, tomt B2, Bedringås godkjennes.

Det opplyses om følgende:

1. Alt arbeid skal skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter.
2. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.
3. Ved avslutning av prosjektet skal blant annet følgende dokumentasjon foreligge: Tillatelse, tegningsmaterieell og annet produksjonsunderlag, samsvarserklæring og kontrollerklæringer, dokumentasjon for driftsfasen (jf. TEK kapittel 4, FDV-dokumentasjon), tekniske forskrifter, systemkrav, kopi av søknader, avfallsplan og dokumentasjon på faktisk disponering av avfall, jf. SAK § 5-5.
4. Der det kreves gjennomføringsplan, jf. § 5-3, skal denne vedlegges søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse. Der det kreves avfallsplan eller miljøsaneringsbeskrivelse, jf. byggt teknisk forskrift § 9-6 og § 9-7, skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet vedlegges søknad om ferdigattest.
5. Plassering i terrenget skal ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplanen. Ved større avvik skal dette meldes til kommunen, jf. SAK 8-1: "Dersom det er foretatt justeringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringssøknad, skal søker senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert situasjonsplan, tegninger og dokumentasjon om tiltakets plassering slik den er utført. Dokumentasjon om tiltakets plassering skal enten skje ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på tidligere godkjent situasjonsplan."
6. Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller

ansvarlig søker, jf. pbl § 21-10.

Etter fullmakt

Kjersti Skiple Verdal
Plan- og bygningssjef

Hillbjørg Tveit
avdelingsingeniør

Administrasjonens vedtak kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen må være grunngitt. I henhold til forvaltningslovens § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningslovens § 42, 2. ledd.

Kopi til:

Karl- Petters tegnestue	Lensmannsbakken 2	4580	Lyngdal
Kristoffer Golden	Bedringås	4550	FARSUND
Hellvik hus AS	Abraham Berges gt. 12	4580	LYNGDAL



Glenn Christoffer Golden
Bedringås
4550 FARSUND

Vår ref.:
2013/2596- 10387/2014 /NIHA

Deres ref.:

Dato:
23.05.2014

Melding om vedtak - Glenn Christoffer Golden. Søknad om oppføring av anneks/hagestue med svømmebasseng på gnr/bnr 135/33 Bedringås

Teknisk utvalg behandlet i møte 15.05.14 ovennevnte sak, 14/55. Det ble fattet følgende vedtak:

*«Teknisk utvalg gir med hjemmel i pbl § 19 dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 4.2 for en utnyttelse fra 120m² til 176,2m² og for bygging utenfor planens byggegrense samt avstand til nabogrense og godkjenner oppføring av anneks/hagestue med svømmebasseng på gnr 135, bnr 33, Bedringås, som omsøkt.
Begrunnelse for vedtaket fremgår av dispensasjonssøknaden.»*

Teknisk utvalgs vedtak kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen må være grunngitt. I henhold til forvaltningslovens § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til teknisk forvaltning. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningslovens § 42, 2. ledd.

Kopi av saksprotokollen følger vedlagt til orientering.
Ved skriftlig henvendelse vennligst referer til saksnr 2013/2596.

Med vennlig hilsen

Nina Hansen
sekretær

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogt. 7
E-postadresse
post@farsund.kommune.no

Telefon
38 38 20 00
Internettadresse
www.farsund.kommune.no

Telefaks
38 38 20 01

Bankkonto
6326.05.35600
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

Kopi til:
Fylkesmannen i Vest-Agder,
Miljøvernavdelingen
Vest-Agder fylkeskommune,
Regionalavdelingen

Postboks 513 4605 KRISTIANSAND

Serviceboks 517 Lund 4605 Kristiansand S



FARSUND KOMMUNE

Arkivsaknr:	2013/2596
Arkivkode:	135/33
Saksbehandler:	Hillbjørg Tveit

Saksgang	Saksnr	Møtedato
Teknisk utvalg	14/42	10.04.2014
Teknisk utvalg	14/55	15.05.2014

Glenn Christoffer Golden. Søknad om oppføring av anneks/hagestue med svømmebasseng på gnr/bnr 135/33 Bedringås

Administrasjonens forslag til vedtak:

Teknisk utvalg avslår søknad om dispensasjon for oppføring av anneks/hagestue med svømmebasseng på gnr 135, bnr 33, Bedringås med hjemmel i reguleringsplanens bestemmelser.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Behandling i Teknisk utvalg - 10.04.2014:

Lars Tjelland (FrP) foreslo:

«Saken utsettes for befaring».

Tjellands utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

Behandling i Teknisk utvalg - 15.05.2014:

Befaring før behandling av saken.

Teknisk utvalg fremmet følgende fellesforslag:

*«Teknisk utvalg gir med hjemmel i pbl § 19 dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 4.2 for en utnyttelse fra 120m² til 176,2m² og for bygging utenfor planens byggegrense samt avstand til nabogrense og godkjenner oppføring av anneks/hagestue med svømmebasseng på gnr 135, bnr 33, Bedringås, som omsøkt.
Begrunnelse for vedtaket fremgår av dispensasjonssøknaden.»*

Ved alternativ votering mellom administrasjonens forslag og utvalgets fellesforslag ble utvalgets forslag enstemmig vedtatt.

Teknisk utvalgs vedtak kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen må være grunngitt. I henhold til forvaltningslovens § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til teknisk forvaltning. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningslovens § 42, 2. ledd.

