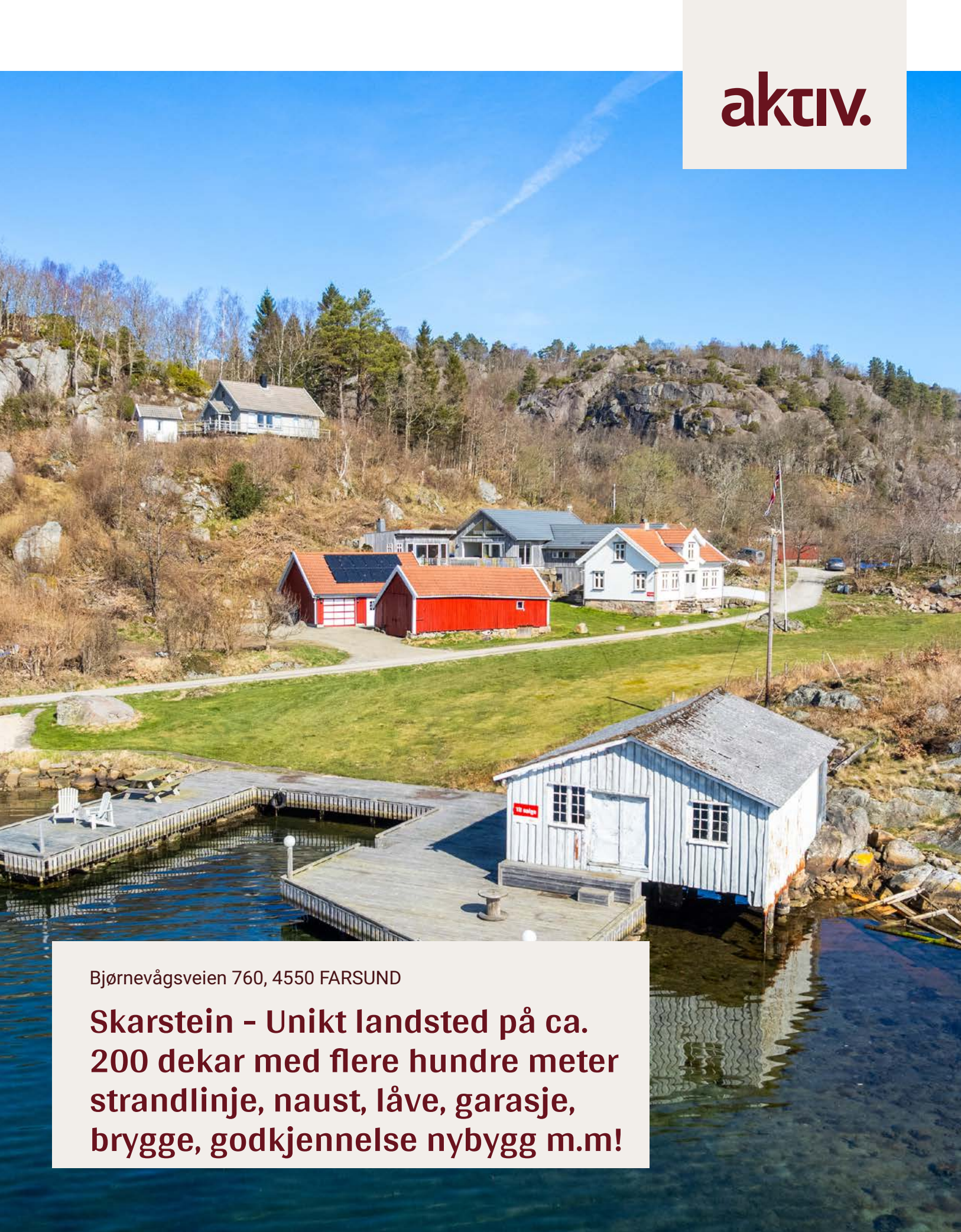




aktiv.

Bjørnevågsveien 760, 4550 FARSUND

**Skarstein - Unikt landsted på ca.
200 dekar med flere hundre meter
strandlinje, naust, låve, garasje,
brygge, godkjennelse nybygg m.m!**



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 550 000,-
Omkostn.: Kr 265 100,-
Total ink omk.: Kr 10 815 100,-
Selger: Tor Jacobsen Andreassen
Ann Kristin Jacobsen

Andreassen

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1905
BRA-i/BRA Total 211/460 kvm
Tomtstr.: 197306 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 240, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1408240252

Unikt landsted med naust, låve, garasje, brygge, godkjennelse nybygg!

Velkommen til Skarstein.

Vi har et innholdsrikt og spennende landsted som ligger ved sjøkanten. Den opprinnelige boligen fra 1850/1905 ble varsomt renoverert og utvidet med et moderne tilbygg i 2013 som er svært pent sammenføyd med den gamle delen. Her er høy standard med vannbåren varme.

Inneholder: Entre/ gang, vaskerom 2 bad/ wc, kjøkken, 2 stuer og 4 soverom.

Bygningsmassen består av bolig, høyløe, garasje med solceller og naust.

Eiendommen er på 197 dekar og består blant annet av fulldyrka jord på 4,4 daa og 73,8 daa med produktiv skog. Rundt boligen er det et stort grøntareal om strekker seg ned ned til brygga og sjøen hvor man også har sin egen sandstrand.

Skarstein er et idyllisk sted langs Rosfjorden hvor det er er det spredt bebyggelse og fritidseiendommer.
Velkommen!



Innhold

Velkommen2

Plantegning28

Om eiendommen32

Tilstandsrapport47

Egenerklæring82

Nabolagsprofil 106

Forbrukerinformasjon 112

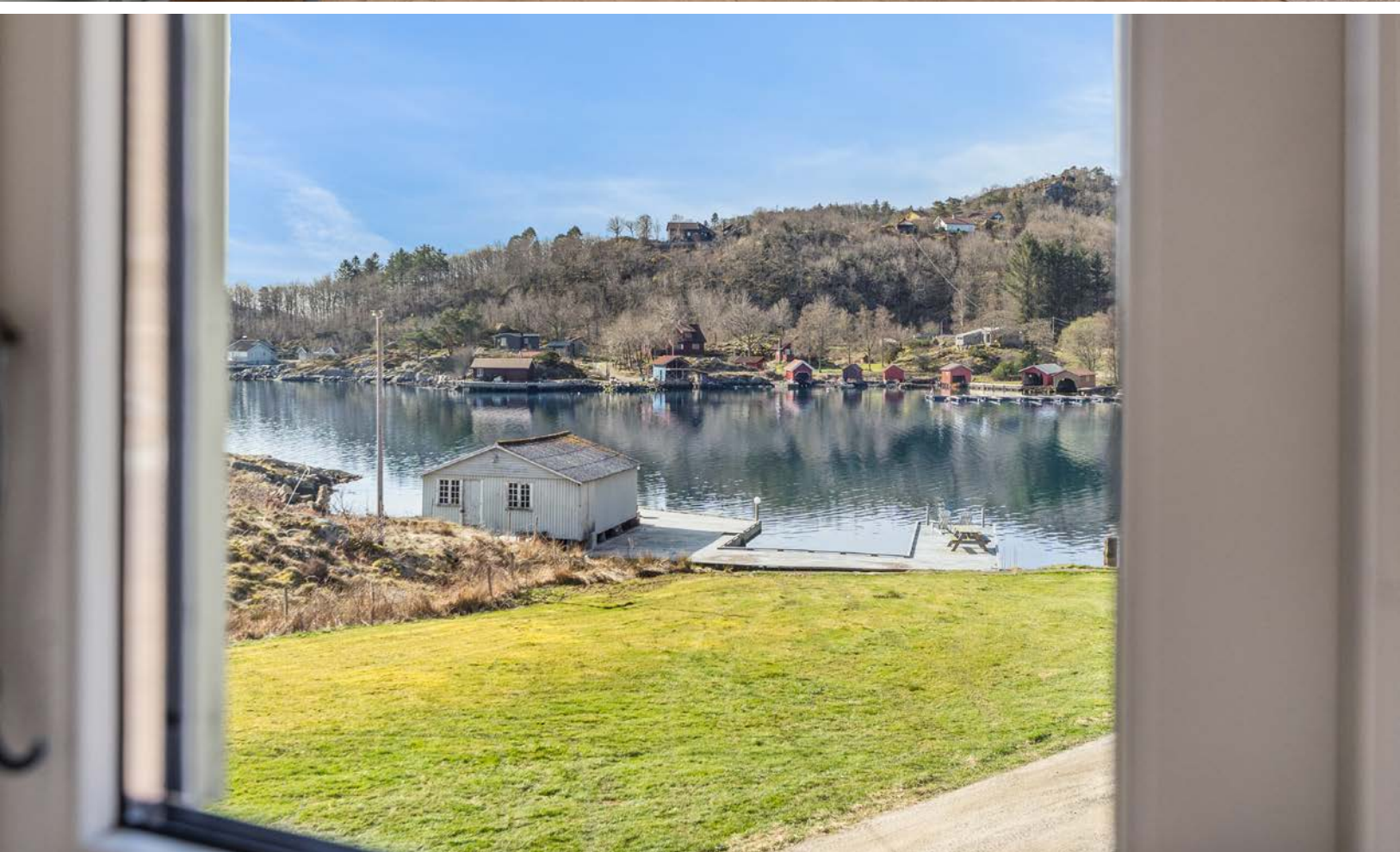
Budskjema 113





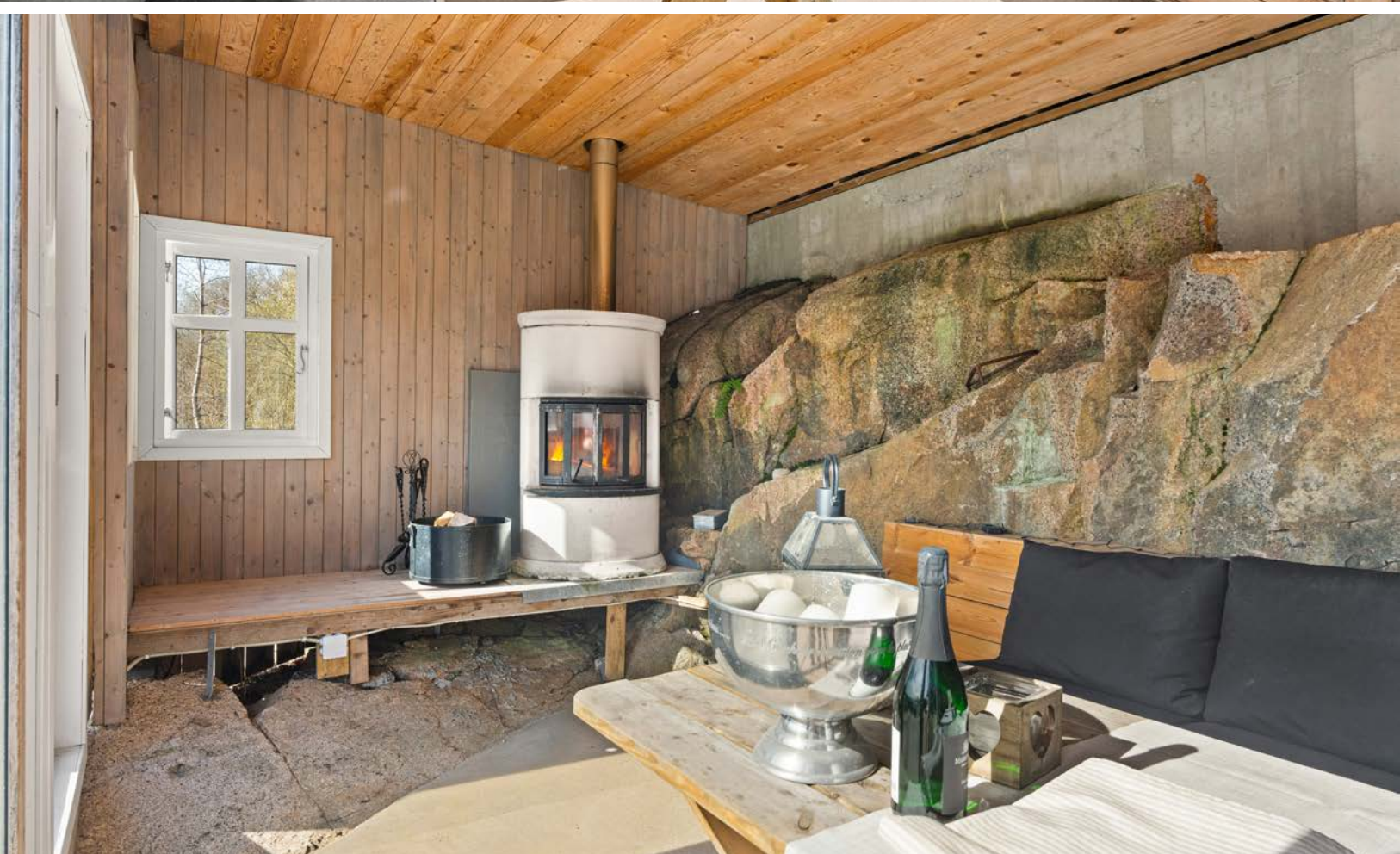














Eldste del av bolig fra 1850 med
moderne tilbygg fra 2013





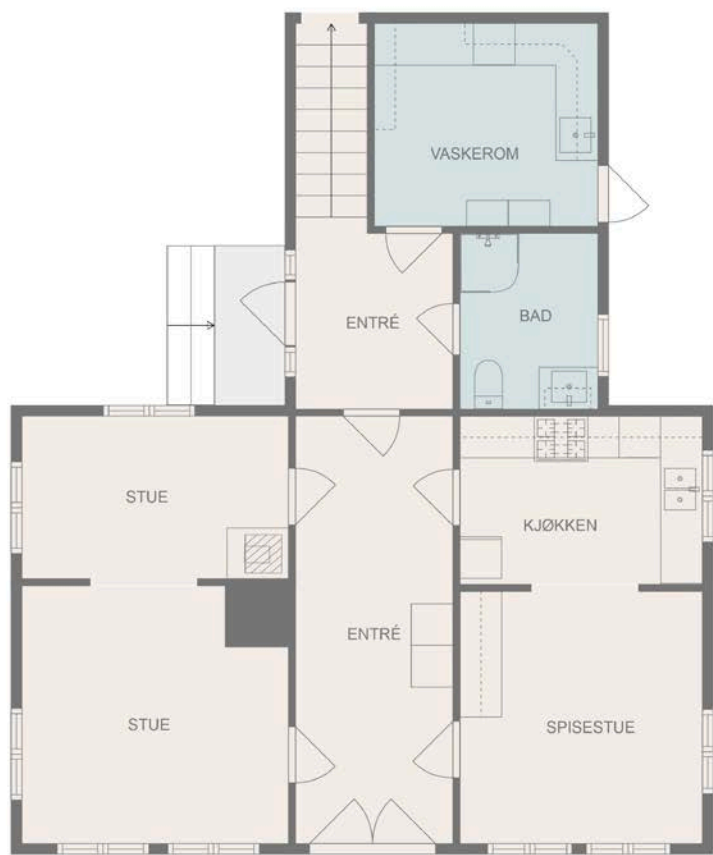
Egen sandstrand.



Landlig og idyllisk beliggenhet nede ved Rosfjorden.

Plantegning

1. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

2. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 211 m²

BRA - e: 249 m²

BRA totalt: 460 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 25 m² Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 87 m² Vaskerom, bad, vindfang, gang, kjøkken

og stue

2. etasje

BRA-i: 124 m² Loftstue, 4 soverom, bad, gang,

garderobe og bod

Høyløe

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m²

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m²

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-e: 54 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 60 m²

2. etasje

BRA-e: 27 50 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

197306 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er pent opparbeidet. Her er gruslagt innkjørsel og gårdsrom. Steinsatte natursteinsmurer og grusgang. Like ved boligen er det en liten, gammel frukthage. Foran boligen er det stort grøntareal som strekker seg ned til bryggen hvor man også har sin egen sandstrand. Til boligen er det et nydelig opparbeidet terrasse med støpt dekke hvor det er en hagestue. Herfra er det nydelig sjøutsikt og gode solforhold.

Bygningsmassen består av bolig med tilbygg, hagestue på terrasse, eldre høyløe og frittstående garasje med loft. Ellers er det et eldre naust på brygga.

Eiendommen har lang strandlinje til Rosfjorden samt vannlinje i Vasdalstjønna.

Eiendommen består av 5 teiger og inneholder:

Fulldyrka jord: 4,4 daa. Produktiv skog: 73,8 daa.

Annet markslag: 116,6 daa. Bebyggd/ vann: 2,6 daa.

Beliggenhet

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet på Skarstein i Farsund kommune. Boligen ligger sjønært med ca 50 meter ned til sjøkanten og brygga. Her er landlig beliggenhet med spredt boligbebyggelse og fritidseiendommer. I området er det vakker natur og mange rekreasjonsmuligheter. Det er ca. 12 km til Lyngdal og ca. 17 km til Farsund.

Adkomst

Fra Farsund og Lyngdal kjør Lyngdalsveien 43 til Kollevoll. Ta inn her og kjør Bjørnevågveien 480 retning Farsund Resort/ Bjørnevåg. Ta deretter til høyre og følg denne til du ankommer Skarstein. Eiendommen ligger på venstre side.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt bolig og fritidsbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Lyngtua barnehage: 11.5 km

Filadelfia barnehage: 12.9 km

Faråna barnehage: 15.9 km

SKOLER:

Farsund barneskole: 17.9 km

Vanse skole: 25.3 km

Farsund ungdomsskole: 17.9 km

Lista ungdomsskole: 25.8 km

KVS - Lyngdal: 10.6 km

Lyngdal videregående skole: 12.6 km

Skolekrets

Farsund

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Kollevoll

TOG:

Snartemo

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.

Sperrekonstruksjon av tre. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.

Taktekking med betongstein og undertak av takbord.

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med

utvendig stående kledning på den nye delen.

Yttervegg av tømmer konstruksjon med utvendig

liggende kledning på den eldre bygningsdel.

Støpt betongplate som underlag for gulv i påbygget.

Etasjeskillere i tre. Murt grunnmur i naturstein.

Innhold

Velkommen til Skarstein!

Vi har et innholdsrikt og spennende landsted som ligger med lang strandlinje, brygge, naust og ca. 200 dekar eiendom.

Den opprinnelige boligen fra ca. 1850/1905 ble varsomt renover, der man har spart på mye av det opprinnelige. Her ser man blant annet synlig laft på vegger og fine dragere i tak. Boligen ble utvidet med et moderne tilbygg i 2013 som er svært pent sammenføyd med den gamle delen. Alt glir naturlig sammen så her møtes det tradisjonelle med det moderne. Man har tatt hensyn til komfort da det er lagt vannbåren varme i hele første etasje i både ny og gammel del.

Boligen går over to plan og inneholder:
Stor entre/ gang med adkomst til andre etasje.
Praktisk vaskerom/ grovinngang. Bad/ wc med dusjkabinett. Midtgang med toføyhet dør til uteområdet. To sammenhengende stuer med vedovn. Kjøkken/ spisestue med god plass til langbord. Andre etasje inneholder en stor stue med høy himling og utgang til terrasse med hagestue. 4 soverom der det ene har eget garderobesrom. Gang. Stort bad/ wc med dusjkabinett og badekar. Grovkjeller som brukes til teknisk rom.

På eiendommen for øvrig er det en høyløse som brukes til lagringsplass samt garasje med verksted og loft. På denne bygningen er det montert solceller/solfangere på taket. Nede ved brygga er det et naust som burde rives.

Eiendommen er på 197 dekar og består blant annet av fulldyrka jord på 4,4 daa og 73,8 daa med produktiv skog. Rundt boligen er det et stort grøntareal som strekker seg ned ned til brygga og sjøen hvor man også har sin egen sandstrand. Skarstein er et idyllisk sted langs Rosfjorden hvor det er spredt bebyggelse og fritidseiendommer. Det er ca 12 km til Lyngdal og 17 km til Farsund.

Eiendommen er med i felles jaktlag.

Det foreligger godkjennelse på å rive og bygge nytt naust med hytte på!

Dette er en unik sjanse til å bo landlig og samtidig ha sjøen like i nærheten med lang strandlinje. Velkommen.

Standard
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt og holder høy standard. Den opprinnelige boligen ble totalrenovert og påbygd med en moderne del i 2013. Dette tilbygget er svært pent sammenføyd med den eldre delen. I tillegg så ble det lagt vannbåren varme i hovedetasjen i både den nye og gamle delen. Boligen inneholder:
Første etasje:
Vaskerom/ grovinngang:
Praktisk vaskerom med innredning. Her er god benk- og skapsplass.

Bad/ wc:
Lyst og pent bad med flislagt gulv og gulvvarme. Vegghengt toalett, servant og dusj på gulv.

Stue:
Koselig, eldre stue med synlig laft på vegger og dragere i tak. Her er mange fine detaljer bevart. I stuen er det vedovn og herfra ser man også til sjøen. Stuen er inndelt i to rom.