Saksdokumenter:

1. Søknad om tillatelse til tiltak datert 8.8.2013
2. Dispensasjonssøknad datert 8.8.2013*
3. Nabovarsel datert 6.8.2013
4. Brev fra Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen datert 20.02.2014
5. Mail fra Vest-Agder Fylkeskommune, Regionalavdelingen sendt 7.2.2014
6. Avtale mellom tiltakshaver og eier av naboeiendom, datert 19.7.2013

Vedlegg:

Situasjonsplan og tegninger samt dokumenter merket med*
Øvrige dokumenter er referert i sin helhet og legges ikke ved.

Saksutredning :

Søknaden gjelder oppføring av anneks/hagestue med svømmebasseng. Bygget er oppgitt å få et BRA på 56,2m² og BYA på 63,6m². Samlet BRA for eiendommen blir da 176,2m² mens samlet BYA blir 213,6m². Bygget søkes oppført i en avstand på 2 meter fra egen hytte og 0,5meter fra nabogrense.

Bygget er allerede oppført men søknaden vil bli behandlet som om det ikke var oppført.

I denne omgang vil bare dispensasjonssøknaden bli behandlet. Selve byggesøknaden vil behandles for seg dersom det blir gitt dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser.

Den aktuelle eiendommen er avsatt til fritidsbolig i reguleringsplanen for Bedringås, Abalnes og Hoveland, vedtatt 26.10.2010. Eiendommen tilsvarer tomt B2 i planen hvor det kan bygges fritidsbolig med maks 120m² BRA. Tiltaket vil altså betinge en dispensasjon fra planens § 4-2 for en utnyttelse fra 120m² til 176,2m². Reguleringsplanens fellesbestemmelser 4.1 sier at:

*"Eksisterende vegetasjon, også bunnvegetasjon, bør søkes bevart i størst mulig utstrekning" og videre:
"Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen. Terrasser/platting skal ikke være dominerende og skal være forbundet med bebyggelsen som en del av byggets hovedform.
Terrengbearbeidning/planering i forbindelse med opparbeidelse av terrasse/platting skal utføres på en skånsom måte ifht helhetsinntrykk av terrenget."*

I tillegg krever tiltaket en dispensasjon for bygging utenfor planens byggegrenser samt for avstand til nabogrense. Det foreligger en avtale som ikke er gjennomført. Avtalen innebærer at det gis tillatelse til å plassere bygget slik det er oppført på visse vilkår som bl.a. betinger et makeskifte mellom tomt B3 og B4. Dersom det gis dispensasjon fra reguleringsplanen må avtalen gjennomføres eller det må foreligge naboerklæring for manglende avstand til naboeiendom før byggesøknaden behandles.

Tiltakshaver har i dispensasjonssøknaden oppgitt følgende:

*"Viser til vedlagt avtale, der tiltakshaver får tilgang til naboeiendom. Naboeiendom vil derfor fremtidig kunne tilpasses omsøkte eiendom. Naboer har derfor ingen merknader.
Bassenget ble bygget med tanke på at det ikke var søknadspliktig. Dette pga av at det ikke var målbart (BRA), og heller ikke trenger eget V/A tilkobling.
Siden tiltakshaver sitter i rullestol, må deler overbygges for at bassenget kan brukes. Bygningen vil også fungere som sikring av basseng."*

Saken er forelagt offentlige instanser for uttalelse:

Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen skriver i sitt brev datert 20.02.2014 bl.a:

"Vi viser til oversendelse fra Farsund kommune av 3.2.2014. Det søkes dispensasjon for oppføring av hagestue med svømmebasseng med BRA på 56,2m². Tiltaket vil gå ut over reguleringsplanens bestemmelser om maksimal størrelse på bebyggelsen samt byggegrenser. Området omfattes altså av reguleringsplan. En reguleringsplan er blitt til etter en omfattende prosess der de ulike interesser i har fått komme fram og er vurdert i forhold til hverandre og i forhold til til føringer for planarbeidet. I reguleringsplanen har en konkret tatt stilling til hvor det tillates bygging og hvor det ikke skal bygges, samt størrelse på bygninger. For at reguleringsplanen ikke skal miste sin betydning som styringsmiddel, er det nødvendig at dispensasjon forbeholdes de tilfellene hvor forholdene klart avviker fra hovedtyngden av søknadene, eventuelt hvor dispensasjon synes ubetenkelig ut fra tiltakets begrensede omfang mv.

Vi mener det er uheldig å gå ut over reguleringsplanens bestemmelser og byggegrenser.

Kommunen må vurdere nøye om det er grunnlag for dispensasjon i dette tilfellet og om det kan føre til en uheldig presedensvirkning.

Vi minner om at det etter pbl. § 19-2 annet ledd ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må gå fram av vedtakets begrunnelse at kommunen har vurdert og tatt stilling til disse vilkårene, jf. forvaltningsloven krav til begrunnelse.

Vest-Agder Fylkeskommune, Regionalavdelingen skriver i mail sendt 7.2.2014 at de ikke har merknader til saken.

Ingen naboer har merknader til tiltaket, men det foreligger ikke nabosamtykke for plassering nærmere nabogrense enn 4 meter. Derimot foreligger en avtale som ikke er gjennomført.

Vurdering:

Kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er ikke vurdert på nytt da den ble vurdert ved behandlingen av søknaden om oppføring av fritidsbolig i slutten av 2011.

I dette tilfellet gjelder det dispensasjon fra en forholdsvis ny reguleringsplan. Det søkes om en betydelig større BRA enn de vedtatte 120m²; idet det søkes om at samlet BRA skal økes til 176,2m². Dette vil skape presedens for hele det regulerte feltet Bedringås, Abalnes og Hoveland.

Teknisk forvaltning mener at fordelene i dette tilfellet ikke er klart større enn ulempene og anbefaler at søknaden avslås.