Midtgang:
Her er toføyhet dør til uteområdet.

Kjøkken med spisestue:
Kjøkkenet blerenovert i 2010 med ny IKEA kjøkken som er tilpasset den eldre boligdelen. Mellom benk og overskap er det fliser. Det er åpent mellom spisestue og kjøkken som gir en god løsning med plass til storfamilien og gjester.

Entre/ gang:
Stor gang med utgang til uteområde og trapp til andre etasje.

Andre etasje:
Hovedstue:
Lys og luftig loftstue med store vindusflater, skyvedør til terrasse og høy himling. Her har man virkelig flott sjøutsikt. På terrassen finner man en koselig hagestue.

Soverom 1:
Stort soverom med åpning til loft.

Soverom 2:
Stort hovedsoverom med eget garderobesrom.

Gang:
Gang fra ny del og over til gammel del som er meget pent gjennomført. Her er en bod for lagringsplass.

Bad/ wc:
Stort bad med takvindu. Her er flislagt gulv med vannbåren varme, dusjkabinett, servant, vegghengt toalett og badekar.

Soverom 3:
Stort soverom.

Soverom 4:
Stort soverom. Soverom 3 og 4 ligger i den eldste boligdelen.

Kjeller:
Grovkjeller med tykke natursteinsvegger og støpt dekke. Rommet fungerer som teknisk rom.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Laminat og flis.
Veggoverflater:
Malte overflater, tømmervegger
Takoverflater:
Malt slett tak, panel
Bad 1 etg:
Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak
Bad 2 etg:
Fliser på gulv, panelte vegger, malt slett tak
Vaskerom:
Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak
.
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Forstøtningsmurer:
Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

Våtrom > Loft/ 2 etg > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Utette fuger i oppkant flis. Mangler oppkant under dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv må bygges om, for å få riktig fall til sluk. Tiltak på fuger må gjøres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Loft/ 2 etg > Bad > Sluk, membran og

tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mangelfull oppkant under dør med fare for lekkasje ut av rommet

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE

TILTAK:

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer. Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør foretas lokal utbedring.

Utvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Karmene i kjellerdør er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket med noe råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold på kjellerdør med utskifting i nær fremtid

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det må undersøkes om det må lages større avstand til brennbart material

Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulv støpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Fungerer med dette avviket ved dagens bruk som en grovkjeller. Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret.

Krypkjeller:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.
Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Håndløper må monteres på begge sider på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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

Vannledninger:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Fuktsikring og drenering:
Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
På bakgrunn av synlige fuktutslag i kjelleren må det redreteres rundt grunnmuren. Dette inkluderer også at utvendig side av grunnmuren fuktsikres.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Konsekvens/tiltak
• Foreta kontroll av brønnvann.

Septiktank:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Rommet har OK bruksverdi men man kan ikke gå god for løsninger ved evt lekkasje/vannspøl. Vurdere modernisering.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet. Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Våtrom > 1 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.
• Det er avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Avvik i fuger og oppkant under dør
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Det må foretas utbedring av avviket.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant. Mangler oppkant under dør
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på badet. Innhent dokumentasjon om mulig.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > Loft/ 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkkenet medfølger unntatt kjøleskap.

Modernisert/Påkostet år
2013

TV/Internett/Bredbånd
Fiber ligger klart.

Parkering
God plass til parkering på egen tomt og i garasje.

Solforhold
Eiendommen har gode solforhold.
I følge selger så kan det nevnes at når det er nordvestlig vindretning så merkes det ikke på stedet.

Diverse
Det er søkt og godkjent rivning av sjøbod for å erstatte eksisterende bygg.
Dokumentasjon foreligger.

Det medfølger jaktrettigheter. Man kan delta i felles jaktvald.

Det pågår fradeling av mindre områder bak hovedhuset som blir overført til hytta samt vei frem til hytta. Se kart.

Energi
Oppvarming
Vannbåren varme (luft/ vann) i hovedetasje samt vedfyring og elektrisk oppvarming.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 10 550 000

Info kommunale avgifter
Det betales kr 856 kr pr måned i kommunale avgifter.
Eiendomsskatt, feiing og renovasjon.

Formuesverdi primær
Kr 134 377

Formuesverdi primær år
2023

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 240, bruksnummer 1 i Farsund kommune.

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

4206/240/1:
03.11.1905 - Dokumentnr: 900048 - Utskifting
Gjelder hele gården.

26.05.1914 - Dokumentnr: 900055 - Bestemmelse om veg
Veianlegget Kollevold-Ådneskår-Tranevåg med sidelinje
Ådneskår-Svenevik.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1960 - Dokumentnr: 233 - Jordskifte
Bruksrett vedr. bnr. 1,2,3,4 og 5.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1960 - Dokumentnr: 259 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

28.02.1984 - Dokumentnr: 685 - Erklæring/avtale
Bnr. 2 frafaller rett til båtstø m.v., gitt i hht tidligere tinglyst utskiftning.

16.01.1986 - Dokumentnr: 306 - Elektriske kraftlinjer

30.01.1991 - Dokumentnr: 248 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4206 Gnr:240 Bnr:16
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om vannrett

Dokumentnr: 902050 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

07.12.1983 - Dokumentnr: 4111 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4206 Gnr:240 Bnr:13

26.11.1987 - Dokumentnr: 4273 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4206 Gnr:240 Bnr:15
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

25.01.1991 - Dokumentnr: 206 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4206 Gnr:240 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1832772 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1003 Gnr:240 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligbygg pr. 08.04.2021

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Eiendommen har privat vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Ingen utleiedel.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er opp til kommunen og vurdere boplikt på eiendommen. Dette behandles ved konsesjonssøknaden. Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes. Konf. megler.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr på ca. 6000 kr.

Kommentar odelsrett

Det er ingen odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel

ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i

salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger
263 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

265 100 (Omkostninger totalt)
281 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
283 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 815 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
10 831 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
10 833 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 265 100

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke øvrige vederlag og utlegg.

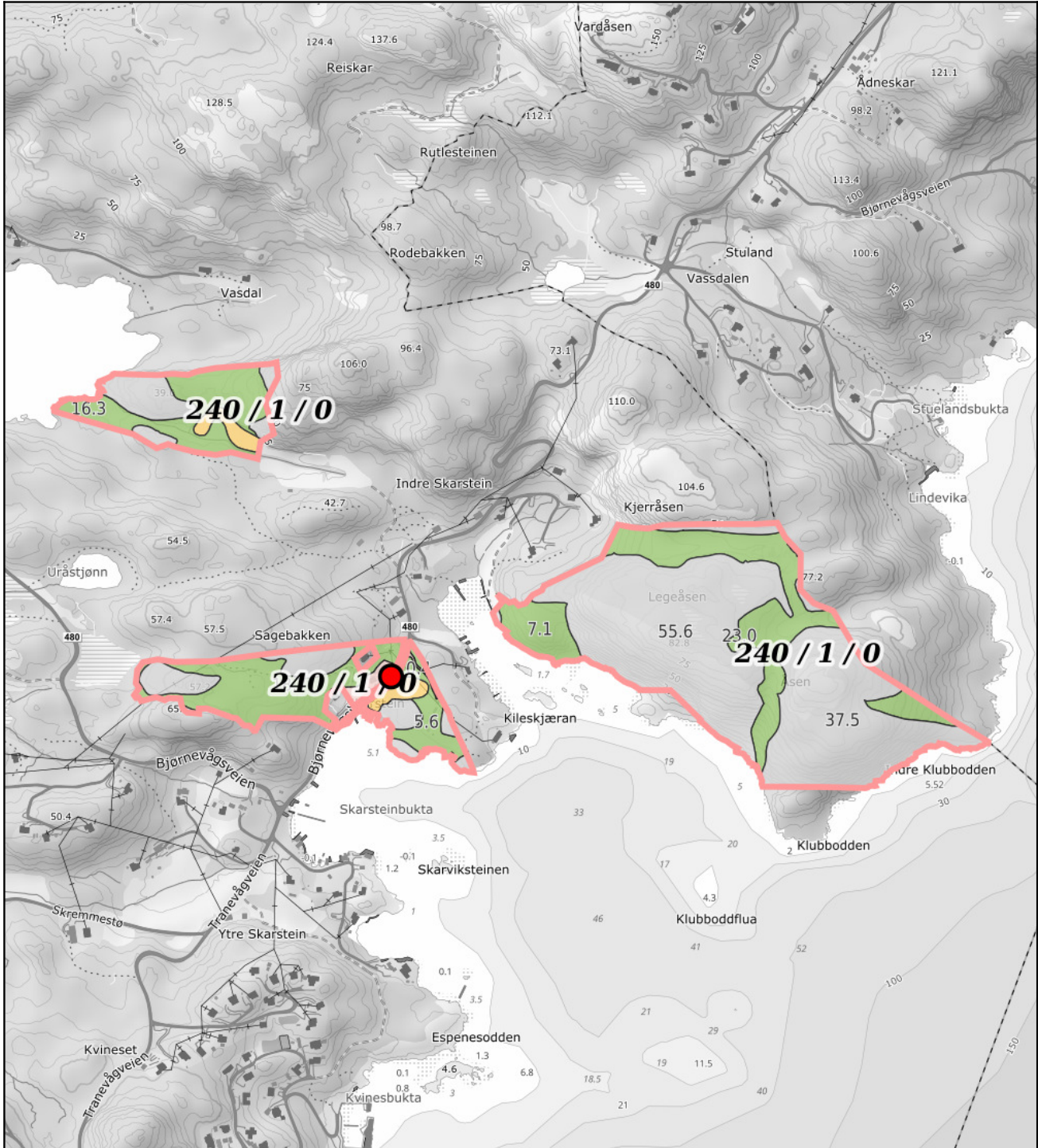
Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

16.04.2025



050100150m Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 15.04.2025 14:41 Eiendomsdata verifisert: 15.04.2025 14:31 GÅRDSKART 4206-240/1/0 Tilknyttede grunneiendommer: 240/1/0 NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI		
Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING 5 6 w Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Produktiv skog * Annet markslag Bebyggd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 4.4 0.0 0.0 73.8 116.6 2.6 0.0 197.4 4.4 73.8 119.2 0.0 197.4		
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt		
* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.		