Kopi:

Glenn Christoffer Golden, Bedringås, 4550 Farsund
Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen,
Vest-Agder Fylkeskommune, Regionalavdelingen,



Hellvik Hus Lyngdal
Lensmannsbakken 2
4580 LYNGDAL
Att. Henning Persson

Vår ref.:
2011/2141 - 11260/2013
135/33/HITV

Deres ref.:

Dato:
07.06.2013

Ferdigattest - gnr/bnr 135/33

Eiendom: Gnr 135, bnr 33,

Byggeplass: Bedringås

Tiltakshaver: Christoffer Golden

Søker: Karl Petters Tegneste AS

Tiltakets art: Nybygg
(pbl kap 20)

Planlagt Fritidsbolig
bruk/formål:

Søknadsdato: 1.9.2011

Vedtaksdato: 6.12.2011

Det gis ferdigattest for hele tiltaket.

Etter anmodning, og på bakgrunn av fremlagt kontrolldokumentasjon, jfr. byggesaksforskriften, utstedes ferdigattest for ovenfornevnte tiltak. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse med eventuelle senere tillegg.

Med vennlig hilsen

Hillbjørg Tveit
avdelingsingeniør

Kopi til:
Christoffer Golden Bedringås 4550 FARSUND



Hanne Løyning Golden og Christoffer Golden
Bedringås
4550 Farsund

Vår ref.:
2013/2596 - 20257/2017
135/33/HITV

Deres ref.:

Dato:
28.09.2017

Ferdigattest - gnr/bnr 135/33, Bedringsås

Eiendom: Gnr 135, bnr 33,

Byggeplass: Bedringsås

Tiltakshaver: Hanne Løyning Golden og
Christoffer Golden

Søker:

Tiltakets art: Nybygg
(pbl kap 20)

Planlagt bruk/formål: Hagestue med
svømmebasseng

Søknadsdato: 8.8.2013

Vedtaksdato: 15.4.2014

Det gis ferdigattest for hele tiltaket.

Etter anmodning, og på bakgrunn av fremlagt kontrolldokumentasjon, jfr. byggesaksforskriften, utstedes ferdigattest for ovenfornevnte tiltak.

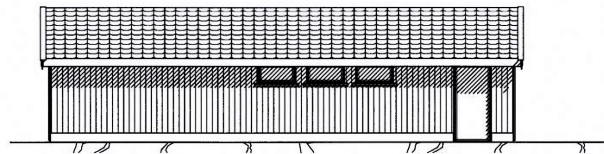
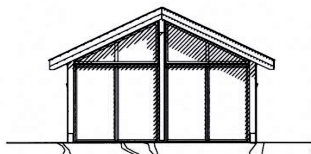
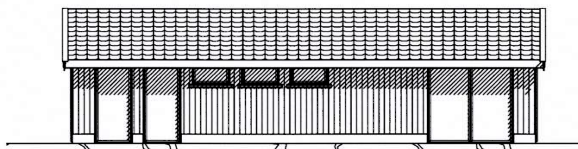
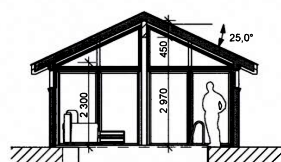
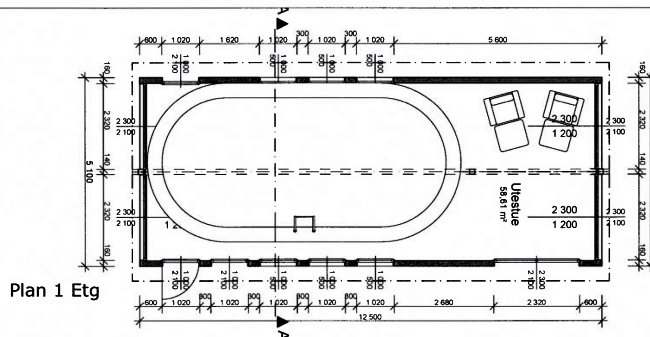
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse med eventuelle senere tillegg.

Med vennlig hilsen

Hillbjørg Tveit
avdelingsingeniør

W



13.09.12	Rev 1
Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
Prosjektnr. 080-12	
Tegnnr. 080-12-301	
Tegn viser Kompl.	
Tegn Type Anm. Tegning	
Tiltakshaver Kristoffer Golden Bedringsås 4550 FARSUND	
Prosjekt Nybygg Hagestue Bedringsås Hyttefelt Gnr/Bnr/Fnr / FARSUND KOMMUNE	
Tegn otn	Kontr.
Dato 12.09.12	Mål 1 : 100
Tlf: 38 70 73 00 epost:post@arkin.no	

Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med Arkin AS



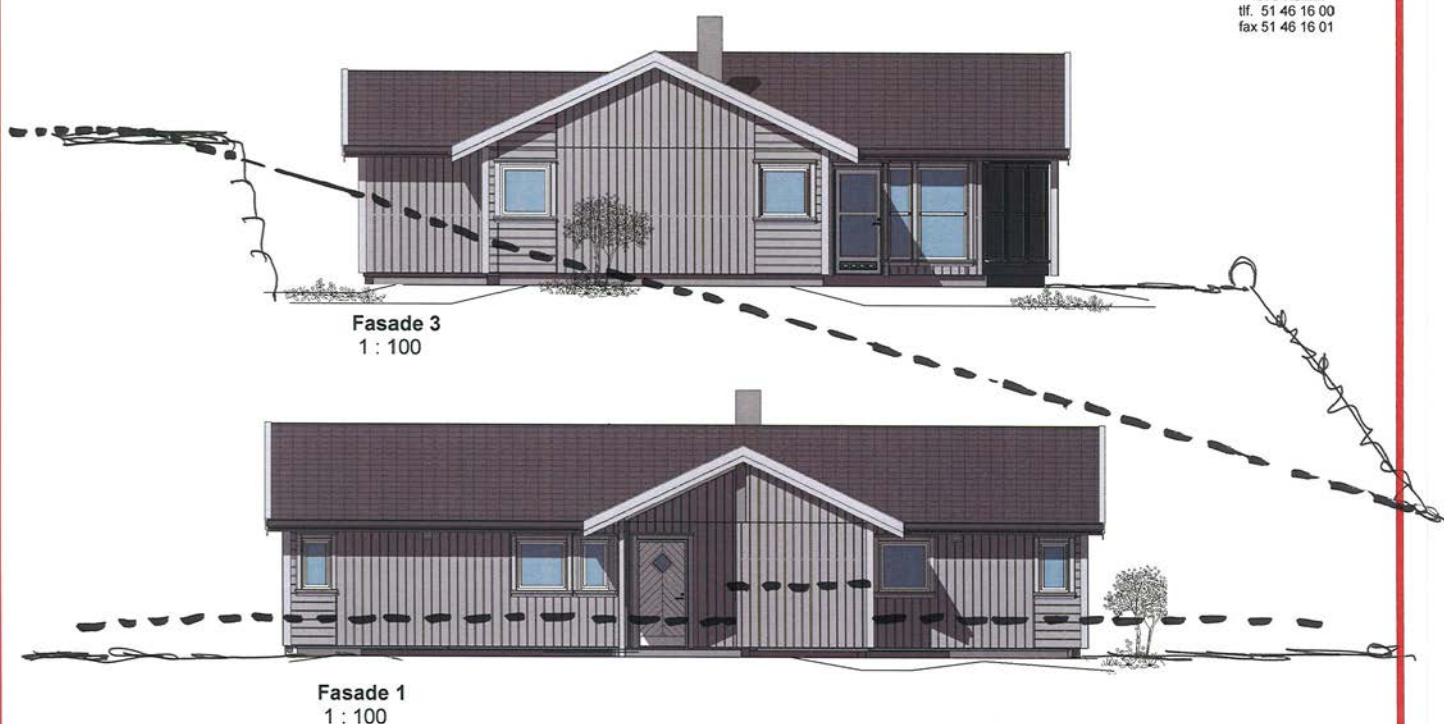
3

Denne tegning er vår eiendom og må ikke
urettmessig brukes eller etterlignes
fr. lov om åndsverk av 1961.

HELLVIK HUS

Hellvik Hus AS

Jærveien 1250
4375 Hellvik
tlf. 51 46 16 00
fax 51 46 16 01



Modell: **Solgangsbris**

Dato: 26.04.11 Sist revidert: 15.06.11 kpk

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

**Kristoffer Golden
Bedingås- Farsund**

Salgs-/ arkitekttegning.
Må ikke benyttes ved
utførelse av arbeidet!

Denne tegning er vår eiendom og må ikke
urettmessig brukes eller etterlignes
jfr. lov om åndsverk av 1961.

HELLVIK HUS

Hellvik Hus AS

Jærveien 1250
4375 Hellvik
tlf. 51 46 16 00
fax 51 46 16 01



Modell: **Solgangsbris**

Dato: 26.04.11

Sist revidert: 15.06.11 kpk


HELLVIK HUS
Bygg med glede!

Kristoffer Golden
Bedingås- Farsund

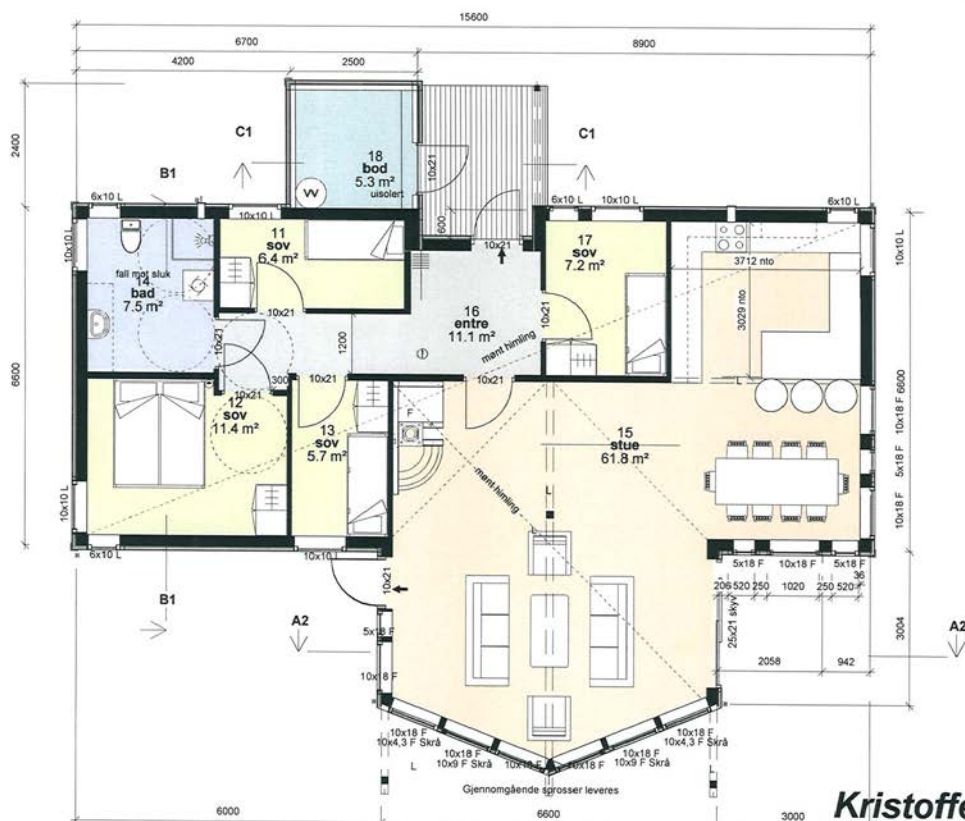
Salgs- / arkitekttegning.
Må ikke benyttes ved
utførelse av arbeidet!

Denne tegning er vår eiendom og må ikke
urettmessig brukes eller etterlignes
jfr. lov om åndsverk av 1961.

HELLVIK HUS

Hellvik Hus AS

Jærveien 1250
4375 Hellvik
tlf. 51 46 16 00
fax 51 46 16 01



Modell: **Solgangsbris**

Dato: 26.04.11 Sist revidert: 15.06.11 kpk

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

Kristoffer Golden
Bedingås- Farsund

Salgs-/arkitekttegning.
Må ikke benyttes ved
utførelse av arbeidet!



FARSUND KOMMUNE

Administrasjonen

Arkivsaknr:	2011/2851		
Arkivkode:	135/1	Dato	13.04.2012
Saksbehandler:	Anders Grimnes		

Delegert myndighet fra rådmannen

Søknad om utslippstillatelse - gnr/bnr 135/1, Bedringås

Eier: Jan Arvid Golden

Saksdokumenter:

1. Søknad om utslippstillatelse mottatt 3. oktober 2011, saknr. 11/2336
2. Midlertidig utslippstillatelse datert 25. oktober 2011, saknr. 11/2336
3. Søknad om utslippstillatelse mottatt 19. desember 2011
4. Midlertidig utslippstillatelse datert 11. januar 2012
5. Søknad om utslippstillatelse og igangsettingstillatelse mottatt 16. mars 2012
6. Merknad til nabovarsler mottatt 2. april 2012

Saksutredning:

Det søkes om utslippstillatelse for 18 planlagte fritidsboliger i et ferdig regulert hyttefelt på gnr/bnr 135/1, Bedringås. Renseløsningen søkes basert på bruk av et felles renseanlegg med påfølgende kunstig etterpolering. Det er tidligere gitt to midlertidige tillatelser til bruk av tett tank for totalt 5 av de planlagte fritidsboligene. I forhold til gitte nabovarsler har teknisk drift mottatt en merknad fra nabo.

Vurdering:

Det søkes om utslippstillatelse i forbindelse med et planlagt hyttefelt på Bedringsås. Søknaden omfatter 18 fritidsboliger. Dersom avløpsvannet blir tilfredsstillende renset, vil det ikke påvirke omkringliggende områder. Det er ikke mulighet for tilkobling til offentlig avløpsanlegg.

Det planlegges å benytte seg av et felles renseanlegg levert av Ipec Miljø AS. Anlegget er et biologisk/kjemisk renseanlegg av typen Bio-Flow 80-3. Selve anlegget baseres på 3 nedgravde tanker der hver er på 12 m³, der den ene er en slamavskiller. Det opplyses at planlagte anlegget vil fungere bra i perioder med ulik belastning. Etter renseanlegget vil avløpsvannet bli renset i en kunstig etterpoleringsgrøft for fosforfjerning før renset avløpsvann dreneres naturlig i grunnen mot sjø.

Det har innkommet en merknad fra nabo angående ansvar ved forurensning av brønn og skade på eiendom, gnr/bnr 135/2.

Enhet for teknisk drift har vurdert foreslåtte avløpsløsning som tilfredsstillende. Det anses at det er lagt opp til tilstrekkelig drift av anlegget i forbindelse med servicebesøk, samt at anlegget leveres med modem for fjernovervåking og alarmoverføring via GSM-nettet. Kommunen skal ha beskjed dersom det oppstår driftsproblemer. Det må etableres en serviceavtale med servicefirma/forhandler. Jfr. pkt. 13 i vedtaket heter det at den som volder forurensning plikter til å svare erstatning som måtte følge etter vanlige erstatningsregler. Ut i fra dette anser vi merknad fra nabo som etterfulgt.

Ansvarshavende skal innlevere ferdigattest og situasjonsplan som viser anleggets plassering.

Det skal tas prøve av rensed avløpsvann ved hvert servicebesøk. Dette skal gjøres for å sjekke at anlegget fungerer tilfredsstillende.

Foreslåtte slamavskiller på 12 m³ anses som tilfredsstillende. Jfr. mottatte søknad legges det opp til at denne tømmes årlig.

Det er ved to anledninger gitt midlertidig utslippstillatelse til tett tank for alt avløpsvann. Utslippstillatelse gitt 25. oktober 2011 omfatter tomtene B1, B2 og B3, totalt tre fritidsboliger.

Utslippstillatelse gitt 19. desember 2011 omfatter tomtene A3 og B4, totalt to fritidsboliger. Ovennevnte utslippstillatelser trekkes tilbake når planlagte renseanlegg er montert. De tette tankene skal fjernes.