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Bjørnevågsveien 760, 4550 FARSUND
- FARSUND kommune
- gnr. 240, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 460 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 07.04.2025 Rapportdato: 13.04.2025 Oppdragsnr.: 20755-1244 Referansenummer: TG4773

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



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

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig

Karl H. Englund

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	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. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med tilbygg fra 2021 beliggende landlig
Boligen inneholder:
1 etg:
Vindfang, gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue
2 etg:
Loftstue, Garderobe, bod, gang, bad, 4 soverom
Kjeller:
Grov kjeller/ lager

Det er kun boligen som inngår i rapporten.
Høyløe, garasjer, naust, hagestue med en enkel beskrivelse
Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1850

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekking med betongstein og undertak av takbord.
Takrenner av aluminiums renner og nedløp.
Vannbord og vindski av tre.
Pipe helbeslått over tak
Snøfanger over inngangsdør på tak
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning på den nye delen
Yttervegg av tømmer konstruksjon med utvendig liggende kledning på den eldre bygningsdel.
Sperrekonstruksjon av tre.
Malte fire rams vinduer med 2lags glass i den eldre delen
Malte vinduer med 2 lags glass i tilbygget
Kjellervinduer med enkelt glass
Malte hovedytterdører med sidefelt
Malt to fløyet inngangsdør i front i den eldre delen
Malt balkongdør med glass til vaskerom.
Malte skyvedør i stue
Støpt terrasse med tre rekkverk
Utvendig steintrapp med smijerns rekkverk

INNSENDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Laminat og flis.
Veggoverflater:
Malte overflater, tømmervegger
Takoverflater:
Malt slett tak, panel
Bad 1 etg:
Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak
Bad 2 etg:

Fliser på gulv, panelte vegger, malt slett tak
Vaskerom:
Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Vedovn, vannbåren varme, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i påbygget.
Etasjeskillere i tre.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.
Tegsteinspipe med ovn i stue, det er montert nytt innerrør i henhold til eier
Synlige kjellervegger består av synlig støpt steinmur, hulltaking er ikke mulig
Det blitt gjort fukt søk på overflater i kjeller på vegger og gulv med påviste avvik
Boligen har hvitmalt tretrapp med tette trinn, håndløper montert på den ene siden i trappeløpet
Boligen har malte fyllingsdører
Dører i den eldre delen med malte heltre dører som er plass bygde

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 1 etg:
Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjvegger
Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt
Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,6 vektprosent

Vaskerom :
Vaskerom med fliser på gulv med oppkant langs vegger.
Våtromsplater på vegger og panelt tak.
Vannbåren gulvvarme
Innredet med innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin
Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran i sluk
Ingen ventilasjon etablert på vaskerommet
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot yttervegg og bad.
På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone.
Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Bad 2 etg:
Bad har fliser på gulv, panelte vegger og malt slett tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt

Beskrivelse av eiendommen

toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran i sluk

Hulltaking utført i garderobe bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,6 vektprosent

KJØKKEN

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater med fliser over kjøkkenbenk.

Integrert med gass komfyr, oppvaskmaskin

Laminat på gulv og malt tømmervegger

Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber synlig i kjelleren, stoppekran ved varmtvannstank i kjelleren

Avløpsrør av plast..

Boligen har balansert ventilasjon montert i kott under trapp.

Varmtvann og vannbåren varme kommer fra samme tank, montert i kjeller.

Trykk tank montert i kjeller

Vannbåren varmtvannstank montert i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i garderobe i 2 etg

Brannslukningsapparat er montert i gang på loft.

Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft / 2 etg

TOMTEFORHOLD

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Murt grunnmur i naturstein. Mindre stedvis riss mellom steinene, men ingen vesentlige

sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Forstøtningsmur i naturstein

Terrenget forhold rundt boligen er flatt i to nivåer med gruset

gårdsplass og plen i fra kjellernivået.

Vann og avløps rør i pvc.

Tilknyttet privat borehull og septiktank med sprede grøft

Septiktank av glassfiber med sprede grøft.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

Høylyøe

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Hagestue

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

Naust

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Garasje

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

Montert dør ut i fra loft

Garasje

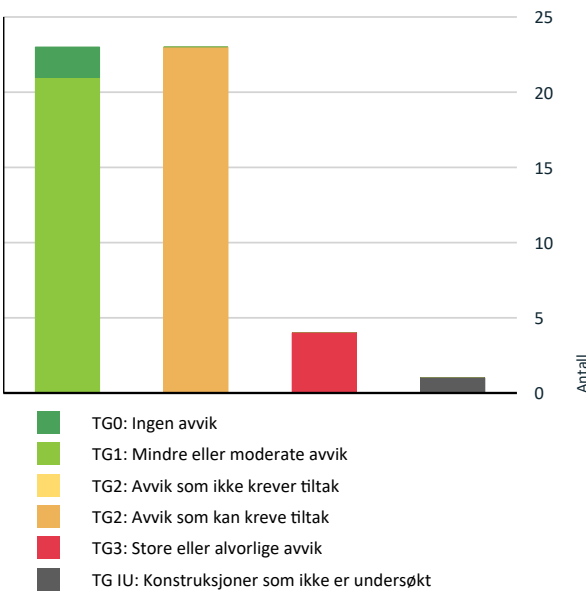
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

[Gå til side](#)

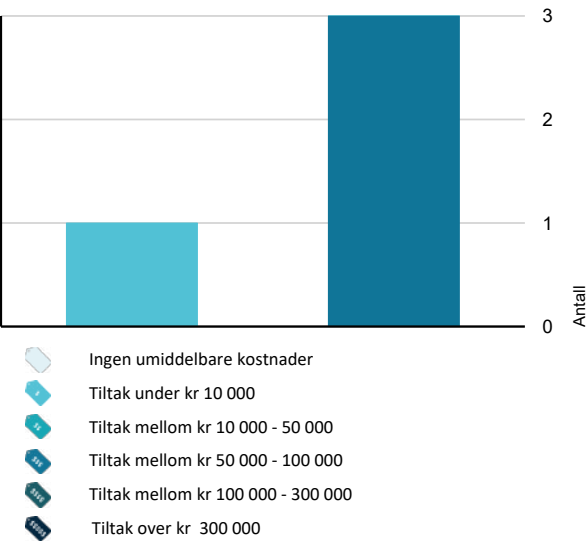
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig.

Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(Garasjene, naust, høylyøe) som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Forstøtningsmur

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Loft/ 2 etg > Bad > Overflater Gulv

Det er avvik:
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Utette fuger i oppkant flis
Mangler oppkant under dør

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Loft/ 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mangelfull oppkant under dør med fare for lekkasje ut av rommet

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
! Utvendig > Vinduer Gå til side Det er avvik: På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer. Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer
! Utvendig > Dører Gå til side Det er avvik: Karmene i kjellerdør er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket med noe råteskader.
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
! Utvendig > Utvendige trapper Gå til side Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
! Innvendig > Radon Gå til side Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
! Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

! Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulv støpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet
! Innvendig > Krypkjeller Gå til side Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
! Innvendig > Innvendige trapper Gå til side Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
! Innvendig > Innvendige dører Gå til side Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering Gå til side Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
! Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.	Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side Det er påvist avvik i fuger. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).	! Våtrom > Loft/ 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet. Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.	
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side Våtromsplater er ikke montert fagmessig.	
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side 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. Det er avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. • Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. - Avvik i fuger og oppkant under dør	
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side Det er avvik: Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant. Mangler oppkant under dør	
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side	

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1850

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

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

Vedlikehold
Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

2021	Tilbygg	Ferdigattest på tilbygget
------	---------	---------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongstein og undertak av takbord.

Nedløp og beslag

Takrenner av aluminiums renner og nedløp.
Vannbord og vindski av tre.
Pipe helbeslått over tak
Snøfanger over inngangsdør på tak
Feierluke på loft

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.



Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning på den nye delen
Yttervegg av tømmer konstruksjon med utvendig liggende kledning på den eldre bygningsdel.



Ny og eldre del

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.
Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.

Vinduer

Malte fire rams vinduer med 2lags glass i den eldre delen
Malte vinduer med 2 lags glass i tilbygget
Kjellervinduer med enkelt glass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer. Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Dører

Malte hovedytterdører med sidefelt
Malt to fløyet inngangsdør i front i den eldre delen
Malt balkongdør med glass til vaskerom.
Malte skyvedør i stue

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Karmene i kjellerdør er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket med noe råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold på kjellerdør med utskifting i nær fremtid



Kjellerdør



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt terrasse med tre rekkverk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Utvendige trapper

Utvendig steintrapp med smijerns rekkverk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Laminat og flis.

Veggoverflater:

Malte overflater, tømmervegger

Takoverflater:

Malt slett tak, panel

Bad 1 etg:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak

Bad 2 etg:

Fliser på gulv, panelte vegger, malt slett tak

Vaskerom:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i påbygget.

Etasjeskillere i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Tegsteinspipe med ovn i stue, det er montert nytt innerrør i henhold til eier

Feierluke på loft

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feierluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må undersøkes om det må lages større avstand til brennbart material



13 cm til treverk

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Synlige kjellervegger består av synlig støpt steinmur, hulltaking er ikke mulig

Det blitt gjort fukt søk på overflater i kjeller på vegger og gulv med påviste avvik

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.

Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulv støpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet

Konsekvens/tiltak

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

Fungerer med dette avviket ved dagens bruk som en grovkjeller. Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret.

TG 2 Kryp kjeller

Tilstandsrapport

Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er svært lavt og kun tilgjengelig via en liten åpning/inspeksjonsluke. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har hvitmalt tretrapp med tette trinn, håndløper montert på den ene siden i trappeløpet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper må monteres på begge sider på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører

Dører i den eldre delen med malte heltre dører som er plass bygde

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Eldre dører på loft i den eldre delen

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom med fliser på gulv med oppkant langs vegger.
Våtromsplater på vegger og panelt tak.
Vannbåren gulvvarme
Innredet med innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomspanel med panelt tak

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.
Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.
Rommet har OK bruksverdi men man kan ikke gå god for løsninger ved evt lekkasje/vannspøl. Vurdere modernisering.



Mangler oppkant flis

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran i sluk

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet.
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med innredning med vaskekum og opplegg for vaskemaskin



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilasjon etablert på vaskerommet

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot yttervegg og bad.
På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone.
Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

1 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjvegger
Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av fliser langs gulv.
Tak med panel

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

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.
- Det er avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Avvik i fuger og oppkant under dør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Andre tiltak:

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av avviket.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger.



1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,6 vektprosent



LOFT/ 2 ETG > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv, panelte vegger og malt slett tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.



LOFT/ 2 ETG > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har vegger med panel med oppkant av fliser langs gulv.
Malt slett tak

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Tilstandsrapport

LOFT/ 2 ETG > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Utette fuger i oppkant flis
Mangler oppkant under dør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv må bygges om, for å få riktig fall til sluk.

Tiltak på fuger må gjøres

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Mangler oppkant i dør



LOFT/ 2 ETG > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran i sluk

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.