Vedtak:

Med hjemmel pbl. § 93, Forurensningsforskriftens kap. 12 og gitte delegasjonsfullmakt gis tillatelse til utslipp fra 18 planlagte hytter på gnr/bnr 135/1, Bedringås på følgende vilkår:

1. Anlegget må bygges i samsvar med gitte tillatelse og gjeldende retningslinjer.
2. Renseanlegget skal være dimensjonert for min. 18 fritidsboliger og skal til enhver tid tilfredsstille de rensekrav som fremkommer av spesifikasjonen til anlegget.
3. Avløpsvannet fra renseanlegget skal etterpoleres i en kunstig etterpoleringsgrøft for fosforfjerning før rensed avløpsvann naturlig dreneres i naturlige masser ned mot sjø.
4. Det skal tas prøver av rensed avløpsvann hvert år. Det skal oversendes kopi av analyseresultater til kommunen. Kostnadene til prøvetaking belastes eier.
5. Det skal etableres en serviceavtale med servicefirma/forhandler.
6. Renseanlegget må plasseres slik at det er tilgjengelig for service og slamtømming.
7. Det skal monteres alarm som varsler ved driftsstans og andre driftsproblemer på anlegget. Kommunen skal ha beskjed om dette.
8. Anlegget må saneres og kloakk tilknyttes offentlig kloakkledning når denne måtte bli lagt frem i området.
9. Midlertidig utslippstillatelser til tett tank for tomtene B1, B2, B3, A3 og B4 utgår og erstattes av denne tillatelsen når anlegget er ferdig og skal tas i bruk. De tette tankene skal fjernes.
10. Byggingen av anlegget skal forestås av en sakkyndig person, som er godkjent som utførende og kontrollerende av kommunen. Denne person (ansvarshavende) er ansvarlig for at arbeidet blir fagmessig og riktig utført og i samsvar med gitte tillatelse.
11. Ansvarshavende skal fremlegge ferdigattest og situasjonsplan når anlegget er ferdig og skal tas i bruk.
12. Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at utslippstillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.
13. Selv om tillatelse er gitt, plikter den som volder forurensning å svare erstatning som måtte følge av vanlige erstatningsregler.

Detaljreguleringsplan Bedringås

Farsund kommune

Plan ID: _____

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene gjelder for planområdet som vist på plankart av 24.8.2017, revidert 29.5.2018.

§1 Planens målsetting

Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av fritidsbebyggelse og bolig med tilhørende anlegg samt landbruksdrift.

§2 Planområdet

Planen deles inn i følgende områder i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg	Fritidsbebyggelse	BFF
	Boligbebyggelse	BFS
	Småbåtanlegg sjø	BSB
	Småbåtanlegg land	BBS
	Naust	BUN
	Energianlegg	BE
	Avløpsanlegg	BAV
	Renovasjonsanlegg	BRE
Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	SKV
	Annen veggrunn	SVT
Grønnstruktur	Frrområde	GF
	Badeplass	GB
Landbruks- natur og friluftsområder	Landbruksformål	LL
	Friluftformål	FR
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Ferdsel	VFE
	Friluftsområde	VFR
	Badeområde	VB
Hensynssoner	Frisiktsone H 140	
	Høyspenningsanlegg H370	
	Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)	

§3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Fellesbestemmelser

- Universell utforming: Det skal sikres universell atkomst til hytter, boliger og småbåthavn i planområdet.
- Parkering: Det skal etableres min 2 biloppstillingsplasser for hver hyttetomt og boligtomt på egen grunn.

3.2 Byggeområde for fritidsbebyggelse

- a) For det regulerte området skal bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggegrenser. Terrenginngrep på tomtene skal begrenses og naturlig terreng på tomtene skal beholdes mest mulig. Terrenginngrep kan kun foregå innenfor byggegrense, men dog ikke for avkjørsel og parkering. Med byggesøknad skal det leveres en situasjonsplan i M1:500 som viser hvordan tomten skal utnyttes med avkjørsel, parkering terrasser og terrengbearbeiding i plan og snitt. Tegningene må vise bygningers tilpasning til terrenget. Maks høyde på terrengmur er 1,5 m og høyere murer og fyllinger skal avtrappes.

- c) På tomtene skal samlet bebyggelse ikke overstige 190 m² BYA inkl. 2 parkeringsplasser á 18m². Bebyggelsen skal være åpen og skal være i en etasje. Gesims- og mønehøyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige henholdsvis 4,0 m og 6 m.

Hyttene på tomt G1-G2 tillates oppført i 2 etasjer. Gesims- og mønehøyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige henholdsvis 4,0 m og 7 m.

Det er tillatt med takopplett på inntil 1/3del av hyttens møneretning.

- d) Boder, anneks, garasje eller lignende skal ha maks mønehøyde på 3,5 m. Areal for boder, anneks garasje skal ikke overstige BYA 30 m².
- e) Bygningene skal utføres med god form og materialbehandling og oppføres i tre. Hyttene skal ha mørk naturfarge. Vinduer skal ikke være refleksglass.
- f) Taktekking skal utføres med materialer av som har matt eller mørk virkning. Bebyggelsen skal ha saltak og takvinkel skal ligge mellom 20 og 40°.
- g) Eksisterende vegetasjon, inkl. bunnvegetasjon, søkes bevart i størst mulig utstrekning.
- h) Utvendige terrasser på bakkenivå skal utføres av tre eller beleggstein av betong eller naturstein. Maks tillatt areal på slike terrasser er 100 m². og skal tilpasses terrenget.
- i) Det er ikke tillatt å sette opp noen form for gjerder innen byggeområdene mot veg eller mellom tomtene. Unntak fra denne bestemmelsen kan gjøres for å sikre barns lek.
- j) Fritidsbebyggelsen A- G skal tilkobles felles vann og avløpsanlegg.
- k) Masser som tilføres området til tomter og veger skal være rene med hensyn til å inneholde før og planterester fra uønskede fremmede plantearter.

3.3 Boligbebyggelse

- a) Innenfor område BFS kan det oppføres enebolig i inntil 2 etasjer. Samlet bebyggelse inkl parkering skal ikke overstige 390 m² BYA. Maks gesims og mønehøyde er henholdsvis 5,5 og 8m. For bebyggelse med flate tak er maks høyde 7m. over gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Garasje/uthus på tomt skal ikke overstige BYA 50 m² og ha samme form og materialbruk som hus.
- c) Hus og bygninger som ligger eksponert skal ha mørk farge.