Mangelfull oppkant under dør med fare for lekkasje ut av rommet

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



LOFT/ 2 ETG > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.



LOFT/ 2 ETG > BAD

Ventilasjon

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak

LOFT/ 2 ETG > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i garderobe bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,6 vektprosent

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater med fliser over kjøkkenbenk.
Integrert med gass komfyr, oppvaskmaskin
Laminat på gulv og malt tømmervegger.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber synlig i kjelleren, stoppekran ved varmtvannstank i kjelleren

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon montert i kott under trapp.
Anbefaler videre kontroll av anlegget i henhold til produsentens service og vedlikehold program etter produsentens anvisninger.
Anlegget er ikke kontrollerte av undertegnede.



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann og vannbåren varme kommer fra samme tank, montert i kjeller.
Normalt service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger må påregnes.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



! TG 1 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger type flexit cvr 3000.
Montert i kott under trapp.
Normalt service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger må påregnes.



! TG 1 Trykktank

Trykk tank montert i kjeller
Normalt service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger må påregnes.



! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varmtvannstank montert i kjeller.
Normalt service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger må påregnes.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



Fordeler skap montert i vaskerom



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i garderobe i 2 etg

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nytt anlegg i forbindelse med utvidelse av boligen

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?

Nei

Generell kommentar

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



Tilstandsgrad 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert i gang på loft.
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft / 2 etg

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
- Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
- Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvikler. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På bakgrunn av synlige fuktutslag i kjelleren må det redneres rundt grunnmuren. Dette inkluderer også at utvendig side av grunnmuren fuktsikres.

Tilstandsgrad 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur i naturstein. Mindre stedvis riss mellom steinene, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Tilstandsgrad 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsgrad 0 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er flatt i to nivåer med gruset gårdsplass og plen i fra kjellernivået. Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

Tilstandsgrad 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet privat borehull og septiktank med sprede grøft

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Tilstandsgrad 2 Septiktank

Septiktank av glassfiber med sprede grøft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Høyløe



Anvendelse

Byggeår

1850

Kommentar

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

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av natursteins mur.
- Natur gulv i kjeller
- Takstoler med takåser som er tekket med stålplater.
- Taktekingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Stående kledning med noe vedlikeholdsbehov, sprette råteskader i kledning
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.

- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

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

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

- Støpt dekke .
- Takstoler med takbord som undertak tekket med stålplater.
- Taktekingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Stående kledning stu i stu
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Skyvedør, dør og vinduer er funnet i normal stand med noe vedlikeholdsbehov
-
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

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

Naust



Anvendelse	
Byggeår 1960	Kommentar Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.
Standard Bygget har gjennomgående lav standard.	
Vedlikehold Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert	

- Beskrivelse**
- Fundamentert ved hjelp av murte pilarer av naturstein.
 - Bjelkelag med bord, noe enkel oppbygging, vedlikehold/ utskifting påkrevd
 - Takstoler med plate tak, .
 - Taktekingen med tilhørende deler har stor slitasje og utskifting må påregnes.
 - Reisverk kled med plater, vedlikehold og utskifting må påregnes
 - Dør og vinduer i dårlig stand, utskifting må påregnes
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med store oppgraderinger på grunn av stor slitasje

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

Garasje



Anvendelse	
Byggeår 1997	Kommentar
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon	
Vedlikehold Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert	

- Beskrivelse**
- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur.
 - Støpt dekke .
 - Takstoler med takbord som undertak tekket med takstein.
 - Taktekingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
 - Stående kledning med normalt vedlikeholdsbehov
 - Port, dør og vinduer er funnet i normal stand.
 - Det er etablert et arbeidsrom på loftet
 - 1 etg med garasje og lagerrom / verksted.
 - Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

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

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en stablet natursteins mur.
- Dekke av grus.
- Tak med takåser, tekket med takstein
- Taktekingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Port, dør og vinduer er funnet i normal stand ut i fra alder.
- Ellers må noe vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

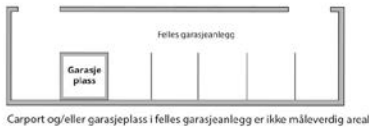
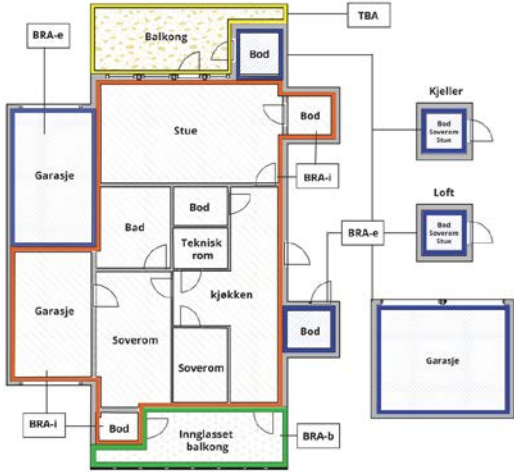
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)	SUM			
1 Etasje	87			87			87
Loft/ 2 etg	124			124	59	20	144
Kjeller		25		25			25
SUM	211	25			59	20	256
SUM BRA	236						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vaskerom, Bad, Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue		
Loft/ 2 etg	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Bad, Gang, Garderobe, Bod, Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Kjeller er tatt med som målbar takhøyde samme om takhøyden varierer, takhøyde målt til mellom 1,87- 1.91. Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevheter og lav takhøyde. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lite dagslysflate på soveromer på loft i forhold til forskrifter.

Høyløe

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hagestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasje		Allrom	

Kommentar

Arealet i denne bygning er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Naust

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		54		54	
SUM		54			
SUM BRA	54				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		60		60	
Loft		27		27	
SUM		87			
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Verksted	
Loft		Hobbyrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Montert dør ut i fra loft

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		50		50	
SUM		50			
SUM BRA	50				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	223	33
Høyløe	0	16
Hagestue	0	17
Naust	0	54
Garasje	0	87
Garasje	0	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

Til stede

Rolle

07.4.2025

Karl Henry Englund

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune

gnr.

bnr.

fnr.

snr.

Areal

Kilde

Eieforhold

4206 FARSUND

240

1

0

197306 m²

BEREGNET AREAL
(Ambita)

Eiet

Adresse

Bjørnevågsveien 760

Hjemmelshaver

Andreassen Ann Kristin Jacobsen, Andreassen Tor Jacobsen

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2025		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.04.2025	På utvidelse av bolighus	Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse	07.04.2025	Brygge	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	07.04.2025	Hagestue	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	07.04.2025	Hagestue	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	07.04.2025	Utvidelse av bolig	Gjennomgått	5	Nei
Byggetillatelse	07.04.2025	Utvidelse bolig	Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse	07.04.2025	Ny hytte	Gjennomgått	4	Nei
Byggetillatelse	07.04.2025	Garasje	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	07.04.2025	Garasje	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.04.2025	
2	13.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TG4773>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sørlandet

Oppdragsnr.

1408240252

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Ann Kristin Jacobsen Andreassen

Tor Jacobsen Andreassen

Gateadresse

Bjørnevågsveien 760

Poststed

Postnr

FARSUND

4550

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

17

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalennr.

92715916

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alt av rør ble gjort av Nygaard i Farsund. Alt av elektrisk ble gjort av Komet i Farsund.

Arbeid utført av

Rørlegger Nygaard
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Alle våtrom bli bygget nye ca 2013.
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Utbygging er godkjent hos Farsund kommune.
- 3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Punktreparasjon av stikkrenne i 2025.

Arbeid utført av

Maskin og vedlikhold as
- 5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ved lengre nedbørsperioder så kan de være litt fuktinntrenging i grovkjeller.
- 6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Fuktinntrenging ved terrassedør.
- 7

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Fyringsforbud pga gjennomføring av pipeløp i etasjeskiller. Dette ble utbedret og godkjent av brannvesenet.
- 8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Den gamle delen av huset står på natursteinsmur som er over 100 år gamle. Skjevhet på gulv i toppen av trapp.
- 9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Råteskade ved terrassedør pga fuktinntrengning. Mus har ikke vært observert inne på minst 7 år, etter at det ble tettet godt. Har hørt mus i konstruksjonen i gammel del av huset, på vinterstid.
- 10

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

☒ Nei☐ Ja
- 11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Deler av installasjonen ble gjort som egeninnsats, i samarbeid med Komet AS.

Arbeid utført av

Komet AS
- 11.1

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

☐ Nei☒ Ja

12

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Kontroll ble utført og feil rettet opp i.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

10 ampers Tesla lader.

14

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Huset er totalrenovert/bygget av eier, som har jobbet som tømrer siden 2000.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Elektrisk utført av Komet, tømrerarbeid av Tor (eier).

Arbeid utført av

Komet AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒

Nei

☐

Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒

Nei

☐

Ja

19

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Sissel og Tore Nilsen Lie, i nabohytta, har søkt om å sette opp en strømstolpe.

20

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

☒

Nei

☐

Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

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

☒

Nei

☐

Ja

24

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

De nærmeste hyttenaboene har tinglyste avtaler vedr bruksrett for å komme til sine eiendommer.

Document reference: 1408240252

Tilleggskommentar

Det foreligger byggetillatelse på sjøbua, til riving og oppføring av ny boenhet (stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom, bad osv). Alt arbeid på eiendommen er utført av Tor (eier/tømrer), utenom rørlegger og elektriker. Septikanlegg ble montert av forrige eier og reparert som tidligere beskrevet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408240252