3.4. Øvrig bebyggelse og anlegg

- a) På områder avsatt til avløpsanlegg kan det oppføres mindre tekniske bygg med maks mønehøyde på 3m.
- b) På område for energianlegg kan det oppføres trafo.
- c) På område for renovasjonsanlegg kan det settes opp teknisk bygg med maks mønehøyde 3,3m.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Avkjørsler fra offentlig veg skal utformes etter Statens Vegvesens vegnormaler.
- b) Fyllinger og skjæringer for veger skal jordslås med stedegen masse og tilsås. Veger skal ha vertikalkurvatur som gir god terrengtilpasning og minst mulig skjæring/fylling.
- c) Masser som tilføres planområdet skal være rene med hensyn til innhold av frø eller plantedeler fra uønskede fremmede plantearter.
- d) SKV 5 er atkomstveg til småbåthavn og er beregnet hovedsakelig for gangtrafikk med mulighet for kjøring for funksjonshemmede.
- e) SKV3 er felles atkomstveg for eiendommer tilknyttet SKV4-5 og eiendommer langs veg Fa2 i reguleringsplanen for Bedringås, Abalnes og Hoveland , PlanID 10600

§ 5 Grønnstruktur

- a) På friområde GF kan det tilrettelegges for friluftaktivitet med grillplass, bord og benker. Området skal sikres offentlig tilgjengelighet.
- b) Badeplassen GB skal sikres tilgjengelighet fra land. Badeplass kan anlegges med ryddet og sanddekt strand i sjø og på land.

§ 6 Landbruk, natur og friluftsområder

- a) Innenfor område landbruksformål kan det drives vanlig jord/-skogbruk. Boliger og driftsbygninger kan vedlikeholdes, utvides og suppleres.
- b) I friluftsområde er det tillatt å rydde for kratt og busker, område kan brukes til lek ol. Det er ikke tillatt med noen form for bygninger eller oppsetting av stengsler. Det kan anlegges brønner for vannforsyning med tilhørende grøfter for ledninger og kabler.

§7 Småbåthavn

- a) I område BBS kan det anlegges privat småbåthavn kan det anlegges bølgebryter av stein, steinsatt bryggekant / brygge og planert plass på land for benker og opphold. Det er ikke tillatt med anlegg for opptrekk av båter eller lagring av båter.
- b) Innen området kan det anlegges feste for flytebrygge som vist i plankartet.
- c) På område BUN kan det bygges båtnaust på sted for tidligere. Naustet skal ha maks BYA 60 m2 og være i tradisjonell stil med maks gesims og mønehøyde 3 og 5m med saltak med takvinkel 30 – 40 gr. Tak skal dekkles med rød antikk teglstein og vegger være røde. Naustet skal være for bruk for oppbevaring av utstyr i båthavna og skal ikke brukes til opphold.

§ 7 Båndleggingssoner

- a) Innenfor område Båndlegging etter lov om kulturminner (H730) kan område brukes som hovedformålet, men selve kulturminnene med steingjerder og rydderøyser må ikke endres.
- b) I siktsoner skal vegetasjon holdes under 0,5m under plan vegnivå.

Lyngdal 24.8.2017

Revidert 29.5.2018 etter 1.gangs behandling

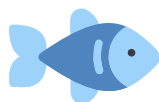
Revidert etter K_ styrets vedtak den 15.11.2018

Nabolagsprofil

Raunebeideveien 10

Avstand til sjø

172 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 39 min 🚗
🚋 Sande	3 min 🚗
Linje 227, 256, 412	2.5 km

Avstand til byer

Farsund	13 min 🚗
Lyngdal	28 min 🚗
Flekkefjord	30 min 🚗
Mandal	58 min 🚗
Kristiansand	1 t 24 min 🚗
Egersund	1 t 27 min 🚗
Bryne	2 t 7 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Nordkapp - Farsund kommune	12 min 🚗
🚗 SALT Farsund	13 min 🚗

Havner i området

- Åpta båthavn



Aktiviteter

Farsund kino	13 min 🚗
Trimsenteret Bowling	14 min 🚗
Husebysanden strand	16 min 🚗
Rixen Vannsportanlegg	25 min 🚗
Kvavik Friluftsområde	28 min 🚗
Lucky Strike Bowlingsenter	28 min 🚗
Sørlandsbadet	29 min 🚗

Sport

⚽ Åpta skole aktivitetsområde	7 min 🚗
Ballspill	6.8 km
⚽ Mosvold ballbane	10 min 🚗
Ballspill	10.8 km
🏊 S.M.A.R.T Trening&Helse	13 min 🚗
🏊 Trimsenteret	14 min 🚗

Dagligvare

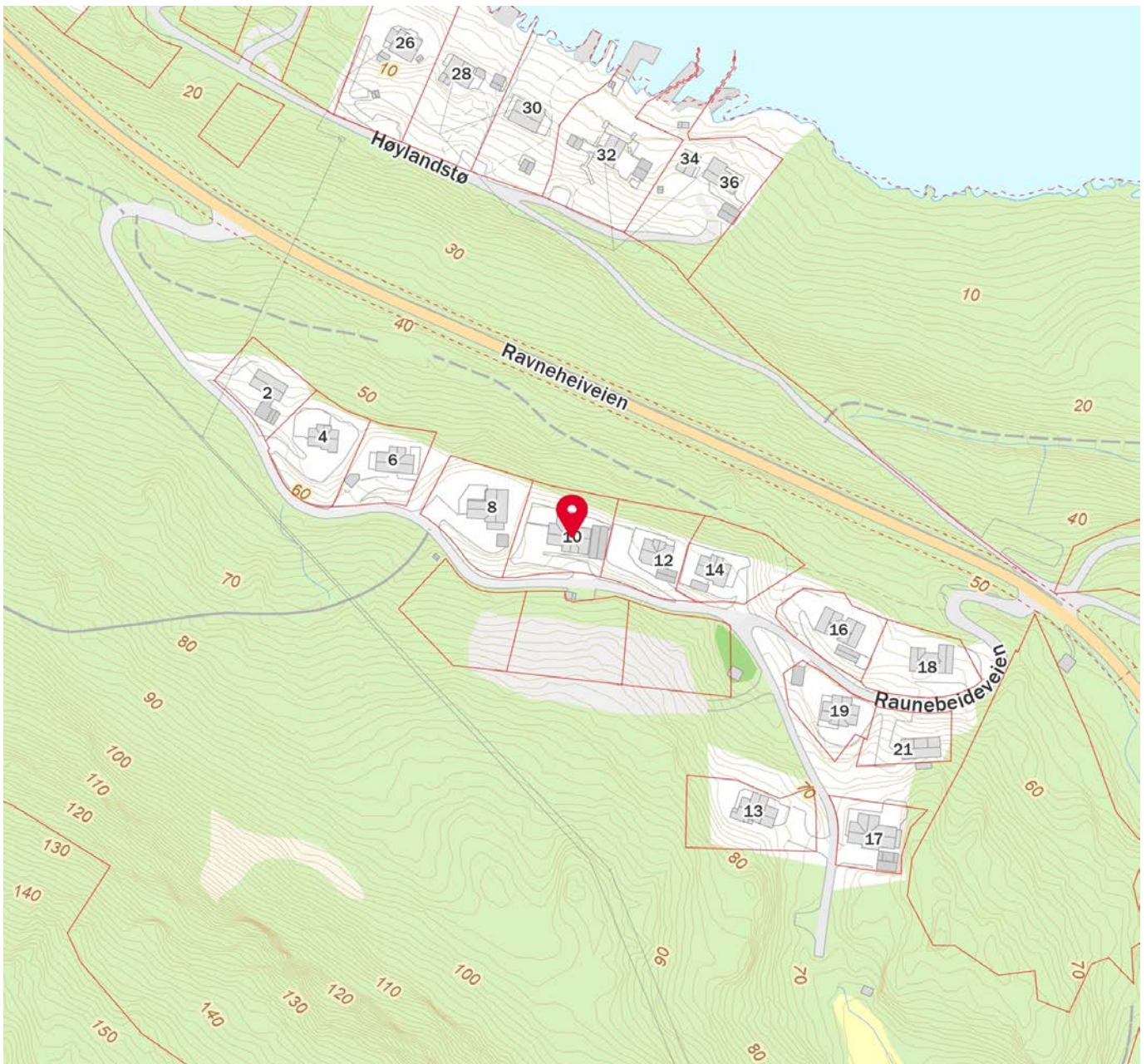
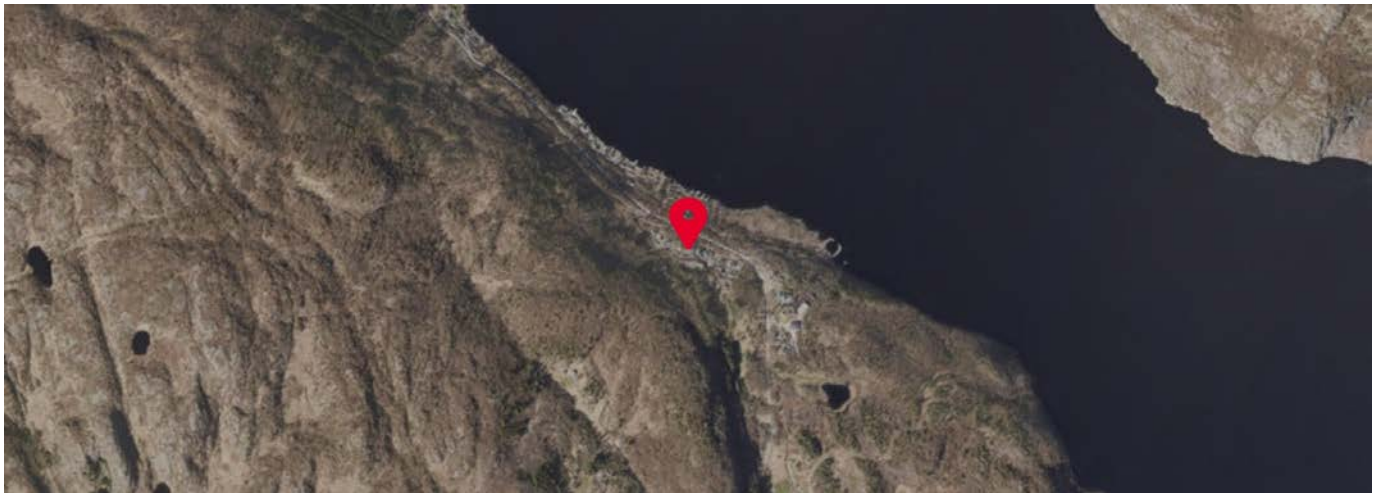
Kiwi Farsund	12 min 🚗
PostNord, søndagsåpent	12.2 km
Rema 1000 Farsund	13 min 🚗

Varer/Tjenester

🛒 Farsund Kjøpesenter	12 min 🚗
🏪 Vitusapotek Farsund	12 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Raunebeideveien 10
4550 FARSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Catrina Lervik

Telefon: 951 24 720
E-post: catrina.lervik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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

aktiv.
Tar deg videre