Initialer selger: AKJA, TJA

3

84

Initialer selger: AKJA, TJA

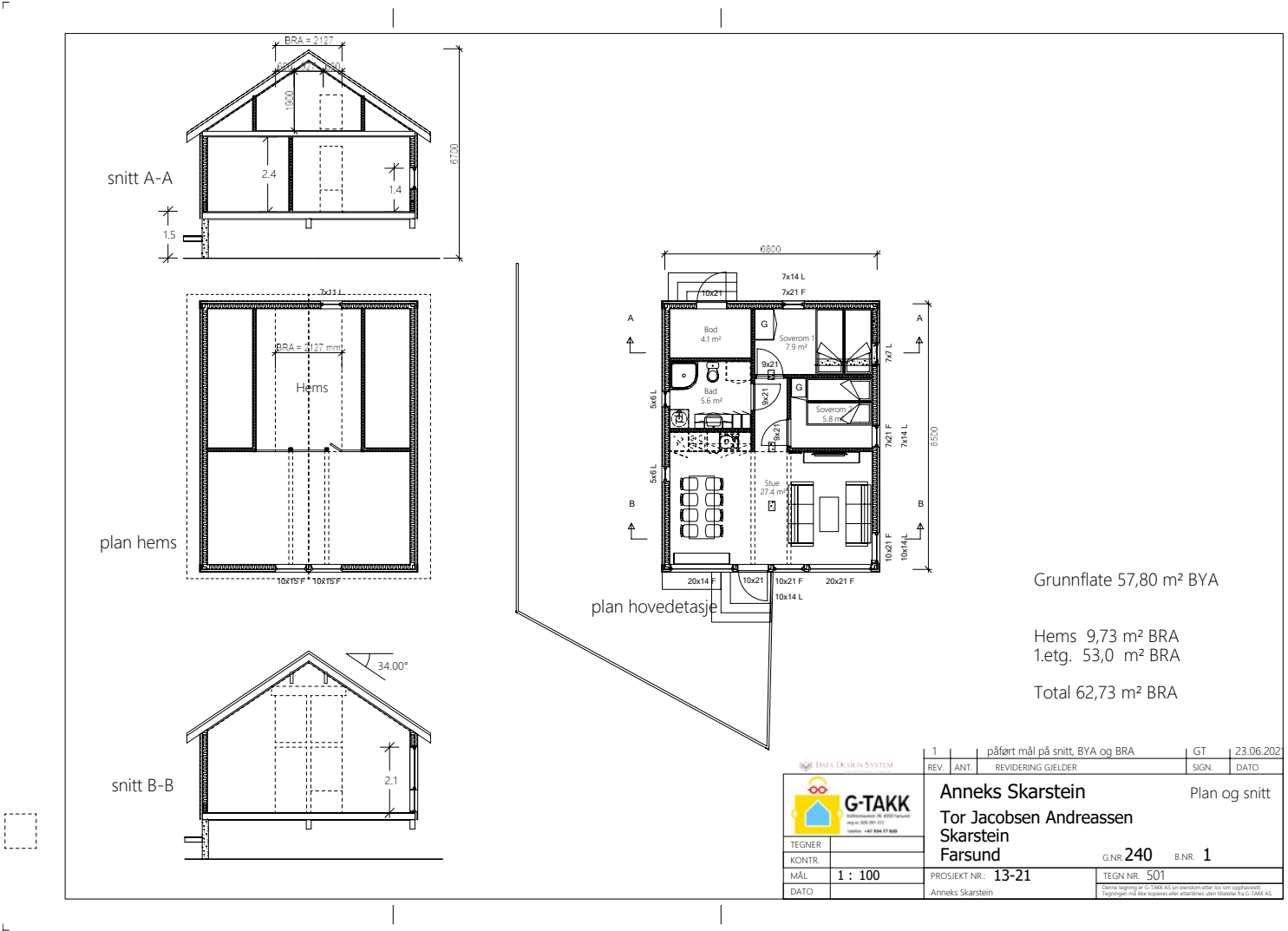
4

85

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Kristin Jacobsen Andreassen	4d371ef0522295062d356c 3924cbd7d3661ec021	06.04.2025 14:59:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor jacobsen Andreassen	9559162bdcab91e8acf425d e8df278aad7977f0a	06.04.2025 17:10:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408240252



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

Farsund kommune

Utskrift av møtebok

Behandles av Teknisk utvalg	Møtedato 14.03.96	Saksnummer 96/37
Saksbehandler:	Jan Hornung	
Arkivsak:	95/02109	
Arkivkode:		

Gustav Enoksen, Skarstein. Søknad om bygging av brygge gnr 240 bnr 1, Skarstein

Vedlegg:

Oversiktskart, utsnitt av kommunedelplan for Spind

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder opparbeiding av steinbrygge på eiendommen gnr 240 bnr 1, Skarstein. Bryggen er planlagt med en bredde på 3 m og en lengde på 10 m. Høyde opplyses å bli ca 60 cm over normal vannstand.

Bryggen planlegges i nordre del av Skarsteinbukta i tilknytning til en sjøbod og to mindre tre brygger. Trebryggene opplyses å bli benyttet som adkomst til hytter som tidligere er fradelt eiendommen.

Søker opplyser at den omsøkte bryggen er beregnet til eget bruk.

Offentlige uttalelser:

Fylkesmannen i Vest Agder, miljøvernavdelingen viser i brev av 14.11.95 til områdets planstatus og skriver blant annet følgende:

"Omsøkte strandområde er attraktivt og ligger sentralt ved fylkesveien. Det er få attraktive strandområder som ligger så lett tilgjengelig som på omsøkte sted. Det er derfor viktig at det ikke skjer inngrep som bidrar til å redusere/privatisere tilgjengelige strandarealer. Miljøvernavdelingen gir følgende råd om at kommunedelplanen følges og at det ikke gis dispensasjon verken fra byggeforbudet i 100-metersbeltet eller fra kommunedelplanen."

Vest Agder fylkeskommune, plan og utvikling har i brev av 10.12.95 ingen merknad til søknaden.

Søknaden er referert i Utvalg for kultur den 14.12.95. I vedtaket vises det til at det allerede eksisterer naust og brygge på stedet, utvalget har derfor ingen merknad til søknaden.

Ingen naboer har kommet med merknad til søknaden.

Vurdering:

Neset nord for Skarsteinbukta er i den nylig vedtatte kommunedelplan utlagt til landbruks natur og friluftsområde sone 3. Sone 3 er i henhold til planbestemmelsene områder med sterke frilufts og landskapsinteresser. Oppføring av ny eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse er ikke tillatt. Området er i tillegg gitt underbetegnelsen "områder som kan være aktuelle å sikre til friluftsformål i framtiden".

Søndre del av Skarsteinbukta er regulert som småbåthavn, hvor det er utlagt en flytebrygge. Den omsøkte bryggen planlegges utlagt mellom et eksisterende naust/m brygge og to mindre trebrygger. Den omsøkte bryggen er forholdsvis stor. Slik bygningssjefen ser det bør bryggen søkes tilpasset de to eksisterende trebryggene på stedet, ved at bryggen får samme lengde som disse.

Oppføring av en ny brygge på stedet vil slik bygningssjefen ser det ikke vesentlig forringe natur- eller friluftsverdiene i området.

Bygningssjefen vil etter dette anbefale at utvalget gir dispensasjon fra plan og bygningslovens § 17-2 og kommunedelplan for Spind og godkjenner den foreliggende søknad om oppføring av steinbrygge på stedet. Et vilkår for dispensasjonen bør imidlertid være at den nye brygga reduseres i lengde, og tilpasses de eksisterende bryggene på stedet.

Bygningssjefens forslag til vedtak:

Teknisk utvalg dispenserer med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 fra plan og bygningslovens §17-2 og kommunedelplan for Spind - da det i dette tilfellet foreligger særlige grunner, jfr bygningssjefens vurdering. Utvalget godkjenner den foreliggende søknad om oppføring av en brygge på eiendommen gnr 240 bnr 1, Skarstein på følgende vilkår:

1. Brygga må utføres med tilnærmet vertikale kanter, bryggas lengde må reduseres på linje med de eksisterende trebryggene på stedet.
2. Byggearbeidene må være igangsatt innen 3 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Behandling i Teknisk utvalg

Bygningssjefens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Utvalgets 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, jfr. § 19 kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes- jfr. forvaltningslovens § 42, 2. ledd.

Kopi:

Gustav Enoksen, Skarstein, 4550 Farsund
V-A fylkeskommune, plan og utvikling, boks 770, 4601 Kr.sand
Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen, Tinghuset 4605 Kr.sand
Kultursjefen



FARSUND KOMMUNE

G-TAKK AS Geir Tønnessen
Vollmonaveien 38
4550 FARSUND
karoline Tønnessen

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/00076-8	Linn Johannessen	12.05.2021

Dispensasjon for oppført hagestue - 240/1

Saksdokumenter:

- 1. Dispensasjonssøknad datert 27.04.21
- 2. Gjenpart av nabovarsel datert 28.04.21
- 3. Situasjonsplan
- 4. Tegninger;plan/snitt/fasader

Saksutredning:

Søknaden gjelder dispensasjon for oppført hagestue på gnr. 240 bnr. 1, Bjørnevågsveien 760. Hagestuen er oppført i 1 etasje(r) og har et bebygd areal (BYA) på 20,50 m².



Den aktuelle eiendommen er avsatt til LNF-formål i kommunedelplan for Kystsonen i Spind.

Tiltaket er ikke søknadspliktig, jf. byggesaksforskriften SAK 10 4-1 bokstav a, men det kreves dispensasjon fra arealformålet og forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet til sjø.

Det er søkt om dispensasjon fra arealformål og forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet til sjø. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Postadresse: Farsund kommune Postboks 100 4552 FARSUND	Besøksadresse Brogaten 7, 4550 Farsund E-postadresse post@farsund.kommune.no	Telefon 38382000 Internettadresse www.farsund.kommune.no	Bankkonto 2801 40 46234 Foretaksregisteret 964 083 266 MVA
---	--	---	---

Tiltaket er plassert innenfor LNF-område, og det søkes derfor dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 3. Hensynet bak bestemmelsen er å prioritere bebyggelse direkte knyttet til landbruk, natur og friluftsliv. Tiltakshaver har oppført en bod på sin eiendom ved siden av sin godkjente bolig. Hensynet bak bestemmelsen anses ikke som vesentlig tilsidesatt ettersom tiltaket kun utgjør 0,073% m2-BYA av eiendommen og det fortsatt vil være mye areal igjen som eventuelt kan tjene til formål for landbruk, natur og friluftsliv.

Tiltaket kommer innenfor 100-metersbeltet, og det søkes derfor om dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8. Formålet bak denne bestemmelsen er å ta hensyn til allmenheten og sikre at fri ferdsel langs sjøen ikke hindres. Tiltaket ligger mer enn 50 meter fra sjø inne på terrasse mellom hus og løe og dermed ikke i nærhet til strandlinjen. Tiltaket er ikke til hindring for allmenheten, og det vurderes derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

Naboforhold og andres kommentarer:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-3.

Det er ikke registret merknader i saken.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er ikke forelagt andre offentlige instanser for uttalelse. Statsforvalteren i Agder vil få kopi av vedtaket og har klagerett.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Vann- og avløp:

Tiltaket skal ikke tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.

Vurdering:

Dispensasjon:

Det følger av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenserer fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Om strandsonevern uttales følgende i Ot.prp. nr. 32 (2007.2008) side 243:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig

strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.»

I kgl. Res. 25.3.2011 ble det gitt Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Farsund kommune omfattes av kategori 2; «Andre områder der presset på arealene er stort».

Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de hensynene arealformålet og byggeforbudet i strandsonen skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Hensynet bak LNF-formålet er å bevare landbruksareal, naturområde og/eller friluftsområde. Videre er hensikten med byggeforbud i strandsonen å sikre allmennhetenens rett til fri ferdsel og friluftsliv langs kysten.

Eiendommen består av flere bygninger, og utgjør et fint lite tun. Det er de senere år gitt tillatelse til et stort tilbygg til bolig. Fylkesvei ligger i mellom eiendommen og sjø.

Det vurderes derfor at tiltaket ikke medfører at hensynene bak arealformålet og byggeforbudet i strandsonen blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Videre blir spørsmålet om fordelene ved dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Avstand til sjø er ca 50 meter, hagestuen er plassert mellom hus og løe. Tiltaket vil ikke hindre ferdsel langs sjølinjen. Tiltakshaver får en hagestue/uteplass tilpasset sitt behov og bruk.

På denne bakgrunn vurderer kommunen, etter en samlet vurdering, at fordelene ved å gi dispensasjon fra arealformålet og byggeforbudet i strandsonen er «klart større» enn ulempene og det gis dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot Artskart og Naturbase og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

Enhetsleder for teknisk forvaltning har utover dette ingen spesielle merknader til søknaden, og har i medhold av gjeldende delegasjonsreglement avgjort saken den 12.05.21.

Gebyr:

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.0	14969,-
Totalt gebyr å betale		14969,-

Når tiltaket er utført må dette meldes inn til kommunen for matrikulering. Det vil påløpe et gebyr på 3119,- jfr gebyrregulativet pkt. 1.1.14, matrikulering av ikke søknadspliktige tiltak jf. plan- og bygningsloven § 20-5.

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Det gjøres oppmerksom på:

- Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.
- Installasjoner (rør, kabler, ledninger) i bakken må ikke skades.

Vedtak:

Det gis dispensasjon fra arealformålet i kommunedelplanen og fra plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av hagestue på eiendommen gnr. 240 bnr. 1, Bjørnevågsveien 760, godkjennes på følgende vilkår:

1. Alt arbeid må 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. plan- og bygningsloven § 21-9.
3. Når tiltaket er ferdig, må det sendes melding til kommunen, skjema: «Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt».

Informasjon om klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 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. forvaltningsloven § 42 andre ledd.

Med hilsen

Linn Johannessen
Byggesaksbehandler

Jan Hornung
Enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Situasjonsplan 500, bod.pdf

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I AGDER
Tor Jacobsen Andreassen



Saksprotokoll

Arkivsak-dok. 21/01946
Saksbehandler Alf Johnny Iddeland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for teknisk	24.08.2021	96/21

Tor Jacobsen Andreassen. Søknad om tillatelse til riving av eksisterende naust og oppføring av nytt bygg som anneks til bolig - gnr/bnr 240/1, Bjørnevågsveien 760

Utvalg for teknisk har behandlet saken i møte 24.08.2021 sak 96/21

Møtebehandling

Enhetsleder Jan Hornung orienterte innledningsvis.
Administrasjonen presiserte feil bruk av ordet anneks i overskriften, og at kun søknad om dispensasjon behandles i møtet.

Utvalg for teknisk fremmet følgende fellesforslag:

«Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 dispensasjon fra byggeforbudet i 100 meters beltet til sjø, samt kommunedelplanens bestemmelser om reguleringsplankrav, med sikte på riving av eksisterende naust og oppføring av nytt bygg med oppholdsfunksjon. Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

- Før søknad om byggetillatelse kan behandles må det avklares om bygningen skal oppføres som bolig eller hytte

Teknisk utvalg mener følgende forhold taler for at lovens krav for å kunne godkjenne dispensasjon er tilstede:

- Bygget har tilnærmet samme størrelse
- Økt høyde uproblematisk pga terrenget
- Endret bruksfunksjon vil ikke øke privatiseringen om området
- For øvrig vises til søkers dispensasjonssøknad

Votering

Ved alternativ votering mellom rådmannens innstilling og utvalgets fellesforslag ble fellesforslaget enstemmig vedtatt.

Utvalg for teknisk sitt vedtak

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 dispensasjon fra byggeforbudet i 100 meters beltet til sjø, samt kommunedelplanens bestemmelser om reguleringsplankrav, med sikte på riving av eksisterende naust og oppføring av nytt bygg med oppholdsfunksjon. Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

- Før søknad om byggetillatelse kan behandles må det avklares om bygningen skal oppføres som bolig eller hytte

Teknisk utvalg mener følgende forhold taler for at lovens krav for å kunne godkjenne dispensasjon er tilstede:

- Bygget har tilnærmet samme størrelse
- Økt høyde uproblematisk pga terrenget
- Endret bruksfunksjon vil ikke øke privatiseringen om området
- For øvrig vises til søkers dispensasjonssøknad

G-TAKK AS
Vollmonaveien 38
4550 FARSUND

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/00322-14	Jan Hornung	16.10.2024

Igangsettingstillatelse riving av sjøbod og oppføring av hytte 240/1

Vedtak

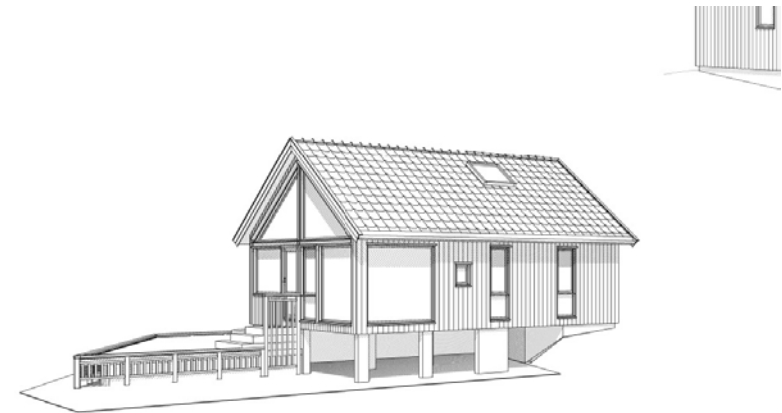
Søknad om igangsettingstillatelse for riving av bestående sjøbod og oppføring av ny hytte på eiendommen gnr. 240 bnr. 1, Bjørnevågsveien 760, godkjennes på følgende vilkår:

1. Det skal ved søknad om ferdigattest fremlegges en situasjonsplan som angir tilstrekkelig parkeringsinndekning for bestående bolig og ny hytte.
2. Plassering i terrenget skal ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplanen. Ved større avvik skal dette meldes til kommunen, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.
3. Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Saksutredning:

Søknaden gjelder igangsettingstillatelse for riving av bestående sjøbod og oppføring av ny bygning på samme sted med funksjon hytte. Saken er behandlet som en dispensasjonssøknad i utvalg for teknisk sitt møte 24.08.21, sak 96/21. I utvalgets vilkår til sak 96/21 ble det presisert at funksjon for bygget (anneks til bolig eller hytte) måtte avklares før rammetillatelse kunne gis. I skriv datert 8.09.21 er det presisert at nybygg skal forstås som en hytte.

Det er ikke utskrevet en formell rammetillatelse i ettertid, men det legges til grunn at det kan regnes å være gitt en automatisk godkjenning, jf. PBL § 21-7 2.ledd. Søknad om igangsettingstillatelse regnes etter dette som fremsatt innenfor tre års fristen gitt i PBL § 21-9.



Naboforhold og andres kommentarer:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-3.

Det er ikke registret merknader i saken.

Postadresse:	Besøksadresse	Telefon	Bankkonto
Farsund kommune	Brogaten 7, 4550 Farsund	38382000	2801 40 46234
Postboks 100	E-postadresse	Nettside:	Foretaksregisteret
4552 FARSUND	post@farsund.kommune.no	www.farsund.kommune.no	964 083 266 MVA

Postadresse:	Besøksadresse	Telefon	Bankkonto
Farsund kommune	Brogaten 7, 4550 Farsund	38382000	2801 40 46234
Postboks 100	E-postadresse	Nettside:	Foretaksregisteret
4552 FARSUND	post@farsund.kommune.no	www.farsund.kommune.no	964 083 266 MVA

Atkomst/avkjøring:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst. Det legges til grunn å være tilstrekkelig parkering på eiendommen, men parkeringsplasser som disponeres for hytta må vises på situasjonsplan. Det settes vilkår om revidert situasjonsplan med parkering ved søknad om ferdigattest.

Vurdering:

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot Artskart og Naturbase og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

Enhetsleder for teknisk forvaltning har utover dette ingen spesielle merknader til søknaden, og har i medhold av gjeldende delegasjonsreglement avgjort saken den 16.10.2024.

Gebyr:

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av søknad om igangsettingstillatelse	1.1.10	2035,-
Totalt gebyr å betale		2035,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Jan Hornung
Enhetsleder

Postadresse: Farsund kommune Postboks 100 4552 FARSUND	Besøksadresse Brogaten 7, 4550 Farsund E-postadresse post@farsund.kommune.no	Telefon 38382000 Nettside: www.farsund.kommune.no	Bankkonto 2801 40 46234 Foretaksregisteret 964 083 266 MVA
---	--	--	---

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Tor Jacobsen Andreassen

Postadresse: Farsund kommune Postboks 100 4552 FARSUND	Besøksadresse Brogaten 7, 4550 Farsund E-postadresse post@farsund.kommune.no	Telefon 38382000 Nettside: www.farsund.kommune.no	Bankkonto 2801 40 46234 Foretaksregisteret 964 083 266 MVA
---	--	--	---



PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/240/1/0/0

Adresse: Bjørnevågsveien 760, 4550 FARSUND



ArealbrukLNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag Arealbrukstatus Nåværende

ArealbrukFriområde Arealbrukstatus Framtidig

Planidentifikasjon90101

PlantypeKommunedelplan

PlanstatusEndelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato10.09.2015

PlannavnKommunedelplan for kystsonen i Spind

Vis i kart [Planregister](#)

Link som viser reguleringsplaner, faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 13.12.2024. Link er gyldig i et år:

<https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=29e4c9b6-dbed-4e3a-bf3e-cb9be49adb01>

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold
Avdelingsarkitekt
Teknisk forvaltning
Farsund kommune

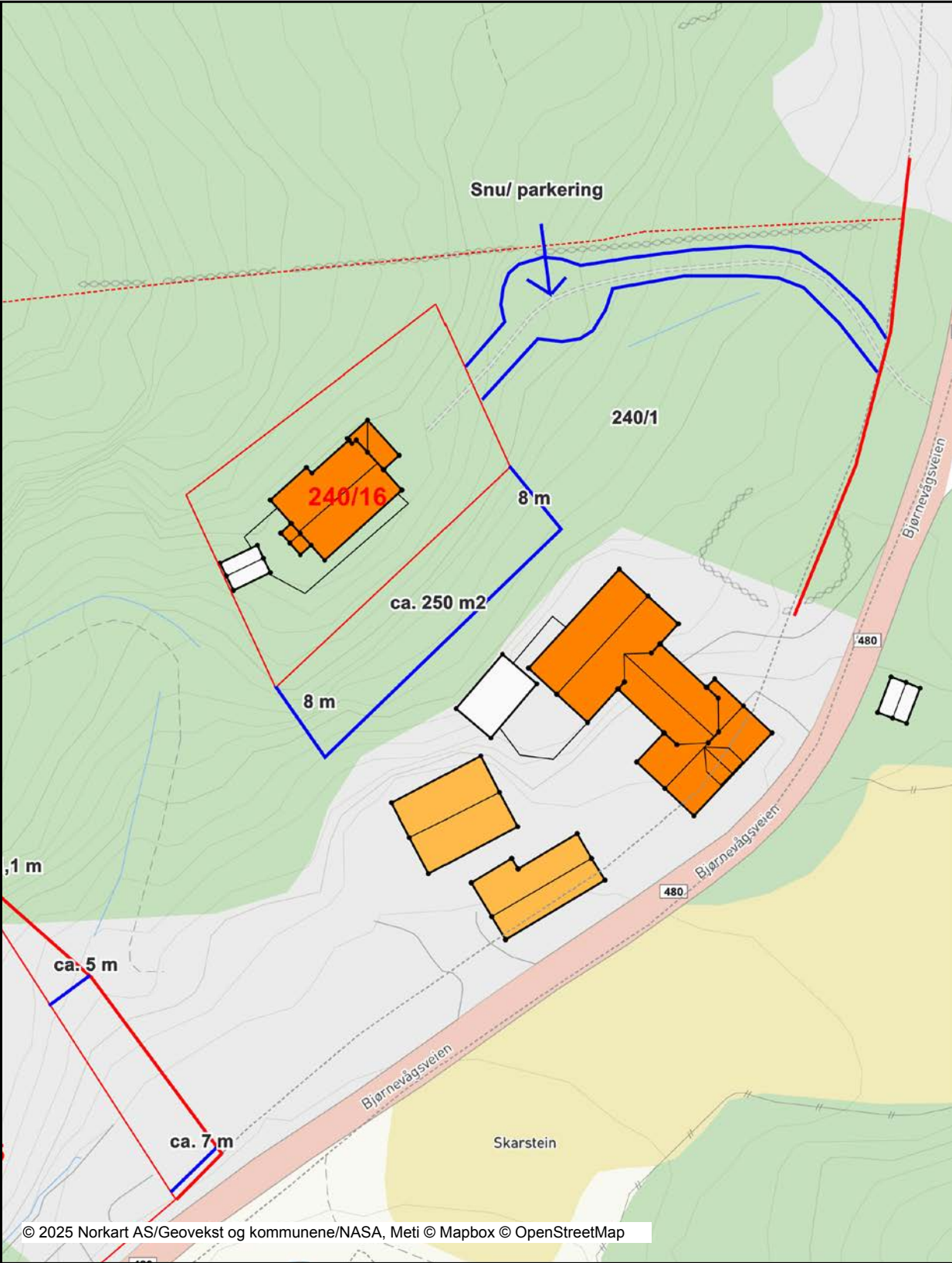


Avtale 240-1 og 16

Dato: 10.04.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Bygninger	
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Takriss
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrænse generert (vannkant, vegkant)
	Eiendomsgr 35 cm eller bedre
	Eiendomsgr 35 cm til 2m
	Eiendomsgr 2m eller dårligere
	Eiendomsteig
	Gårds- og bruksnummer

Nabolagsprofil

Bjørnevågsveien 760

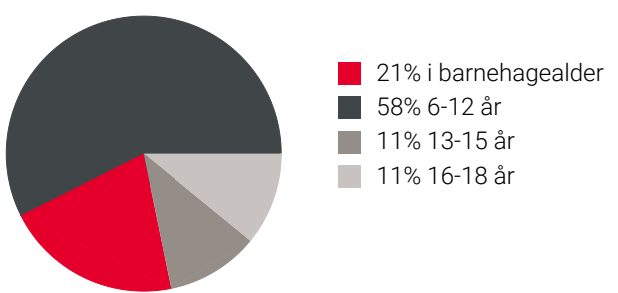
Offentlig transport

🚶 Kollevoll	13 min 🚶
Linje 224, 230, 236, 237, 238	7.6 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 37 min 🚶

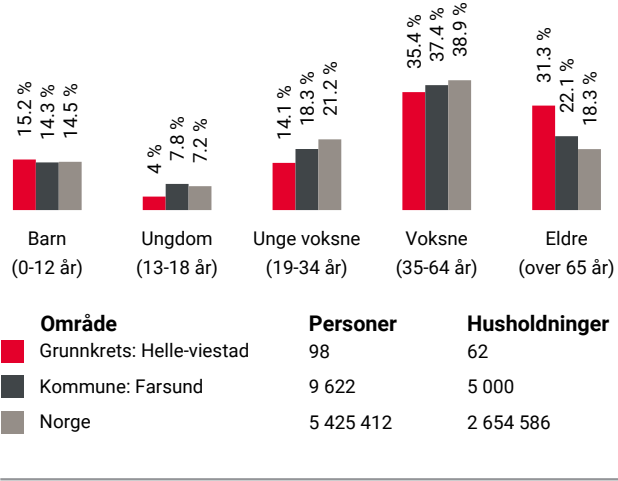
Skoler

Farsund barneskole (1-7 kl.)	24 min 🚶
343 elever, 18 klasser	17.9 km
Vanse skole (1-7 kl.)	33 min 🚶
324 elever, 22 klasser	25.3 km
Farsund ungdomsskole (8-10 kl.)	24 min 🚶
179 elever, 17 klasser	17.9 km
Lista ungdomsskole (8-10 kl.)	33 min 🚶
207 elever, 18 klasser	25.8 km
KVS - Lyngdal	18 min 🚶
230 elever, 11 klasser	10.6 km
Lyngdal videregående skole	21 min 🚶
130 elever	12.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

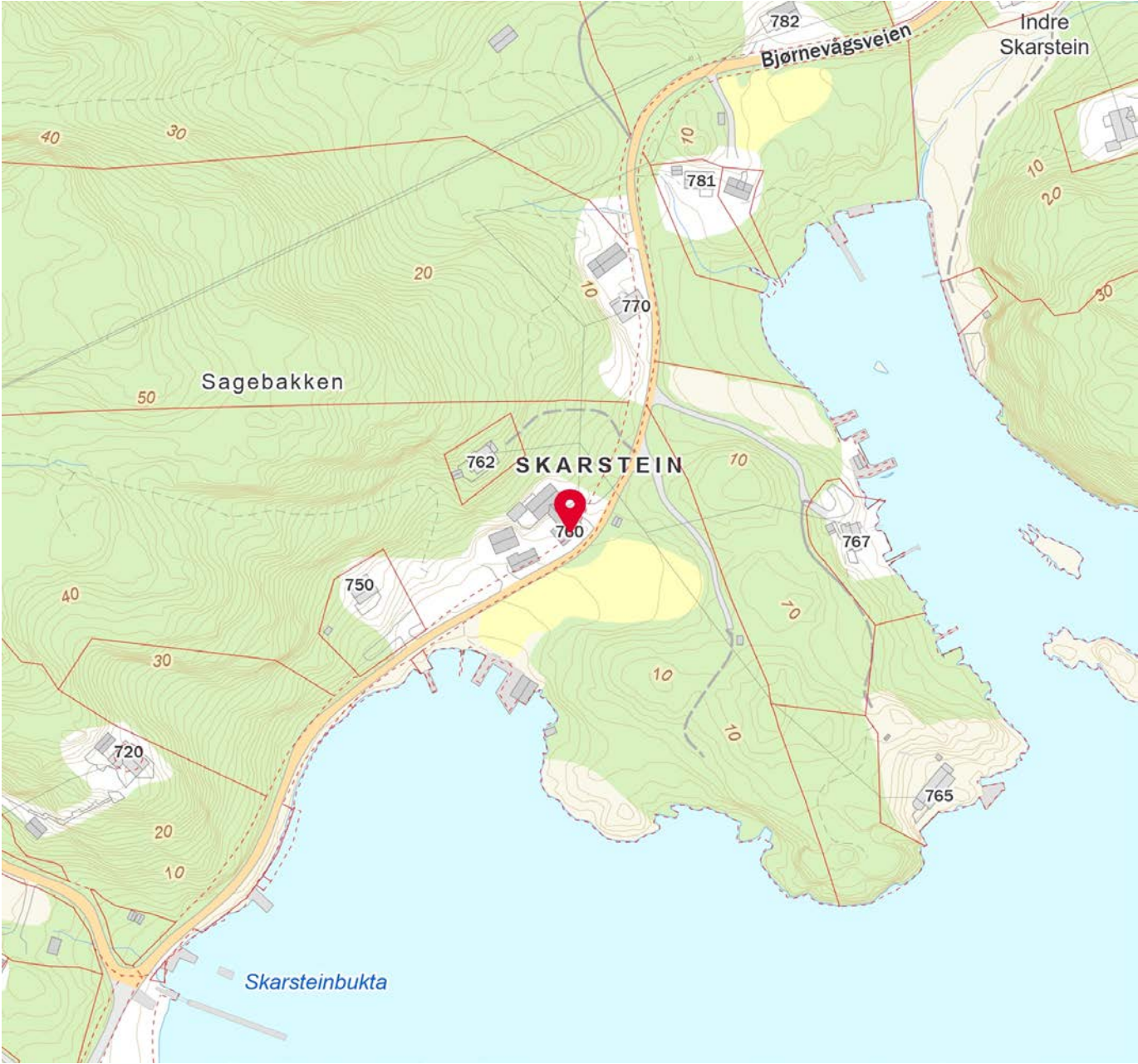
Lyngtua barnehage (1-5 år)	19 min 🚶
86 barn	11.5 km
Filadelfia barnehage (1-5 år)	21 min 🚶
57 barn	12.9 km
Faråna barnehage (0-5 år)	22 min 🚶
87 barn	15.9 km

Dagligvare

Kiwi Lyngdal	21 min 🚶
PostNord	12.6 km
Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	21 min 🚶

Sport

🏐 Helle ballbane	7 min 🚶
Ballspill	3.3 km
🏐 Ytre Svennevik balløkke	15 min 🚶
Ballspill	8.2 km
🏊 Sørlandsbadet trening	19 min 🚶
🏊 Just Padel Lyngdal	19 min 🚶





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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bjørnevågsveien 760
4550 FARSUND

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre