

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF

Christine Bjørnestad

Mobil 993 65 298
E-post christine.bjornestad@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Omkostn.: Kr 68 850,-
Total ink omk.: Kr 2 768 850,-
Selger: Heidi Rønneberg Senstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1850
BRA-i/BRA Total 173/173 kvm
Tomtstr.: 150.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 425
Oppdragsnr.: 1408250027

Farsund/Listerveien-
Innholdsrik enebolig i
sentrum med flott
sjøutsikt! *Ingen boplikt*

Sjarmerende og innholdsrik enebolig over 3 plan med sjøutsikt - på Vestersiden i Farsund sentrum! Praktisk beliggenhet med gangavstand til alt av fasiliteter i området. Flere hyggelige uteplasser med utsikt mot fjorden og bra med sol.. Det er ikke boplikt i Farsund kommune.

Inneholder:
Hovedetasje) Kjøkken, Stue, Trapperom, Bad, Vindfang, Stue 2.
Loftsetasje) Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kott.
Underetasje) Gang, Bod, Bod 2, Vaskerom, Bad, Toalettrom, Bod 3.

Boligen holder normal standard ut i fra alder og har blitt normalt vedlikeholdt. Det har blitt gjort ulike moderniseringer i flere omganger opp gjennom årene, og i senere tid har blant annet kledning, vinduer og tak blitt skiftet.

Velkommen!



Innhold

Velkommen2
Plantegning5
Om eiendommen36
Egenerklæring73
Forbrukerinformasjon 108
Budskjema 109



Intervju med selger

Når kjøpte du eiendommen?

I juni 2018.

Hva var avgjørende for valget ditt?

En fleksibel og romslig bolig, som egnet seg både som fritidsbolig, men også fin og bruke hele året.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg har flyttet fra Stavanger til Oslo, og jeg synes at avstanden til Farsund blir for lang fra Oslo: Det var perfekt avstand så lenge jeg bodde i Stavanger.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Sjøutsikten! Var også veldig fornøyd med den sentrale beliggenheten i forhold til alt Farsund kan by på. Jeg liker også boligen og løsningene i den. Deilig kjøkken, og plass til mange gjester.

Hva har du likt best med området?

Byen, strendene og turområdene omkring.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det er felles biloppstillingsplass for 3 biler utenfor huset «Først til mølla», men selv har jeg pleid å parkere ved Amfi, hvor det er egne plasser merket beboerparkering etter at jeg har lesset av bilen. Det gjør jeg ved å svinge opp på fortauet på Listervene, 4 m. Fra inngangsdøren.

Er det noe du ikke er fornøyd med?

Nærheten til Listerveien er jo umiddelbar, men det blir man raskt vant til. I det man gå inn i huset faller alt fokus fremover mot Knygen og den nydelige sjøutsikten. Huset er god isolert mot veien, med tanke på støy.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Synes alle årstidene har sin sjarm i dette huset, enten vi har kost oss i loftstuen med fyr i ovnen, eller på terrassen en varm sommerkveld. Boligen er lett tilgjengelig hele året.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Luftig, praktisk, romslig.

Plantegning

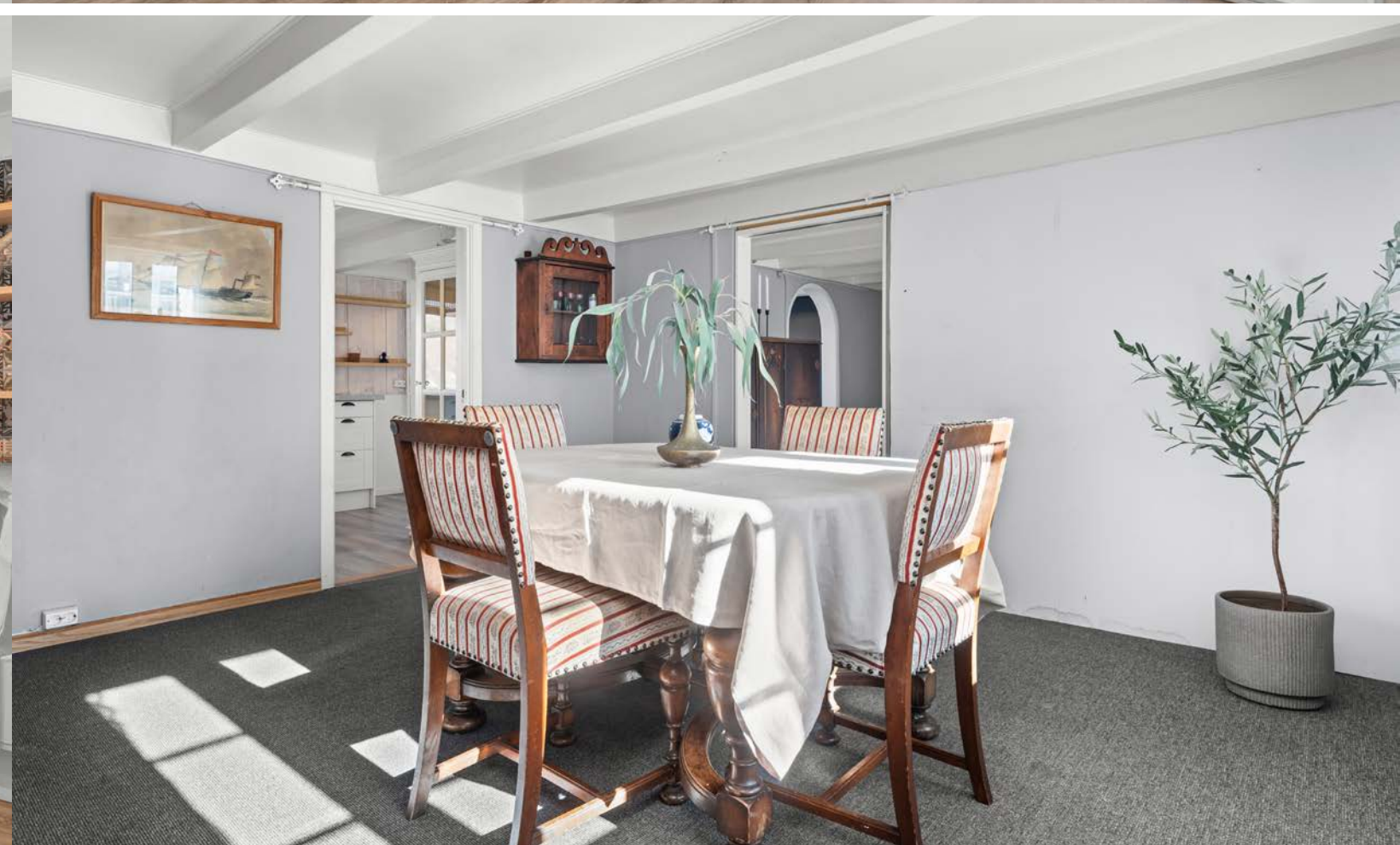
Hoved.etg.

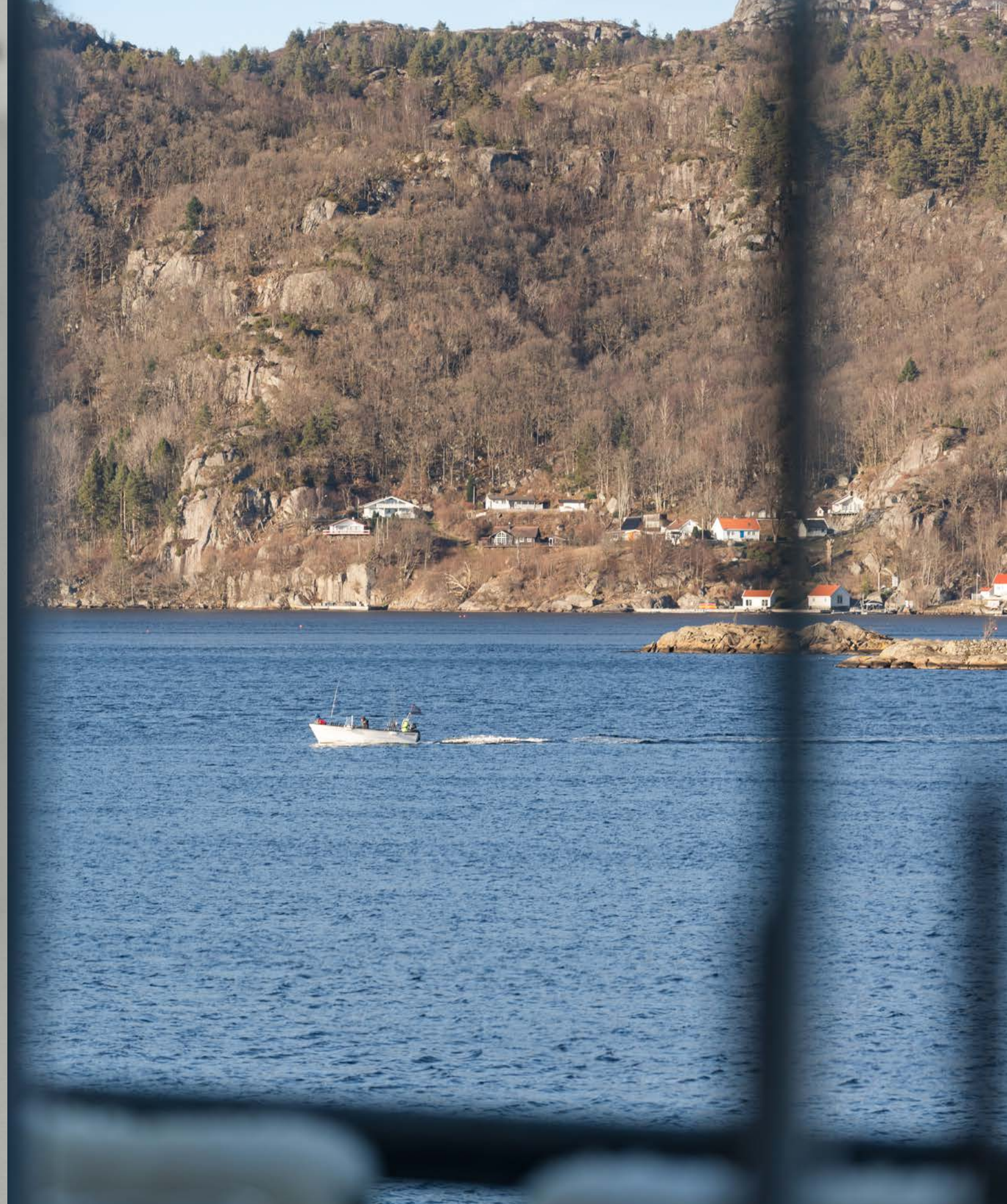


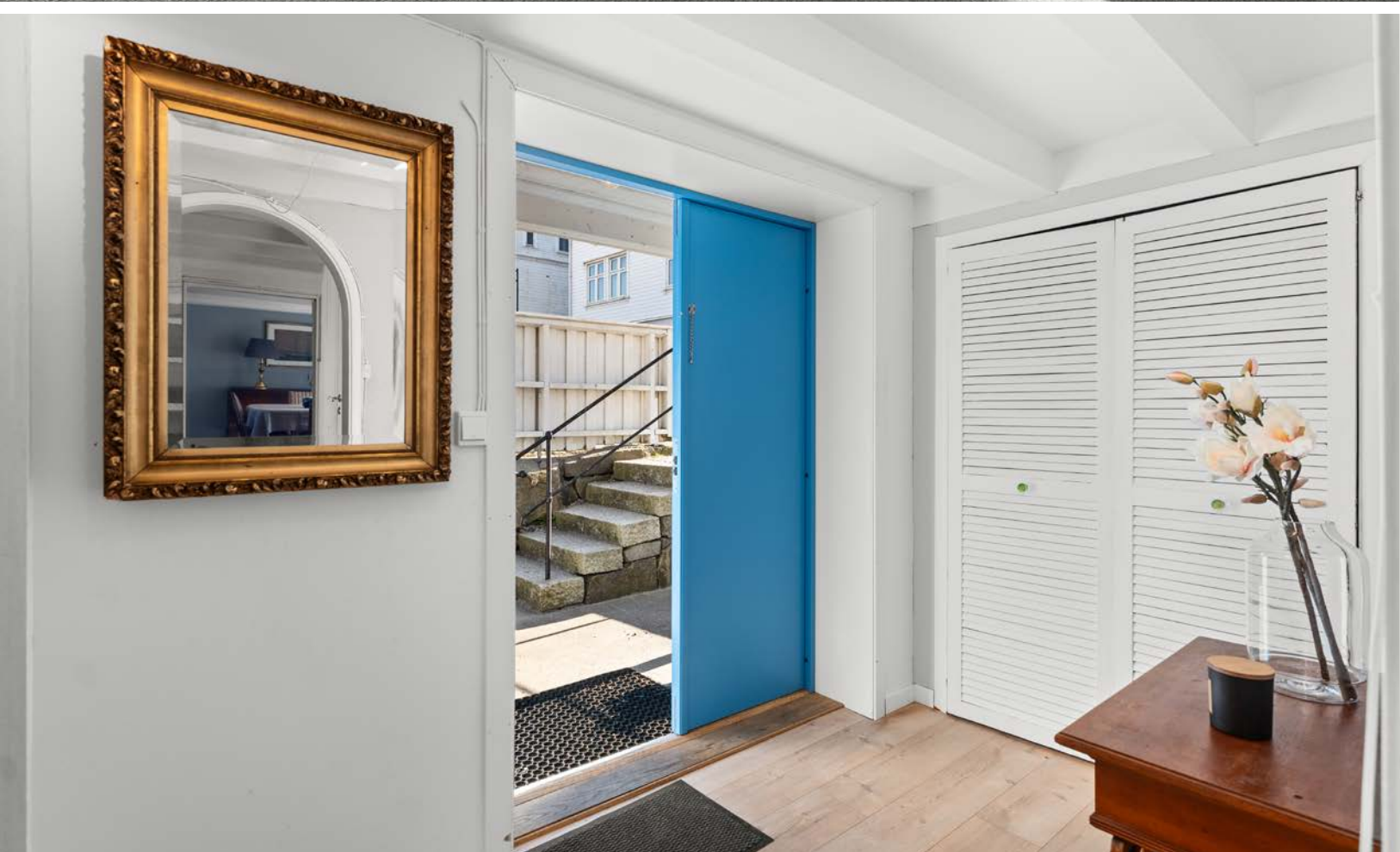
PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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





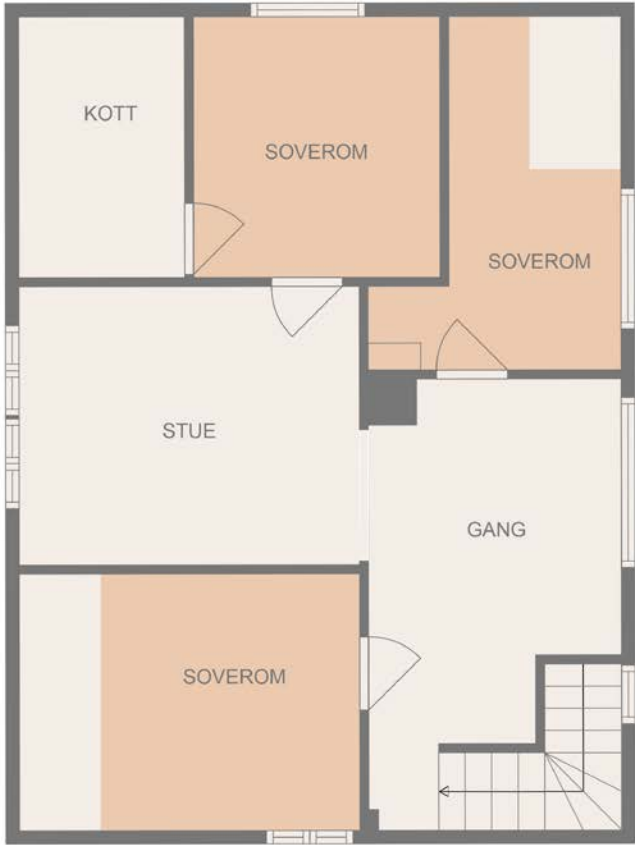






Plantegning

Loftsetasje



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.





Lys og trivelig loftstue



Plantegning

Under.etg.



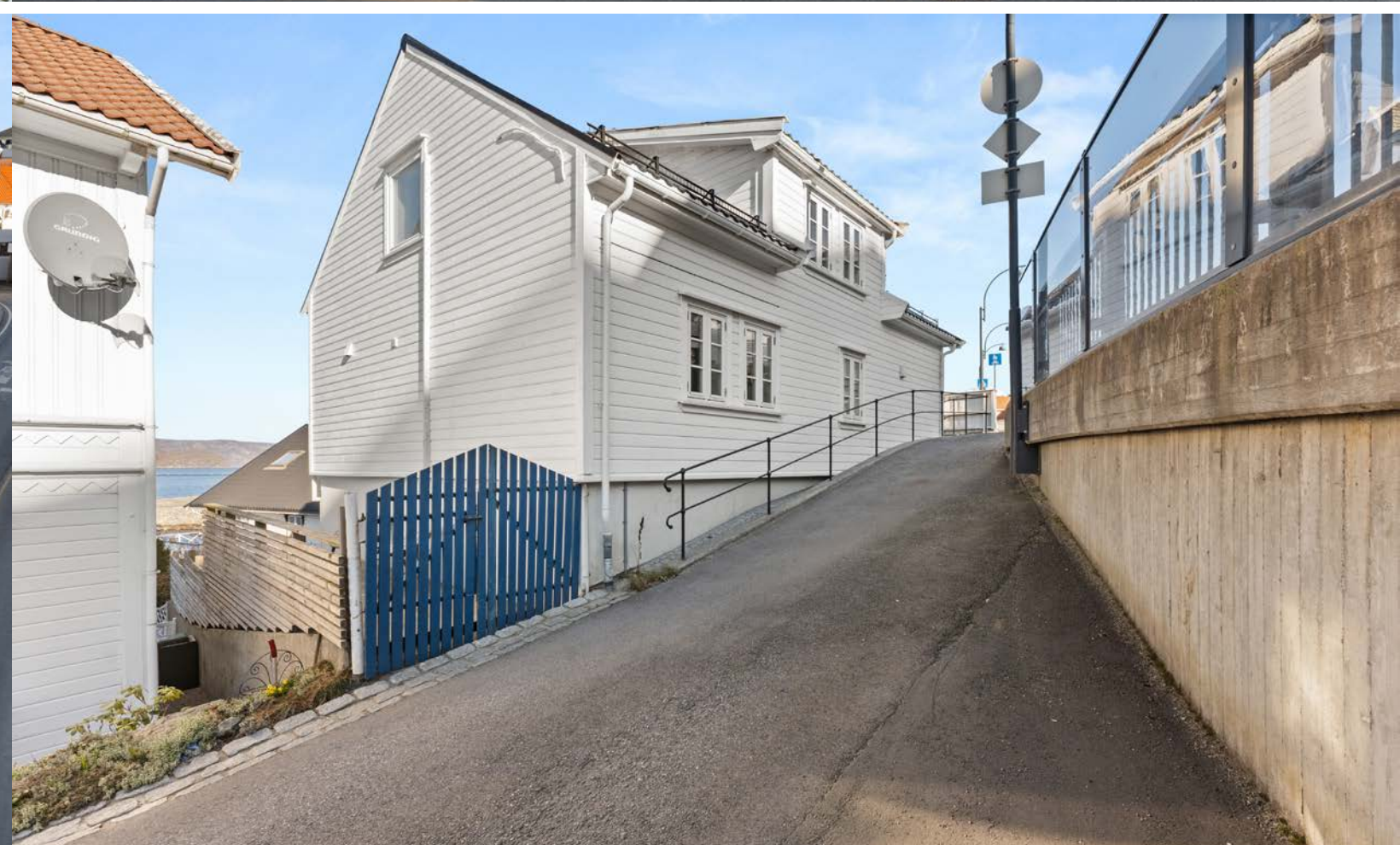
PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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: 173 m²

BRA totalt: 173 m²

TBA: 71 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller/ Underetasje) BRA-i: 54 m².

Gang, Bod, Bod 2, Vaskerom, Bad, Toalettrom,Bod3

1. etasje/ Hovedetasje)BRA-i: 63 m².

Kjøkken, Stue, Trapperom, Bad, Vindfang, Stue 2.

2. etasje/ Loftsetasje) BRA-i: 56 m².

Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kott.

TBA fordelt på etasje

Kjeller/ Underetasje) 54 m².

Terrasse på bakkeplan med tett overbygg. Direkte

inngang til boligens underetasje. Det er også

adkomst til terrassen via port fra gateplan.

1. etasje/ Hovedetasje) 17 m².

Terrasse med direkte utgang fra kjøkken i

hovedetasjen.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 178 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel

skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH (5

m²) og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger)

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger,

men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Det er noe annerledes rominndeling

enn opprinnelige tegninger.

Krav for rom til varig opphold)

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei,

dagslysflate eller takhøyde?

Kommentar: Det er lite dagslysflate på soveromer

på loft i forhold til forskrifter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

150.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er god utnyttet og stortsett bebygd.

Beliggenhet

Beliggende i Farsund sentrum med gangavstand til

alle byens fasiliteter, bla. det nye AMFI

kjøpesenteret med mange butikker og god

parkering.. Flott sjøutsikt fra boligen. Kort kjøretur til

de populære Listastrendene, Lista Fyr, Nordberg fort,

samt fine turstier der en nyte roen og stillheten

Adkomst

Fra Kirkegatenm kjør ut Listerveien, boligen ligger da

på høyre side.

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse med stort sett næring,

eneboliger og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Ke Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for

teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- År: 2018.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/

våtrom?

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Tratec har levert

VVS arbeider, Bjørndal har montert vegger og Fibo

panel, Malerbua har levert golvbelegg. Arbeid utført

av: Tratec AS, Bjørndal Vedlikehold AS, Malerbua AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Ja. Beskrivelse: Levert av Malerbua AS.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/

kontroll på vann/avløp?

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: I forbindelse med å

flytte bad fra tidligere kjøkken, og nytt kjøkken ble

etablert i tidligere bad. Etablering av vaskerom i

kjeller. Arbeid utført av: Tratec AS.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med

drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i

underetasje/kjeller?

- Ja. Beskrivelse: Historisk har det vært problemer

med innsig fra Listerveien og inn i et ytterhjørne i

kjeller, men dette er betydeligredusert etter

etablering av drenering ifm etablering av ny

fylkesvei. (hentet fra tidligere egenerklæring). Noe

fuktutslag i kjeller, men dette er ikke et stort

problem.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i

mur, skjeve gulv eller lignende?

- Ja. Beskrivelse: Skjeve gulv i husets eldse del (stue

i 1. etg. mot Listerveien).

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,

sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Installasjon av

varmepumpe, installasjon ifm. nytt kjøkken og nytt

bad samt ifm. ny vaskekjeller. Arbeid utført av:

Tratec AS.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget

og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,

sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja. Beskrivelse: Kontroll av el-anlegget i 2020. Kun

mindre påpekninger som ble rettet opp umiddelbart

(en skjøteledning ble brukt som utekontakt.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på

terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Bjørndal rev den

gamle terrassen og har bygget ny i 2019. Terrassen

er tett med nedløp, slik at det er tett tak over nedre

terrasse. Polsk Rask Bygg AS etterisolerte + Tyvek +

ny kledning samt nye 3-lags isolerglass vinduer og

balkongdører på 2 vegger som ikke var fornyet av

Statens vegvesen i 2017. De skiftet også takplater

og monterte snøfangere på tak mot Listerveien.

Arbeid utført av Bjørndal Vedlikehold AS, Polsk Rask

Bygg AS.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/

bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av

boligen?

- Ja. Beskrivelse: I vaskekjeller fikk vi revet ut

gammel oljefyr og etablerte ny varmtvannsbereder,

la varmekabler og fikk lagt fliser på golv for å etablere nytt vaskerom.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Ja. Beskrivelse: Ikke søknadspliktig innredning.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Ja. Beskrivelse: Kun fra før jeg kjøpte huset, men disse forhold skal være utbedret - enten av tidligere eier, Statens vegvesen eller av meg.

Tilleggskommentar: Huset har vært utleid i perioden 1. juni 2022 til 31. desember 2024.

Innhold
Sjarmerende og innholdsrik enebolig over 3 plan med sjøutsikt - på Vestersiden i Farsund sentrum! Praktisk beliggenhet med gangavstand til alt av fasiliteter i området.
Flere hyggelige uteplasser med utsikt mot fjorden og bra med sol. Det er ikke boplikt i Farsund kommune.

Inneholder:
Hovedetasje) Inngangsparti/vindfang med klesoppbevaring. Bad med servant, wc og dusj på gulv. Gang/stue med gjennomgang til hovedstue og kjøkken. Kjøkkenet er oppgradert i 2020. De frittstående hvitevarene medfølger i salget. Her er også utgang til terrasse, samt trapperom opp til loftsetasjen.

Loftsetasje) Loftstue, 3 soverom med totalt 7 sengeplasser og kott til lagring.

Underetasje) Gang og toalettrom med wc. Vaskerom med innredning og opplegg til vaskemaskin. Her er også varmtvannsbereder plassert. Bad med servant og dusj på gulv og bodarreal. Direkte utgang til terrasse på bakkeplan fra underetasjen.

Boligen holder normal standard ut i fra alder og har blitt normalt vedlikeholdt. Det har blitt gjort ulike moderniseringer i flere omganger opp gjennom årene, og i senere tid (fra 2017-2021) har blant annet kledning, vinduer og tak blitt skiftet. Boligen har vannledninger i kobberrør med nyere rør-i-rør system til kjøkken, bad og vaskerom. Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

Boligen ble først etablert rundt 1862 og senere ombygget rundt 1930. Byggeår er registrert som 1850, i følger Farsund kommune.

Standard
Boligen holder normal standard og vedlikehold ut ifra alder/konstruksjon. Eneboligen er modernisert i flere omganger og er i senere tid (fra 2017-2021) blitt pusset opp med ny kledning, vinduer og tak. Boligen har vannledninger i kobberrør med nyere rør-i-rør system til kjøkken, bad og vaskerom. Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

Boligen ble først etablert rundt 1862 og senere ombygget rundt 1930. Byggeår er registrert som 1850, i følger Farsund kommune.

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

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag)
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft)
Det er avvik: Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten. Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft. Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft ved lofts luke plassert i gang på loft. Lofts luke er liten og har ikke stige. Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

Utvendig > Vinduer)
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)
Det er avvik: Det er påvist avvik under kjellerdør, mangler beslag.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger)
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendig > Utvendige trapper)
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Overflater)
Det er avvik: Gulv på loft med utette skjøter.

Innvendig > Radon)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted)
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng)
Det er avvik: 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 > Innvendige trapper)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Kjeller trapp)
Det er avvik: Utformingen av trappen til kjeller er bratt og ikke i henhold dagens standard og krav til intern trapp.

Innvendig > Innvendige dører)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger)
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid. Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år. Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år. TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering)
Det mangler, eller på grunn av alder er de sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling)
Overflaten har fuktskade. Tapetskjøter er ikke tette.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn)
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000 kr.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon)
Rommet har ingen ventilasjon. Kostnadsestimat: Under 10 000 kr.

TGUI: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom)
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

(Se vedlagt tilstandsrapport for fullstendig informasjon)

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

Hvitevarer
Frittstående hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

Moderniseringer og påkostninger
2017- Modernisering) Nye vinduer mot gateplan.
2017- Modernisering) Ny kledning mot gateplan.
2019- Modernisering) Ny kledning på resterende vegger.
2019- Modernisering) Nye vinduer i resterende vegger utenom i kjelleren.
2019- Modernisering) Ny terrasse i 1. etg.
2021- Modernisering) Nye takplater på hele boligen og snøfanger mot gateplan.
2020- Modernisering) Nytt kjøkken.
2020- Modernisering) Ny platting og trapp ut i fra kjeller.

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiber.

Parkering
Henviser til offentlig parkering. Her er det førstemann til mølla-prinsippet. Gode parkeringsmuligheter, blant annet ved AMFI Farsund eller ved Nytorvet.

Solforhold
Ettermiddags- og kveldssol ved terrasse på kortsiden. Morgensol på begge terrasser vendt ut mot fjorden.

Forsikringsselskap
Gjensidige, Polisenr: 91911890.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom.

I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Eiendommen er av nåværende eier blitt brukt som fritidsbolig. I senere tid er også boligen blitt utleid.

Energi
Oppvarming
Varmepumpe på kjøkken i hovedetasje, samt vedovn i loftsetasje. Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter
E

Energifarge
Gul

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 700 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter 2024: kr. 29 132,-
Kommunale avgifter 2023: kr. 21 940,-
(Boligen har vært utleid siden 2022)
Eier har opprettet månedlig fakturering. Det faktureres kr. 2 080,- i mnd. for kommunale avgifter. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt samt feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt
3 promille i eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær (2023)
Kr 601 604

Formuesverdi sekundær (2023)
Kr 2 406 417

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 1, bruksnummer 425 i Farsund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
GRUNNDATA
900290-1/40 OPPRETTELSE AV
MATRIKKELENHETEN
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

2020/102864-1/200 01.01.2020, 00:00.
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1003 GNR: 1 BNR: 425

Servitutter:
2018/383489-1/200 31.01.2018, 21:00.
BRUKSRETT
Rettighet hefter i: KNR: 4206 GNR: 1 BNR: 800
Rett til å benytte øvre del av trapp til gangadkomst inn til boligen

Ferdigattest/brukstillatelse
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Bolig. i reguleringsplan for Fv. 43 Farsund Sentrum, Listervegen - Brogata av 16.04.2013.
Boligen er SEFRAK-registrert, tidfestet 1850-1874. Boligen ligger generelt innenfor "Henssynssone B-B3: Bevaring av bygninger og anlegg.

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

Verneklasse/SEFRAK
Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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 nøyte, 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

2 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger
67 500 (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))

68 850 (Omkostninger totalt)
84 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
87 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 768 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 784 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 787 550 (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 68 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
0 1t gratis interiørveiledning
6 500 Fotograf
3 000 Kommunale opplysninger
16 550 Markedspakke
7 900 Oppgjørsvederlag
1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 105 700

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

03.04.2025



Tilstandsrapport

Enebolig
Listerveien 12, 4550 FARSUND
FARSUND kommune
gnr. 1, bnr. 425

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 07.03.2025 Rapportdato: 18.03.2025 Oppdragsnr.: 20755-1231 Referansenummer: YH1920
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 Henry Englund
Uavhengig Takstingeniør
karl@ketakst.no
477 59 958



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra ca1850 som er bygget på og modernisert i flere omganger beliggende sentrumsnært
Boligen inneholder:
Kjeller:
Toalettrom gang, bad, vaskerom, 3 boder
1 etg:
2 Stuer, kjøkken, vindfang, trapperom, bad
Loft:
Loftstue, 3 soverom, kott

Boligen er puset opp utvendig med ny kledning, vinduer og tak i den senere tid.
Det er enkelte punkter som det må gjøres tiltak på, se de enkelte punkter i rapporten.

Det er kun boligen som inngår i rapporten.
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 av aluminiums/stål plater med undertak av takbord.
Takrenner og nedløp av plast.
Vindski av tre.
Pipe beslått over tak
Snøfangere i nedkant tak mot vei
Yttervegg av tømmer konstruksjon med utvendig liggende kledning.
Luftet sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Kaldt loft.
Det er glidehengslett vinduer med 3lags glass og to rams med 2lags glass
Nye vinduer i boligen utenom 3 vinduer i kjelleren av eldre dato
Malt tett to fløyet ytterdør
Malt to fløyet balkongdør fra kjøkken.
Teak inngangsdør i kjeller fra vaskerom
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk i 1 etg
Kjellernivå med plating i to nivåer med tre rekkverk/spiler
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.
Utvendig tretrapp i kjeller nivå

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Laminat, furugulv, teppe, betong og flis.

Veggoverflater:
Tapet, panel, malt betong
Takoverflater:
Panel, malt tak
Bad 1 etg:
Våtromsplater på vegger og belegg på gulv, malt tak
Bad Kjeller:
Våtromstapet på vegger, belegg på gulv, malt tak
Vaskerom:
Fliser på gulv, malte vegger og malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming:
Varmepumpe, vedovn, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.
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 Usikker.
Teglsteinspipen men ovn på loft
Kjellervegger består av støpt gråsteinsmur som er puset.
Boligen har hvitmalt tretrapp fra byggeår. Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.
Trappa mellom 1 etasje og kjeller er ei gammel tretrapp med tette opptrinn..
Det mangler rekkverk, trappen er ikke utformet etter dagens standard og krav til intern trapp i boenheten.
Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører .
Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.
Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad 1 etg:
Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt tak oppvarmes med vegg montert stråleovn
Det er montert baderomsinnredning med toppmontert vask, vegghengt toalett og dusjvegger.
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.
Mekanisk ventilasjon montert i vegg
Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,4 vektprosent

Vaskerom:
Vaskerommet har fliser på gulv med varmekabler, malte betong vegger.
Innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger av mur.
På våtsone er det utført fukt søk med fukt indikator uten å påvise unormale forhold.

Beskrivelse av eiendommen

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

Bad kjeller:
Bad har belegg på gulv med elektrisk gulvvarme , våtromstapet / våtromsplater på vegger og malte takplater.
Det er montert benk med toppmontert vask
Dusj hjørne med forheng, benk med toppmontert vask
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.
Ingen ventilasjon etablert i rommet
Hulltaking utført i bod bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 15,6 vektprosent

KJØKKEN [Gå til side](#)
Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt
Ventilator med utlufting ut over kokesone.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom med belegg på gulv, tapet på vegger og malt tak.
Innredet med vegg montert vask og toalett.
Naturlig ventilasjon igjennom takventil

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Boligen har kobberrør med nyere rør i rør til kjøkken bad.
Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og synlige rør i kjeller.
Avløpsrør videre av ukjent type.(Ikke synlig for vurdering)
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
Varmepumpe luft til luft plassert på kjøkken
200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk som ivaretar lekkasjesikring.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert på topp av trapp på loft
Brannslukningsapparat er montert på loft og i kjeller.
Røkvarslere er plassert i himling på loft, 1 etg og kjeller

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.
Det er opplyst at dreneringen er byttet i 2016/17 ved oppgradering av fylkesveien
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.
Murt grunnmur av naturstein, pusset på begge sider. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.
Terrengforhold rundt boligen er skrånede i flere nivåer.
Vann og avløps rør i pvc synlig innvendig, utvendig ikke synlig for befarung.
Grunnen er lukket.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.
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.

Arealer [Gå til side](#)

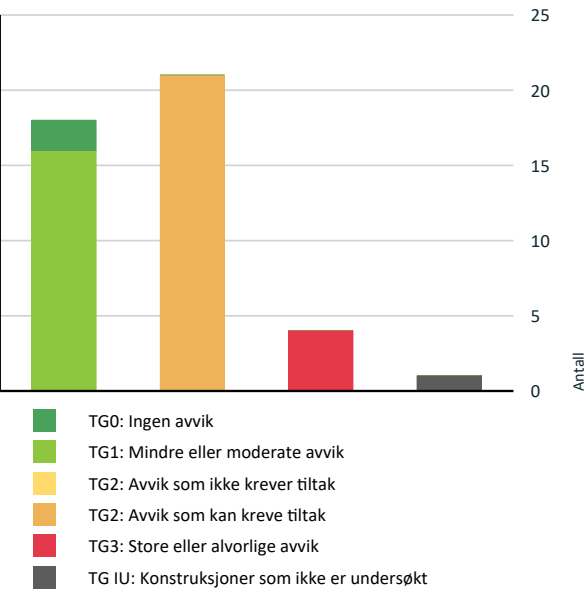
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er noe annerledes rominndeling enn opprinnelige tegninger,

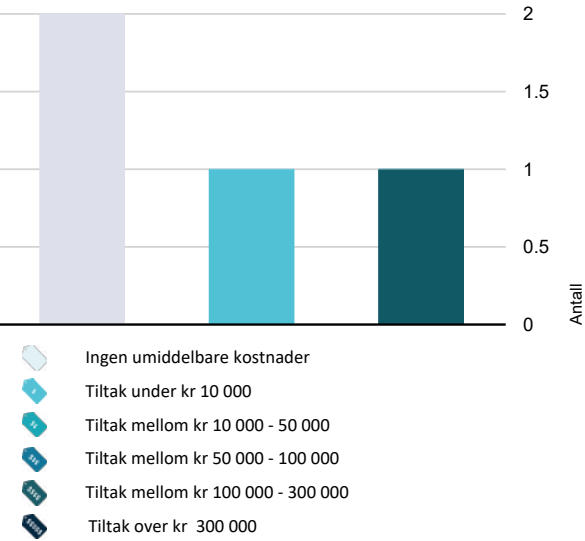
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Rommet har ingen ventilasjon

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

-  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- Det er avvik: Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten. Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft. Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft ved lofts luke plassert i gang på loft. Lofts luke er liten og har ikke stige. Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

-  **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: Det er påvist avvik under kjellerdør, mangler beslag

-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

-  **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- Det er avvik: Gulv på loft med utette skjøter

-  **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](#)
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

-  **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- Det er avvik: 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 > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

-  **Innvendig > Kjeller trapp** [Gå til side](#)
- Det er avvik: Utformingen av trappen til kjeller er bratt og ikke i henhold dagens standard og krav til intern trapp.

-  **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](#)
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid
Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.
Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år
TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 å

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

 **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

 **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

 **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Overflaten har fuktskade
Tapetskjøter er ikke tette

 **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1850

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering		
2017	Modernisering	Nye vinduer mot gateplan
2017	Modernisering	Ny kledning mot gateplan
2019	Modernisering	Ny kledning på resterende vegger
2019	Modernisering	Nye vinduer i resterende vegger utenom i kjelleren
2019	Modernisering	Ny terrasse i 1 etg
2021	Modernisering	Nye takplater på hele boligen og snøfanger mot gateplan
2020	Modernisering	Nytt kjøkken
2020	Modernisering	Ny platting og trapp ut i fra kjeller

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord.
Ingen åpenbare lekkasjesymptomer
avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Vindski av tre.
Pipe beslått over tak
Snøfangere i nedkant tak mot vei

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg av tømmer konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Luftet sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Kaldt loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.
Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.
Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft ved lofts luke plassert i gang på loft. Lofts luke er liten og har ikke stige.
Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre lufting av takkonstruksjonen.

Det anbefales at det etableres lofts luke med stige for god tilkomst til loftsrommet. Dette for jevnlig kontroll av innvendige konstruksjoner på kaldt loftet.



TG 2 Vinduer

Det er glidehengslett vinduer med 3lags glass og to rams med 2lags glass

Nye vinduer i boligen utenom 3 vinduer i kjelleren av eldre dato

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.



Vindu i mur

TG 2 Dører

Malt tett to fløyet ytterdør

Malt to fløyet balkongdør fra kjøkken.

Teak inngangsdør i kjeller fra vaskerom

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik under kjellerdør, mangler beslag

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk i 1 etg
Kjeller med platting i 2 nivåer med tre rekkverk/spiller
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp i kjeller nivå

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

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

Gulvoverflater:

Laminat, furugulv, teppe, betong og flis.

Veggoverflater:

Tapet, panel, malt betong

Takoverflater:

Panel, malt tak

Bad 1 etg:

Våtromsplater på vegger og belegg på gulv, malt tak

Bad Kjeller:

Våtromstapet på vegger, belegg på gulv, malt tak

Vaskerom:

Fliser på gulv, malte vegger og malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje ut i fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv på loft med utette skjøter

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Utette skjøter i laminatgulv på loft

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.
Etasjeskillere i tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stue 1 etg

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 Usikker.

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

Teglsteinspipen men ovn på loft

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellervegger består av støpt gråsteinsmur som er puset fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

- Tiltak:

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 Innvendige trapper

Boligen har hvitmalt tretrapp fra byggeår. Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 2 Kjeller trapp

Trappa mellom 1 etasje og kjeller er ei gammel tretrapp med tette opptrinn.. Det mangler rekkverk, trappen er ikke utformet etter dagens standard og krav til intern trapp i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utformingen av trappen til kjeller er bratt og ikke i henhold dagens standard og krav til intern trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen har en god bruksverdi og fungerer som trapp til kjeller etter dagens bruk



TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører. Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak. Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

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.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt tak oppvarmes med vegg montert stråleovn Det er montert baderomsinnredning med toppmontert vask, vegghengt toalett og dusjvegger.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av belegg langs gulv. Tak med malt overflate

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger og stråleovn montert på veggen for oppvarming av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med toppmontert vask, vegghengt toalett, dusjvegger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon montert i vegg med tilluft i dør

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj. Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område, 6,4 vektprosent



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har fliser på gulv med varmekabler, malte betong vegger. Innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



soil sluk



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegg av mur. På våtsone er det utført fukt søk med fukt indikator uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD

Generell

Bad har belegg på gulv med elektrisk gulvvarme, våtromstapet / våtromsplater på vegger og malte takplater. Det er montert benk med toppmontert vask

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromstapet / våtromsplater med oppkant av belegg langs gulv. Tak med med slett malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskade
- Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med elektrisk gulvvarme.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Dusj hjørne med forheng, benk med toppmontert vask



KJELLER > BAD

TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilasjon etablert i rommet

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk ut og tilluft må etableres

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i bod bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 15,6 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut over kokesone.



SPEIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, tapet på vegger og malt tak. Innredet med vegg montert vask og toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberør med nyere rør i rør til kjøkken, bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig reoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 å

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

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



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og synlige rør i kjeller.

Avløpsrør videre av ukjent type.(Ikke synlig for vurdering)



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet

bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft plassert på kjøkken

Funksjon ok på befaringsdagen.

Estimert levetid er 10-15 år.

Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.



TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk som ivaretar lekkasjesikring.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



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 på topp av trapp på loft

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Diverse oppgraderinger av det elektriske anlegget i de senere år

Inntak og sikringsskap

3. 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 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



TG 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 forenklete 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 og i kjeller.

Røkvarslere er plassert i himling på loft, 1 etg og kjeller

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht 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

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent. Det er opplyst at dreneringen er byttet i 2016/17 ved oppgradering av fylkesveien 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 fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur av naturstein, pusset på begge sider. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget forhold rundt boligen er skrånede i flere nivåer. Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord-/snøskred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc synlig innvendig, utvendig ikke synlig for befaring. Grunnen er lukket. Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger. 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:

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

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

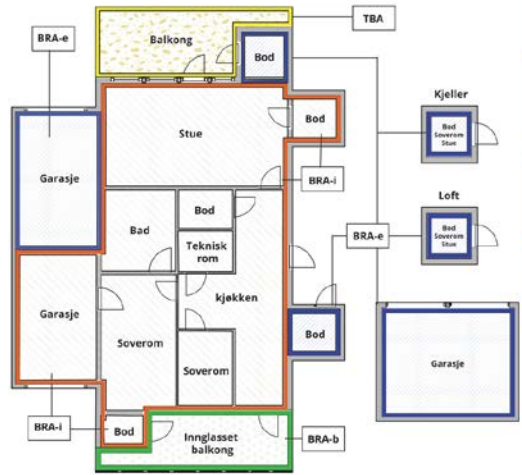
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft	56			56		5	61
1 Etasje	63			63	17		63
Kjeller	54			54	54		54
SUM	173				71	5	178
SUM BRA	173						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kott		
1 Etasje	Kjøkken, Stue, Trapperom, Bad, Vindfang, Stue 2		
Kjeller	Gang, Bod, Bod 2, Vaskerom, Bad, Toalettrom, Bod 3		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er noe annerledes rominndeling enn opprinnelige tegninger,

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.

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	159	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	1	425		0	150.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Listerveien 12							
Hjemmelshaver Senstad Heidi Rønneberg							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	11.03.2025		Finnes ikke	1	Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.03.2025	Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i de kommunale arkiver	Finnes ikke		Nei
Byggetillatelse	11.03.2025	Godkjenning til Fasade forandring	Gjennomgått	4	Nei
Eier	17.03.2025	Div tegninger, beskrivelser	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.03.2025	

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.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/YH1920>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250027	
Selger 1 navn	
Heidi Rønneberg Senstad	
Gateadresse	
Listerveien 12	
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalemn.	91911890

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

Initialer selger: HRS

Document reference: 1408250027

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tratec har levert VVS arbeider, Bjørndal har montert vegger og Fibo panel, Malerbua har levert golvbelegg.

Arbeid utført av

Tratec AS, Bjørndal Vedlikehold AS, Malerbua AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Levert av Malerbua AS

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse med å flytte bad fra tidligere kjøkken, og nytt kjøkken ble etablert i tidligere bad. Etablering av vaskerom i kjeller.

Arbeid utført av

Tratec AS

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Historisk har det vært problemer med innsig fra Listerveien og inn i et ytterhjørne i kjeller, men dette er betydelig redusert etter etablering av drenering ifm etablering av ny fylkesvei. (hentet fra tidligere egenerklæring). Noe fuktutslag i kjeller, men dette er ikke et stort problem.

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Skjeve gulv i husets eldse del (stue i 1. etg. mot Listerveien).

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av varmepumpe, installasjon ifm. nytt kjøkken og nytt bad samt ifm. ny vaskekjeller.

Arbeid utført av

Tratec 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 av el-anlegget i 2020. Kun mindre påpekninger som ble rettet opp umiddelbart (en skjøteledning ble brukt som utekontakt.

Document reference: 1408250027

Initialer selger: HRS

2

74

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

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

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

15.1

Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei

☐ Ja

15.2

Er tanken plombert?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bjørndal rev den gamle terrassen og har bygget ny i 2019. Terrassen er tett med nedløp, slik at det er tett tak over nedre terrasse. Polsk Rask Bygg AS etterisolerte + Tyvek + ny kledning samt nye 3-lags isolerglass vinduer og balkongdører på 2 vegger som ikke var fornyet av Statens vegvesen i 2017. De skiftet også takplater og monterte snøfangere på tak mot Listerveien.

Arbeid utført av

Bjørndal Vedlikehold AS, Polsk Rask Bygg 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

Beskrivelse

I vaskekjeller fikk vi revet ut gammel oljefyr og etablerte ny varmtvannsbereder, la varmekabler og fikk lagt fliser på golv for å etablere nytt vaskerom.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ikke søknadspliktig innredning.

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kun fra før jeg kjøpte huset, men disse forhold skal være utbedret - enten av tidligere eier, Statens vegvesen eller av meg.

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

Document reference: 1408250027

Initialer selger: HRS

3

75

Tilleggskommentar

Huset har vært utleid i perioden 1. juni 2022 til 31. desember 2024.

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

E-Signing validated

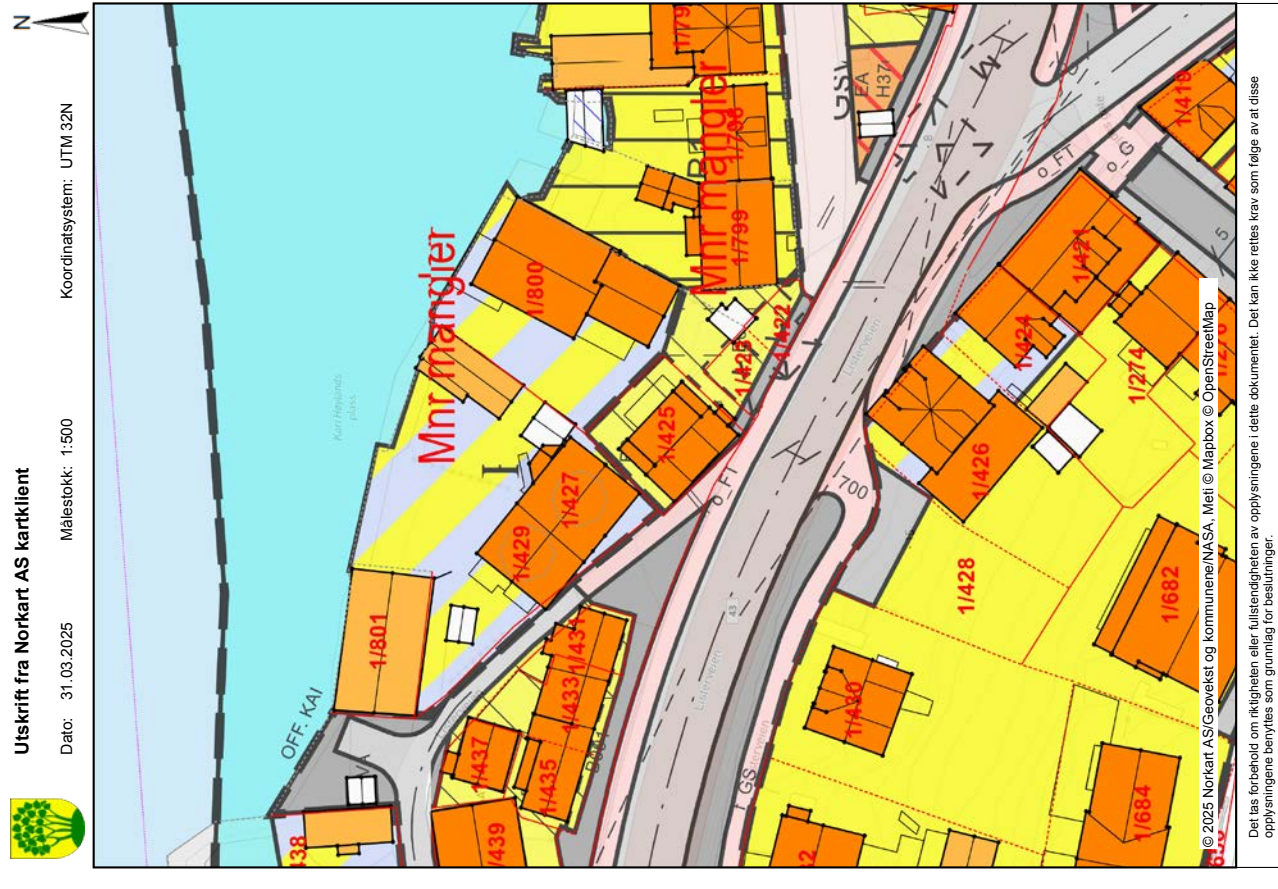
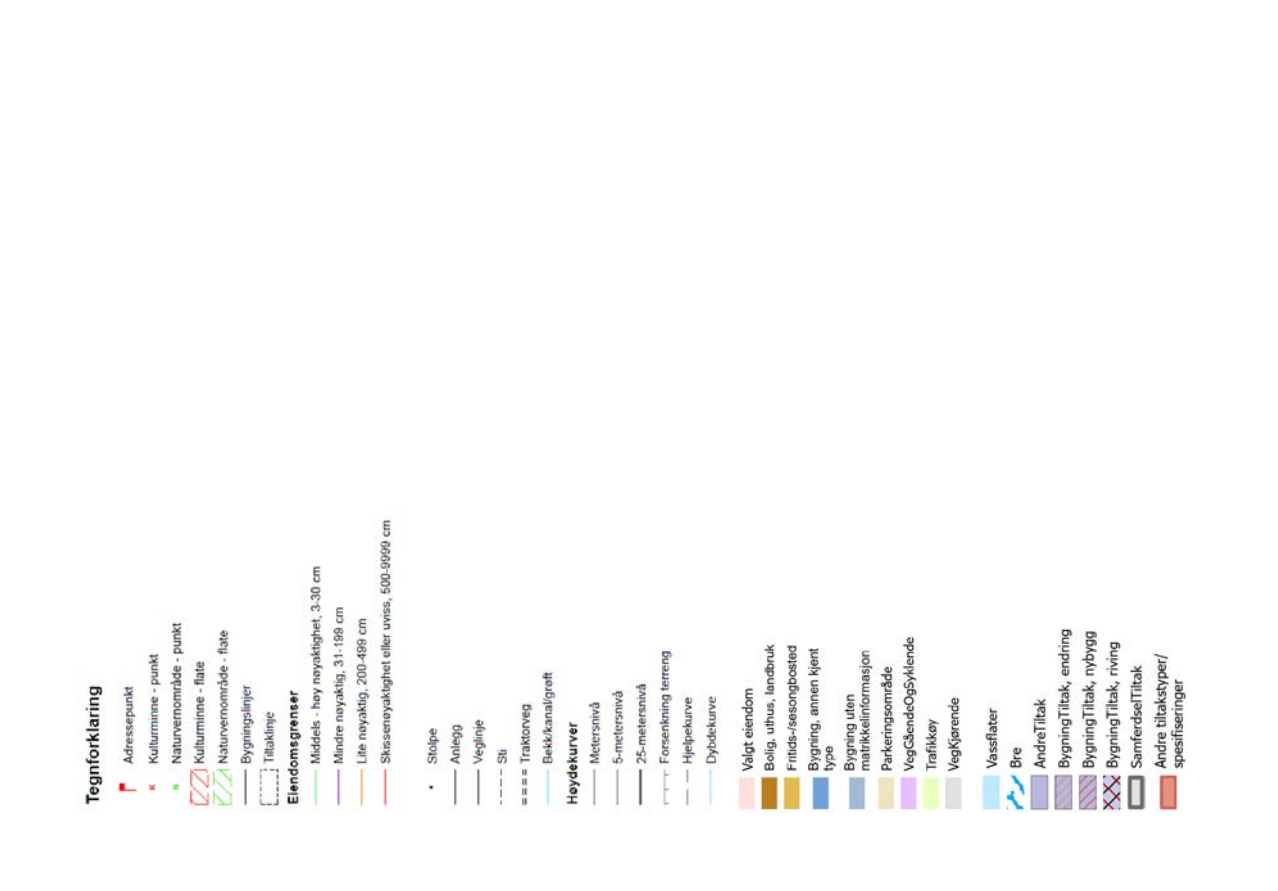
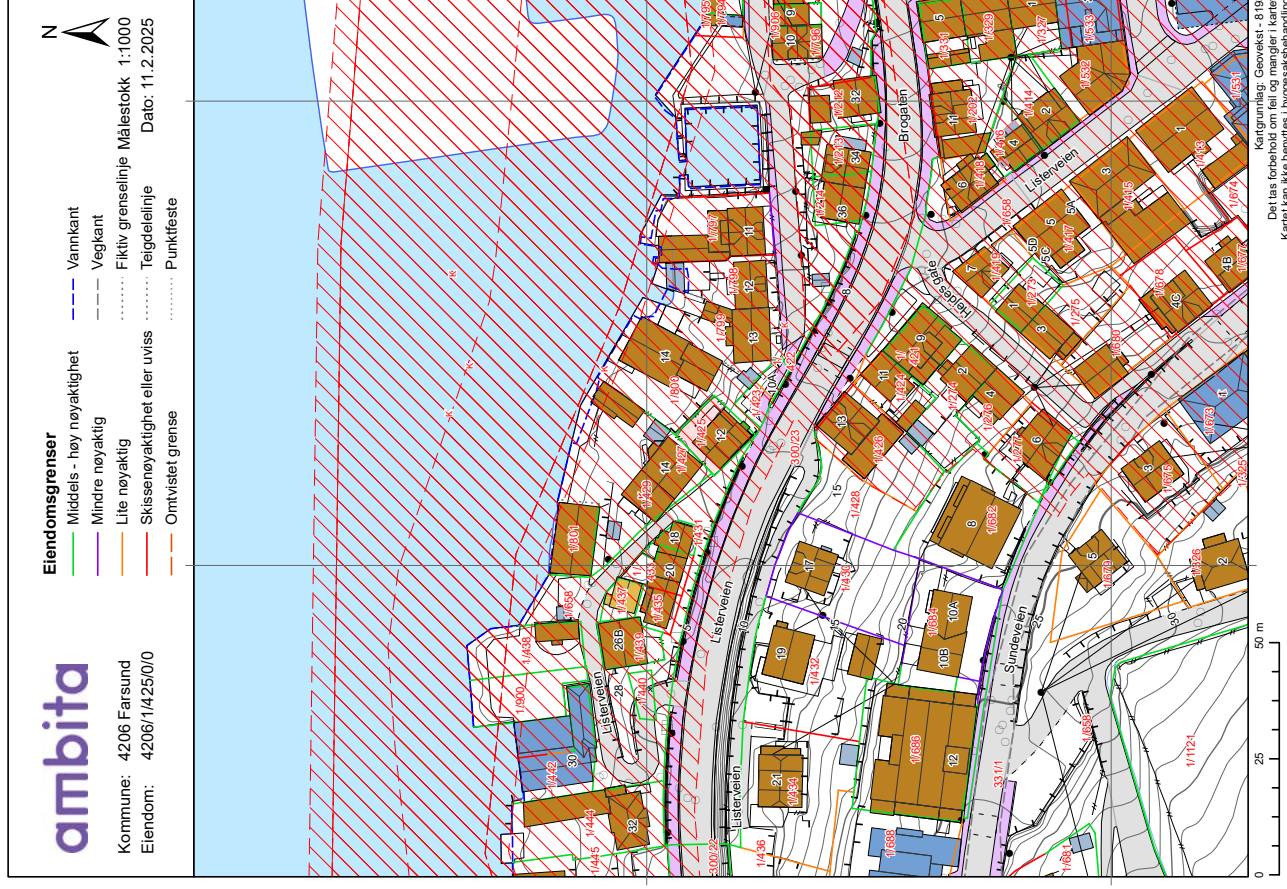
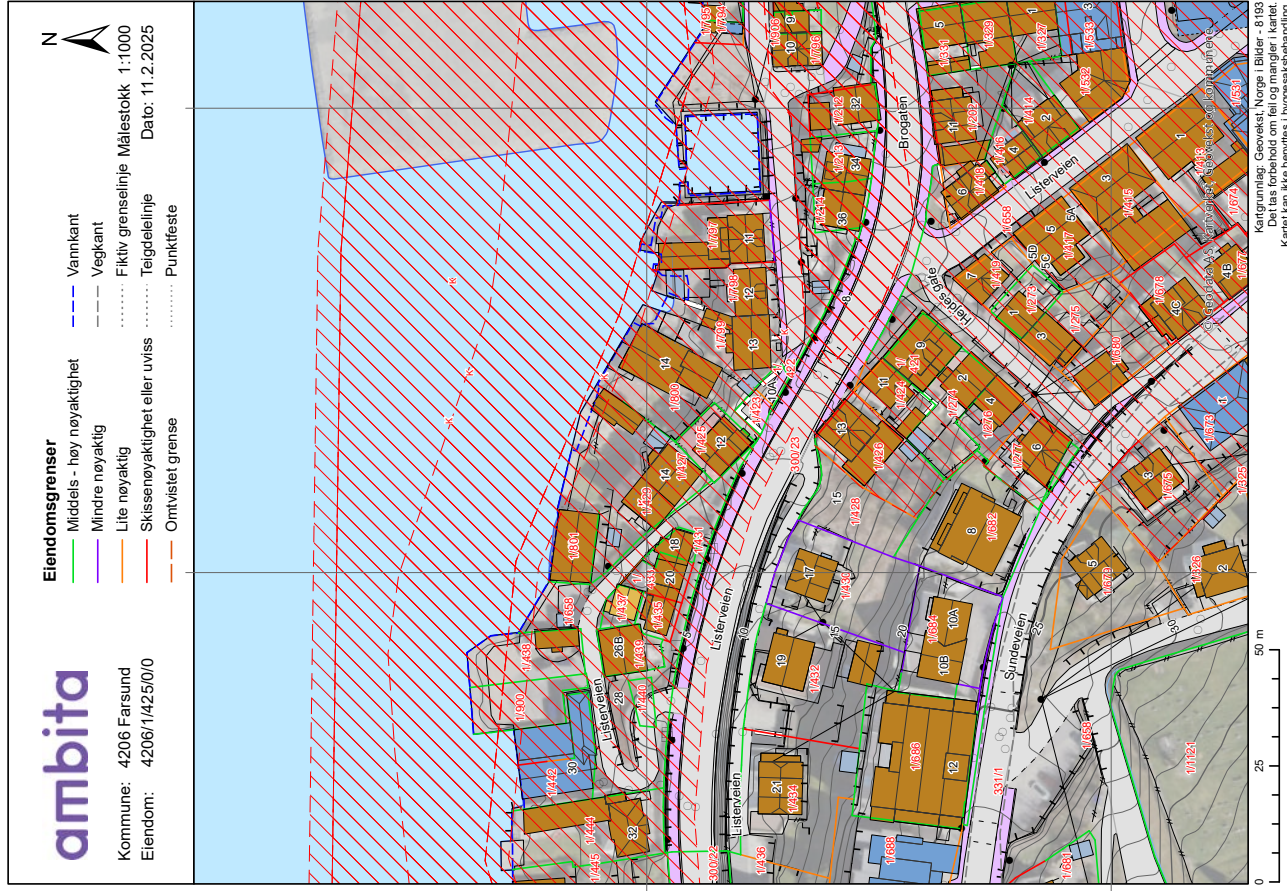
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Senstad	de3f1a1f0cb357fb67857559ae3e3e0fdf3b21e9	11.02.2025 18:30:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408250027

Document reference: 1408250027

- 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>



FAKTURERTE GEBYRER

Avtale: 200347		Eier: Senstad Heidi Rønneberg	
1/425/0/0		Regn.mottaker: Senstad Heidi Rønneberg	
2023			
Ordrenr: 90146814		08.03.2023	
Varenr	Varenavn	Grunnlag Enhet	Enhetspris Andel Korr%
1100	Abonnement Vann	1,00 TER	2 268,00 1/1 0
1130	Forskudd Vann	142,00 m3	10,88 1/1 0
1230	Forskudd Avløp	142,00 m3	23,90 1/1 0
1120	Betalt Forskudd Vann i fjor	-29,00 m3	8,44 1/1 0
1220	Betalt Forskudd Avløp i fjor	-29,00 m3	16,78 1/1 0
1210	Forbruk Avløp	135,00 m3	16,78 1/1 0
1500	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00 kr	416,00 1/1 0
1110	Forbruk vann	135,00 M3	8,44 1/1 0
1415	Samarbeidsrabatt	1,00 ter	-363,00 1/1 0
1405	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00 ter	2 605,00 1/1 0
1400	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00 ter	860,00 1/1 0
1200	Abonnement Avløp	1,00 ter	2 438,61 1/1 0
1150	Målerfeie	1,00 KR	100,00 1/1 0
1800	Elendomskatt 3,0 promille	672 000,00 prom	3,00 1/1 0
			Beleøp inkl. mva
			1 418,00
			2 121,00
			-306,00
			-608,00
			2 832,00
			260,00
			1 424,00
			-227,00
			1 628,00
			538,00
			1 524,00
			63,00
			1 008,00

12 641,00

Ordrenr: 90159285		07.09.2023	
Varenr	Varenavn	Grunnlag Enhet	Enhetspris Andel Korr%
1800	Elendomskatt 3,0 promille	672 000,00 prom	3,00 1/1 0
1130	Forskudd Vann	142,00 m3	10,88 1/1 0
1230	Forskudd Avløp	142,00 m3	23,90 1/1 0
1500	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00 kr	416,00 1/1 0
1415	Samarbeidsrabatt	1,00 ter	-363,00 1/1 0
1150	Målerfeie	1,00 KR	100,00 1/1 0
1400	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00 ter	860,00 1/1 0
1200	Abonnement Avløp	1,00 ter	2 438,61 1/1 0
1100	Abonnement Vann	1,00 TER	2 268,00 1/1 0
1405	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00 ter	2 605,00 1/1 0

9 299,00

Ordrenr: 90172026		13.03.2024	
Varenr	Varenavn	Grunnlag Enhet	Enhetspris Andel Korr%
1110	Forbruk vann	286,00 M3	10,88 1/1 0
1800	Elendomskatt 3,0 promille	372 000,00 prom	3,00 1/1 0

3 890,00

1130	Forskudd Vann	272,00 m3	11,53	1/1	0	1 960,00
1230	Forskudd Avløp	272,00 m3	26,29	1/1	0	4 469,00
1120	Betalt Forskudd Vann i fjor	-142,00 m3	10,88	1/1	0	-1 931,00
1220	Betalt Forskudd Avløp i fjor	-142,00 m3	23,90	1/1	0	-4 242,00
1210	Forbruk Avløp	286,00 m3	23,90	1/1	0	8 544,00
1200	Abonnement Avløp	1,00 ter	2 683,00	1/1	0	1 677,00
1415	Samarbeidsrabatt	1,00 ter	-363,00	1/1	0	-227,00
1405	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00 ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
1400	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00 ter	1 000,00	1/1	0	625,00
1150	Målerfeie	1,00 KR	100,00	1/1	0	63,00
1100	Abonnement Vann	1,00 TER	2 404,00	1/1	0	1 503,00
1500	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00 kr	449,00	1/1	0	225,00

18 742,00

Ordrenr: 90181859		25.07.2024	
Varenr	Varenavn	Grunnlag Enhet	Enhetspris Andel Korr%
1800	Elendomskatt 3,0 promille	372 000,00 prom	3,00 1/1 0
1130	Forskudd Vann	272,00 m3	11,53 1/1 0
1230	Forskudd Avløp	272,00 m3	26,29 1/1 0
1500	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00 kr	449,00 1/1 0
1415	Samarbeidsrabatt	1,00 ter	-363,00 1/1 0
1405	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00 ter	2 605,00 1/1 0
1200	Abonnement Avløp	1,00 ter	2 683,00 1/1 0
1150	Målerfeie	1,00 KR	100,00 1/1 0
1100	Abonnement Vann	1,00 TER	2 404,00 1/1 0
1400	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00 ter	1 000,00 1/1 0

2 078,00

Ordrenr: 90183175		29.08.2024	
Varenr	Varenavn	Grunnlag Enhet	Enhetspris Andel Korr%
1500	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00 kr	449,00 1/1 0
1800	Elendomskatt 3,0 promille	372 000,00 prom	3,00 1/1 0
1130	Forskudd Vann	272,00 m3	11,53 1/1 0
1230	Forskudd Avløp	272,00 m3	26,29 1/1 0
1415	Samarbeidsrabatt	1,00 ter	-363,00 1/1 0
1100	Abonnement Vann	1,00 TER	2 404,00 1/1 0
1400	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00 ter	1 000,00 1/1 0
1200	Abonnement Avløp	1,00 ter	2 683,00 1/1 0
1150	Målerfeie	1,00 KR	100,00 1/1 0
1405	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00 ter	2 605,00 1/1 0

2 078,00

Ordrenr: 90194174		28.01.2025	
Varenr	Varenavn	Grunnlag Enhet	Enhetspris Andel Korr%
1130	Forskudd Vann	272,00 m3	11,53 1/1 0
1100	Abonnement Vann	1,00 TER	2 404,00 1/1 0
1150	Målerfeie	1,00 KR	100,00 1/1 0
1200	Abonnement Avløp	1,00 ter	2 683,00 1/1 0
1400	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00 ter	1 000,00 1/1 0
1405	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00 ter	2 605,00 1/1 0
1415	Samarbeidsrabatt	1,00 ter	-363,00 1/1 0
1500	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00 kr	449,00 1/1 0
1230	Forskudd Avløp	272,00 m3	26,29 1/1 0
1800	Elendomskatt 3,0 promille	372 000,00 prom	3,00 1/1 0

2 078,00

Eier har månedlig fakturering. Vannmålerstand pr 8.1.25 – 237m3. Vannmåleroppgjøret for 2024 er ikke utført. Dette vil bli fakturert i begynnelsen av mars.

Ordrenr: 90191499		25.10.2024	
Varenr	Varenavn	Grunnlag Enhet	Enhetspris Andel Korr%
1130	Forskudd Vann	272,00 m3	11,53 1/1 0
1800	Elendomskatt 3,0 promille	372 000,00 prom	3,00 1/1 0
1500	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00 kr	449,00 1/1 0
1415	Samarbeidsrabatt	1,00 ter	-363,00 1/1 0
1230	Forskudd Avløp	272,00 m3	26,29 1/1 0
1400	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00 ter	1 000,00 1/1 0
1200	Abonnement Avløp	1,00 ter	2 683,00 1/1 0
1150	Målerfeie	1,00 KR	100,00 1/1 0
1100	Abonnement Vann	1,00 TER	2 404,00 1/1 0
1405	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00 ter	2 605,00 1/1 0

2 078,00

Ordrenr: 90192812		02.12.2024	
Varenr	Varenavn	Grunnlag Enhet	Enhetspris Andel Korr%
1800	Elendomskatt 3,0 promille	372 000,00 prom	3,00 1/1 0
1130	Forskudd Vann	272,00 m3	11,53 1/1 0
1500	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00 kr	449,00 1/1 0
1415	Samarbeidsrabatt	1,00 ter	-363,00 1/1 0
1230	Forskudd Avløp	272,00 m3	26,29 1/1 0
1400	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00 ter	1 000,00 1/1 0
1200	Abonnement Avløp	1,00 ter	2 683,00 1/1 0
1150	Målerfeie	1,00 KR	100,00 1/1 0
1100	Abonnement Vann	1,00 TER	2 404,00 1/1 0
1405	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00 ter	2 605,00 1/1 0

2 078,00

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Farsund Kommune
---------	--	------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4206 **Gårdsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 425
Adresse: Listerveien 12, 4550 FARSUND
Referanse: 1408250027

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

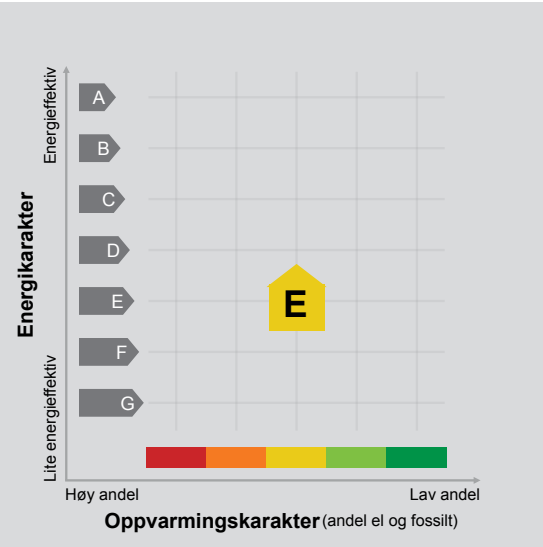
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Adresse	Listerveien 12
Postnummer	4550
Sted	FARSUND
Kommunenavn	Farsund
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	425
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168866909
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-78549
Dato	11.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 12 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

	FARSUND KOMMUNE		
Arkivsaknr:	2009/1273		
Arkivkode:	L12		
Saksbehandler:	Kjersti Skiple Verdal		

Saksgang	Saksnr	Motedato
Teknisk utvalg	13/22	21.03.2013
Kommunestyret	13/22	16.04.2013

Reguleringsplan for FV 43 Listerveien - Brogata, Farsund sentrum - 2.gangsbehandling

Administrasjonens forslag til vedtak:

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til reguleringsplan for Fv 43 Listerveien - Brogata datert 24.05.11, sist revidert 27.11.12 med bestemmelser sist revidert 06.03.13. Planen vedtas på følgende vilkår:

- § 7, pkt 7.1, 5.setning endres til følgende : «... *Ny adkomstveg i henhold til reguleringsplanen for Vestersiden må opparbeides før avkjørsler fra Brogata kan stenges.*»

Behandling i Teknisk utvalg - 21.03.2013:

Administrasjonen foreslår nytt pkt 2:

«Listerveien 10A og 10B skal saneres og plankartet må påføres symbolet X som markerer at disse boliger skal fjernes/innløses.»

Teknisk utvalg innstiller med 6 (1H, 1FrP, 2Ap, 1KrF, 1Pp) mot 1 (FrP) stemme på administrasjonens forslag med foreslått tilleggspunkt.

Behandling i Kommunestyret - 16.04.2013:

Vidar Ose fra fylkeskommunen orienterte og svarte på spørsmål innledningsvis.

Alf Konradsen, Frp foreslo:

«*Brogata 34 og 36 innløses og saneres, uten flytting eller gjenoppbygging.*

Listerveien 10 A/B saneres, i tråd med innstillingen, og gjenoppbygges ikke, og tiltales heller ikke gjennombygget på den resterende tomt i endret form og størrelse.

Listerveien 13 saneres, i henhold til planforslaget fra 2011, og dette tomtarealet reguleres til parkeringsplass for boligene på oversiden av den høye muren, Listerveien 17, 19, 21, 23.»

FARSUND KOMMUNE

Bjørn Pedersen, Frp fremmet følgende tillegg til Alf Konradsens forslag:

«*Brogaten 32 tas med i saneringsprosessen.*»

Det ble først votert over forslagene samlet fra Alf Konradsen/Bjørn Pedersen. Forslaget falt med 18 (6H, 1Sp,4Ap,4KrF,2V,1Sv) mot 11 (10 Frp, 1Pp) stemmer.

Det ble deretter votert over teknisk utvalgs flertallsinnstilling:

Teknisk utvalgs flertallsinnstilling vedtatt med 18 (6H, 1Sp,4Ap,4KrF,2V,1Sv) mot 11 (10Frp,1Pp) stemmer.

Saksdokumenter:

- Ny 1.gangs behandling i teknisk utvalgs møte i møte 15.11.12, sak 12/171
- E-post fra Statens Vegvesen datert 04.12.12 med følgende vedlegg:
 - Kopi av annonse
- Forslag til plankart datert 24.05.11, sist revidert 27.11.12
- Forslag til planbeskrivelse med reguleringsbestemmelser sist revidert 27.11.12
- Tegningshefte
- Kopi av brev om offentlige ettersyn datert 06.12.12
- Kopi av merknad fra Norsk Maritimt museum datert 15.01.13
- Kopi av merknad fra Kystverket datert 14.01.13
- Kopi av merknad fra Fylkesmannen i Vest-Agder datert 17.01.13
- Kopi av merknad fra Vest-Agder Fylkeskommune, plan- og miljøseksjonen datert 18.01.13
- E-post fra Statens Vegvesen datert 05.03.13 med kopi av følgende;
 - Merknader til offentlig ettersyn den 01.06.11- 31.08.11
 - Merknader til offentlig ettersyn den 07.12.13 – 20.01.13
- E-post fra Statens vegvesen datert 06.03.13 med kopi av følgende;
 - Brev med kommentar til merknader innkommet i første høringsperioden i 2011.
- E-post fra Statens Vegvesen datert 07.03.13 med kopi av følgende;
 - Forslag til planbeskrivelse med bestemmelser, sist revidert 06.03.13 og kommentarer til merknader i høringsperioden 2012/-13.
 - Kopi av forslag til plankart sist revidert 01.11.12

Vedlegg:

Ny 1.gangsbehandling
Plankart sist revidert 27.11.12

Planbeskrivelse med bestemmelser sist revidert 06.03.13

Brev med kommentar til merknader innkommet i første høringsperioden i 2011

Alle innkomne merknader/uttalelser til offentlig ettersyn i 2011 og 2012/-13

Saksutredning:

Statens Vegvesen har fremmet forslag til reguleringsplan for FV 43 Listerveien-Brogata.

Kort historikk/planprosess:

Statens Vegvesen varslert oppstart av planarbeid i 2004.

Statens Vegvesen varslet på nytt oppstart av reguleringsplanarbeid den 15.02.09.

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet i Teknisk utvalg i møte den 09.06.11, sak 11/99.

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn fra 01.06.11 til 31.08.11.

Fylkeskommunene ønsket en ny behandling av reguleringsplanen, da det ikke var tatt nok hensyn til den verneverdige bebyggelsen, Vestersiden, langs Brogata. Bakgrunnen var Riksantikvarens beskrivelse og arrondering av nasjonale kulturhistoriske bymiljøer.

Siv.ark. Hans Olav Aanenesen ble engasjert for å utrede muligheter for flytting av noen verneverdige boliger. Hans notat med skisser forelå den 18.mai 2012.

Nytt forslag til plan og bestemmelser ble mottatt fra Statens Vegvesen den 05.11.12

Endringene medfører i korte trekk:

- at Listervn 13 som tidligere ble foreslått revet nå er forslått beholdt
- at to hus- Brogt 34 og 46 flyttes
- at Listervn 10 A og B kan gjenoppføre et nytt hus

Det er totalt behov for å rive 5 bolighus og flytte 2;

Følgende boliger foreslås sanert i det foreliggende planforslag:

Listervegen 49, Gnr 1. bnr.460. Eier: Minito Da

Listervegen 29, Gnr 1. bnr.441. Eier: Statens vegvesen

Listervegen 10A, Gnr 1. bnr. 422. Eier: Per Mørkesdal

Listervegen 10 B, Gnr 1. bnr. 423. Eier: Einar Gabrielsen

Listervegen 8, Gnr 1. bnr. 420. Eier: Judith Hansen

Flytting av hus:

Brogata 34. Gnr.1 bnr.213. Eier: Sigurd Abrahamsen

Brogata 36. Gnr.1 bnr.214. Eier: Else Marie Køhn.v/ Tor Helge Køhn

Revidert planforslag ble behandlet i Teknisk utvalg den 15.11.12, sak 12/171 og følgende vedtak ble fattet;

- Teknisk utvalg vedtak med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 å legge forslag for reguleringsplan for Fv 43 Listerveien – Brogata, Farsund sentrum med tilhørende bestemmelser, datert 24.05.11, sist revidert den 01.11.12, ut til nytt offentlig ettersyn. Planen legges ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:*
- Planforslaget justeres slik at plangrensen vis a vis Møllerhaugen samsvarer med reguleringsplanen for Vestersiden, egengodkjent 31.03.09. Reguleringsbestemmelsene tilpasses endringen.*
- Det inntegres byggegrenser langs fortauer i planen som minst gir full fortausbredde ved ombygging/nybygg etc. Unntatt fra dette er Brogt. 32”.*

Offentlig ettersyn:

Plankart datert 24.05.11 med tilhørende bestemmelser sist revidert 01.06.11 ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 01.06.11 til 31.08.11, og innkomne merknader er oppsummet og kommentert i vedlagte brev datert 05.03.12.

Plankart datert 24.05.11, sist revidert 27.11.12 med bestemmelser sist revidert 27.11.12, ble på lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 07.12.12 til 20.02.13, og innkomne merknader er oppsummet og kommentert nedenfor;

Advokatfirmaet Abrahamsen A/S,

Det gis underretning om at Antoni Abrahamsen representerer Einar Gabrielsen dødsbo. Einar Gabrielsens arvinger var kjent med at boligen i Listervegen 10B trolig måtte rives som følge av planlagt vegutvidelse på Listerveien. Arvingene valgte derfor å la boligen bli stående uten ytterligere vedlikehold samtidig som vanninntak ble sperret og strømmåleren fjernet for å slippe disse utgiftene. Det anmodes om at Listervegen 10 B i Farsund innløses så snart dertil er anledning. Vedlagt er skifteattest.

Vegvesenets kommentar:

Listervegen 10 A og B vil bli innløst når reguleringsplanen er godkjent i Farsund kommunestyre.

Trond Sellesæter, Listerveien 47. E-mail datert 2.januar 2013.

Han viser til at muren langs hans tomt mot Listervegen er av dårlig forfotning. P.g.a. økt tungtrafikk ber de om at denne forsterkes eller fornyes slik at man unngår at den kan rase ut i fremtiden. Han ber også om at fortau fra eiendommene Listervegen 35-45 forlenges bort til Skråbakken, slik at gående som kommer fra Skråbakken kan gå direkte ut på dette, da må jo muren flyttes fornyes uansett.

Har i den senere tid også merket rising i huset ved passering av tyngre kjøretøy. Ber om at grunnen undersøkes skikkelig slik at man er sikker på at den tåler økt trafikk.

Vegvesenets kommentar:

Forslaget er at de som kommer ned Skråbakken krysser gata og benytter fortauet på motsatt side. Det er kun lagt opp til et smalt fortau lang fylkesvegen på sydsiden fra øst og bort til denne muren. Dette fortauet er til beboerne for at de ikke skal havne fra egen port/trapp og rett i kjøreveg. Muren vil bli gjenstand for teknisk oppfølging både før og under anleggsperioden.

Gabriel M. Gabrielsen. E-mail datert 10.januar 2013.

Han er eier av Listervegen 13 og har ventet på en avgjørelse på hva som skal skje med huset. Det har stått tomt i flere år. For å få en bedring av eiendommen, ønsker han at naboeiendommen blir parkeringsplass for beboerne. Denne tomta eies av Statens vegvesen og det kan bli flere biloppstillingsplasser. Slik han ser det må det gjøres støymålinger og eventuelt forbedringer, slik at huset med den økte trafikk og støy kan være beboelig.

Vegvesenets kommentar:

Det er ikke tatt stilling til hvordan vegvesenets tomt, G.nr. 1, bnr. 428, (Tidligere Listervegen 15) skal anvendes innen reguleringsplanen. Derfor er det ikke tatt stilling til om parkeringsplasser er det rette. Det er ikke en offentlig godkjent avkjørsel. Merknadene til støy henvises til innledning. Vegvesenet er ikke pålagt annet enn å foreta en støyberegning og fylkeskommunen vil vurdere tiltak.

Norsk Maritimt Museum. E-mail av 15.januar 2013.

Museet er ikke kjent med marine kulturminner på stedet. Planen medfører begrensede tiltak i sjøen, og faren for konflikt med kulturminner under vann anses som relativt lav. De minner om meldeplikten ved funn av kulturminner.

Vegvesenets kommentar:

Tas til etterretning.

Margaret Log Mardon Blørndal, Vestersiden 13. E-mail av 15.januar 2013.

Refererer til tidligere merknader da de ikke kan se nevneverdig forskjell på denne planen i forhold til tidligere.

De vil utrykke bekymring for at kommunenes administrasjon og politikere ikke har opplettet det som står i referatet fra Fylkeskommunens SAM utvalgets møte 30.05.2012. «Under drøfting kom det fram at Statens vegvesen mener alternativet med stenging av Listervegen som er utredet, men som ikke er lagt ut til høring, er det beste alternativet.» Alternativet kan godkjennes både av fylkeskonservatoren, samferdselssejfen. Dette er ikke det beste forslaget, men ellers er Blørndal enig. Stenging av Listervegen til Nytorvet åpner for utkjøring fra Højdes gate via Nytorvet, hus i Brogata bevares og en

gangbro er mulig på toppen av bakken slik som Vestersiden Vel har bedt om og et arkitektfirma har visualisert. Dette vil ivareta sikkerheten til mye trafikanter i området.

Vegvesenets kommentar:

Dette er kommentarer på et ikke utlagt alternativ. Gangbrua fra Vestersiden over fv 43 vil være vanskelig å gjennomføre etter dagens krav til universell utforming.

Kystverket. Brev av 14.januar 2013.

Kystverket Sørest gjør oppmerksom på at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i kommunens sjøområder krever tillatelse fra kommunal havnemyndighet.

Vegvesenets kommentar:

Tas til etterretning.

Ivar Østorp, Listervegen 23. E-mail av 16.januar 2013.

I et tidligere forslag til reguleringsplan var det foreslått at boligen i Listervegen 13 skulle saneres. Frigjort areal samt et offentlig areal skulle benyttes til parkeringsplasser.

Han mener dette forslaget må inn i reguleringsplanen igjen.

Fordi adkomsten til boligene, Listervegn 17- 23 på topp av mur vil kunne gi et betraktelig bedre sikforhold enn hva det nye forslaget vil gi. Det er et stort behov for parkeringsplasser i området.

Vegvesenets kommentar:

Slik som fylkesvegen er utformet er siktforholdene fra avkjørselen ivarettatt.

Vegen til boligene på topp av mur er kun gangveg og skal ikke benyttes som kjøreveg, unntatt i nødstilfelle. Fylkeskonservatoren ønsket opprinnelig å beholde alle hus langs Listervegen. Ved at fylkesvegen ble lagt lenger nord i krysset Listervegen – Brogata blir adkomsten bedret med hensyn på sikt.

Fortauet blir forienget langs Listervegen til avkjørselen. Vegvesenet er kjent med at det er et stort behov for parkeringsplasser.

Kirsten Holm, som arving sammen med flere etter Ester Abrahamsen, Brogata 32 E-mail av 20.januar 2013.

Som anvinger til Brogaten 32, vil de på det sterkeste protestere mot den foreliggende planen. De forstår ikke at man kan velge en slik vegplan for den forventede trafikk. Langs hele vegen er det boligbebyggelse.

De tre eiendommene 32, 34 og 36 ble tidligere foreslått revet. Nå er det av bevaringsmessige hensyn ikke aktuelt å rive husa. De mener at det er urimelig å la Brogaten 32 bli stående samtidig som resten av husrekken 34 og 36 flyttes for å få et bredere fortau.

Brogata vil få den utvidede vegen helt inn på huset. Huset blir liggende fremskutt i forhold til de andre husene, når disse flyttes.

Huset har i utgangspunktet en fin beliggenhet. Den skisserte vegplanen vil innebære en sterk verdiforingelse av eiendommen. Huset blir liggende midt i trafikken. I tillegg vil flytting av husene på nabotomtene kunne resultere i dårligere solforhold for Brogata 32.

De undrer seg over hvorfor man ikke har valgt å flytte hele husrekken. Tomterekken kan flyttes bakover. Når det er mulig å flytte Brogaten 34 og 36 kan det neppe være umulig å gjøre det samme med Brogata 32.

De ber om at planen endres i tråd med deres innsigelser. Og under enhver omstendighet slik at eiendommen ikke blir liggende uten solid skjerming mot trafikken.

Vegvesenets kommentar:

I forslag til reguleringsplanen blir Brogata 32 stående. Dette er en kompromissløsning.

Det er vanskelig å videreføre fortauet på nordsiden langs Brogata. Det er valgt en løsning hvor mye trafikanter vil krysse Listervegen/Brogata mot syd og benytte fortau langs Listervegen eller langs Brogata på sydsiden. Det har vært vurdert slik at hvis bygningen ikke ble berørt fysisk, kunne det bestå, og tilpasses den nye situasjonen. Det er ikke vurdert skjerming av boligen annet enn for støy i henhold til gjeldene regler.

Tor Helge Køhn på vegne av Brogata 36.E-mail av 20.januar 2013.

Som representant for eier av Brogata 36 sender han dette inn som kommentar til reguleringsplanen. Han viser til alle tidligere innspill i den lange prosessen. De er nå kommet til sanering med påtøgende reetablering på tilrettelagt tomt nær sjøen, som er deres hovedønske og- innspill. I den forbindelses har de i samarbeid med eier av Brogata 34, Sigurd Abrahamsen, engasjert arkitektfirmaet Stiv Kuling. Innspillene og løsningsforslagene kan være aktuelle både for nybygg og flytting.

Som tidligere vil de fortsatt mene at tørmuren mot Vestersiden kan flyttes 2 meter. Den gamle tørsteinsmuren reetableres, sammen med den gamle steintrappen som idag går gjennom tomten. Dette skal være siste rest av den gamle gatestrukturen i byen, fra før bybrannen. De ønsker å få tillagt restarealet fra tomten Listevegen 8, og vil på dette området ha innregulert mulighet for å reetablere den boden som tidligere sto på eiendommen.

De ønsker at det blir etablert en underkjeller/parkering med dobbelfløyet garasjeport.

Ved eventuelt flytting av dagens hus, vil det være behov for vesentlig støyreducerende tiltak det bli krevd replika. av vinduene samt støyreducerende tiltak på vegg utført innvendig, slik at original kledning ikke blir berørt. De ønsker dagens bislag erstattet med

en veranda med rekkverk i glass, samt at fasaden i ny kjeller mot sjøen utføres i glass med direkte utgang til hagen. Det kan være aktuelt å skille huset fra Brogata 34, og vil da ha vinduer i gavlen, tilsvarende som mot Listervegen. De ønsker større takvinduer. Grunnmur fundamenteres oppå forstøttingsmur til veg.

Kjelleretasjene er inntrukket i forhold til denne og skal ikke være i konflikt med

forstøttingsmur.

For øvrig ser vi frem til en god dialog i det videre arbeidet som berører deres eiendom.

Det er vedlegg som viser situasjonstegninger for hvordan mulighetene for å disponere eiendommene.

Vegvesenets kommentar:

Det er fra huseierne lagt ned mye arbeid i detaljering av mulig løsning til

plassering og deling av eiendommene, både hvis det er aktuelt med flytting og/eller

sanering og muligheter til oppføring av nye boliger.

Når boligene skal saneres eller flyttes vil saken bli gjenstand for søknad og kommunal behandling. Kommunen skal ivareta støy i forhold til forurensningsloven og deres støykrav til oppsetting av ny bolig. Når reguleringsplanen blir godkjent vil vegvesenets grunnververe videreføre arbeidet med grunneiere for å innlede forhandlinger om grunnnerverv og erstating. Det er lagt ned et stort arbeid i forslag til utforming og løsning på de gjenværende tomtene.

Sigurd Abrahamsen, Brogaten 34. E-mail av 20.januar 2013.

Han refererer til tidligere innsendte merknader i forbindelse med overnevnte

reguleringsplan.

Viser til merknader og tegninger som også ble sendt inn av nabo i Brogata 36, Tor Helge Køhn.

Han ønsker gjennerverv av sin bolig i Brogaten 34, dette kan skje ved å sette opp nybygg i henhold til tegninger som blir sendt inn av Tor Helge Køhn, utarbeidet av arkitektfirma på vegne av Brogaten 34 og 36.

transformator bygges inn i terrenget, og en byggestil som samsvarer med områdets byggtutforming.

Vestersiden 12.

- Gateløpet på Vestersiden er hellende. Før fortau ble satt opp kom alt overflatevannet inn i eiendommene med tilhørende vanninntrenging i kjeller. Det forventes at overflatevannet fra gateplan ledes vekk på forsvarlig måte.
- Vestersiden har gjennomgått en omfattende modernisering. Grunnmuren består av tørmur dekket av kalkmørtel. Større vibrasjoner fra trafikk eller arbeid tett inntil huset kan medføre skade på grunnmur /hus. Som berørt part kreves det at huset får en bygningssteknisk tilstandsrapport før anleggsarbeidet påbegynner.
- Vil også få bekrefet at utbygger dekker juridiske omkostninger såfremt det kan påføre skade direkte eller indirekte forårsaket av det planlagte anleggsarbeidet i nærheten til huset.

Vegvesenets kommentar:

Generelt: Vegvesenet og fylkeskommunen har ingen andre krav til støy og støytutredning enn å vise til støyberegning og forhold til retningslinjer i forurensningsloven. Den nasjonale tiltaksgrensen på Kevy 42dB for innendørs støy gjelder. Kommuner og anleggseiere må sørge for at denne grensen ikke overskrides. Ellers viser vi til innledning om merknadene om støy.

I reguleringsbestemmelsene er det satt krav til utnyttelse og mønehøyde for etablering av nye boliger i Boligfeltet B1.

Naboer og grunneiere vil bli varslet med nabovarsel som ellers i en byggesak.

Overvann fra veg og fortau blir prosjektert i byggeplan sammen med forslag til

rehabilitering av vann og spillvann for Farsund kommune.

Det er vanlig at boligene saumfæres og det settes opp en tilstandsrapport på boliger som kan bli påvirket av anleggsarbeid.

Det er ingen som kan kreve å få sikret 2 parkeringsplasser på offentlig grunn for en privatbolig.

Agder Energi Nett AS. E-mail av 21.januar 2013.

I forbindelse med vegvesenets grunnkjøp forhandlinger i området ønsker de at det ordnes med ny grunnavtale etter Agder energi nett sin avtale mal for netstasjoner. Eksisterende netstasjon står ikke på veggrunn slik at vegvesenet må bære alle kostnadene med denne flyttinga.

Videre må de tidlig i planfasen bli med for å avdekke hvor mye arbeid det blir med endring av deres anlegg. Er det andre anlegg som må flyttes ønsker de at det blir tatt med i prosessen med grunnkjøp.

De trenger også fremdriftsplaner slik at de kan ta det inn i deres planer.

Vegvesenets kommentar:

Det ønskes et tett og nært samarbeid med Agder Energi i forkant og under hele byggeplanleggingen og anleggsdriften.

Fylkesmannen i Vest – Agder. Miljøvernavdelingen. Brev av 17.januar 2013.

Fylkesmannen miljøvernavdeling trekker innsigelse fremsatt i brev av 09.08.2011.

Viser også til ordlyden i § 1.4 i reguleringsplanens bestemmelser endres slik at det sikrer at støykrav blir ivarettatt.

Det er vanskelig å få til en fullgod vegløsning på dette strekket. De mener at planen medfører en veldig god forbedring av trafikkforholdene, og har ikke merknader til utbedring av vegsystemet.

Det ble også gitt faglig råd om småbåtanlegg og om utnyttelse i området B1- B3.

§1.4 i reguleringsbestemmelsene er endret. De mener fremdeles at denne ikke er god nok. De mener at det må stå at støykravene **skal ivaretas** i stedet for **vil bli ivare tatt**. Ut i fra det som står i planbeskrivelsen og følgebrev går de ut ifra at meningen er at støykravet skal ivaretas. De mener det er ikke noe problem å forandre ordlyden slik at planbestemmelse sikrer dette.

Deres faglige råd er også tatt til følge da en har konkretisert bestemmelsen om småbåtanlegg og har satt lavere tomtenuyteltelse i de aktuelle områdene.

Vegvesenets kommentar:

Forslaget til Krav i retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 vil bli ivare tatt foreslår vi å endre til: **Skal ivaretas**.

FarsundAdvokatene AS, representert gnr.1 og bnr.666. Sameiet Sandnes. Brev mottatt 18.01.2013.

Det protesteres på det kraftigste mot at en aktuell strandlinje etter planen skal utfylles. Området omfatter ca. 10 båtplasser. Den vestligste del av eiendommens strandlinje vil bli ødelagt dersom vegutvidelsen skjer som planlagt. I og med at det legges opp til et mindre båtanlegg i eiendommens østre del, burde man hensynta eiers nåværende og fremtidig behov ved å utvide båtanlegget vestover til grøntareal.

De ber om å bli holdt orientert om sakens utvikling og ønsker tilsendt aktuelle dokumenter etter hvert som de foreligger.

Vegvesenets kommentar:

Slik vegen er utformet krever det utfylling i sjøen. Krav om erstating og nye antall nye båtplasser med biloppstillingsplasser bør dokumenteres. Vegvesenets grunnerverver blir neste instans, når reguleringsplanen er godkjent.

Vest – Agder Fylkeskommune plan- og miljøseksjonen. Brev av 18.januar 2013.

Fylkeskommunen ga innspill til planarbeidet første gang 2004, siden har det vært møter angående bygningsmessig bevaring og kulturminner.

Fylkeskommunen er positiv til at foreliggende planforslag har en struktur som tar hensyn til bymiljøet det er plassert i. Dette er med tanke på forholdene til gående og sykklende som anses å være godt ivare tatt. Det er videre positivt at trafiksikkerhet og fremkommelighet vil bli bedret ved gjennomføring av detaljregulering.

Forslaget til reguleringsplan har vært forelagt fylkeskonservatoren. Merknader tidligere i planprosessen anses for å være i varetatt i foreliggende planforslag

Vegvesenets kommentar:

Tas til etterretning.

Asplanviak pva Paul Stave som eier av Listervegen 50, 52 og 54. Brev av 20.januar 2012. De viser til merknader 30 august 2011 og 25. februar 2011, og telefonsamtale 7.januar 2013 der det ble avklart at nytt ettersyn til planen er knyttet til endringer i Brogata og at tidligere innspill ikke er behandlet.

For Paul Stave er reguleringsplanen viktig for videre virksomhet på de to næringsseiendommene og ber derfor om et møte for gjennomgang av den aktuelle løsningen for videre behandling av planen. Dette for å få best mulig vegløsning for alle parter. De ber om at Vegvesenet tar initiativ til et møte.

Vegvesenets kommentar:

Vi viser til kommentarer ved 1.gangs utlegging fra både Paul Stave og Asplanviak. De foreslåtte endringer av planen er inntegnet etter ønske fra Farsund kommune, og vurdert av Vegvesenet som en trafiksikker løsning.



FARSUND KOMMUNE

Heidi Rønneberg Senstad
Rennesøygata 16 D
4014 STAVANGER

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/00159-5	Linn Johannessen	08.04.2021

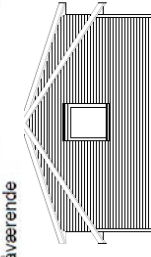
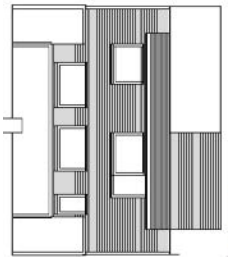
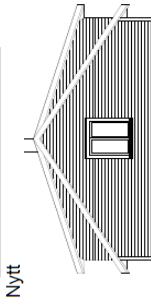
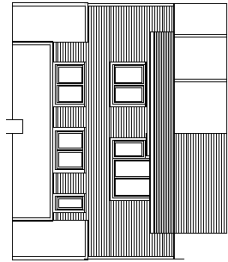
Tillatelse til fasadeendring - 1/425

Saksdokumenter:

1. Søknad om tillatelse til tiltak datert 17.03.21
2. Følgebrev
3. Oversendelse av dispensasjonssøknad for uttalelse til Agder fylkeskommune
4. Uttalelse fra Agder fylkeskommune datert 07.04.21
5. Tegninger, eksisterende/ønsket

Saksutredning:

Søknaden gjelder innsettning av vinduer på gnr. 1 bnr. 425, Listerveien 12.



Postadresse: Postboks 100 4032 FARSUND	Beakadresse: Postboks 100 4032 FARSUND post@farsund.kommune.no	Tidligere Internettside www.farsund.kommune.no	Bankkonto nr. 334 Forsikringsretet 964 083 266 MVA
--	--	--	---

Side 1 av 4

Vegvesenet kommer ikke til å ta initiativ til et møte.

Vurdering:

Det foreliggende planforslaget er i tråd med kommunedelplanen for Farsund. Gatebruksplanen som kommunen har lagt til grunn ved opprustning av sentrum viser at det skal være inn og utkjøring til Nytorvet fra Listerveien/Brogata. Det foreliggende forslag til reguleringsplan endrer ikke på dette.

I løpet av planprosessen har det vært utarbeidet og vurdert flere alternative forslag til reguleringsplan for Listerveien-Brogata. Teknisk utvalg har etter en helhetsvurdering tilrådt det foreliggende reguleringsplanforslag idet det er lagt ut til offentlig ettersyn. Det foreligger ikke innsigelser til planforslaget og kommunen kan dermed egengodkjenne planen.

Når det gjelder merknadene som er innkommet fra privatpersoner m.m bemerkes at dette er påregnelig når en skal regulere en hovedveg gjennom byen med de inngrep som må foretas i den enkeltes private eiendom.

Etter en samlet vurdering og på bakgrunn av den omfattende prosess som dette reguleringsarbeidet har avstedkommet, har en kommet til å kunne anbefale planen i samsvar med foreslåtte justering om at støykravene skal ivaretas, jfr siste reviderte bestemmelser datert 06.03.13.

I bestemmelsene er det et rekketfølgekrav om at «*Ny adkomstveg i henhold til reguleringsplanen for Vestersiden må opparbeides før gateutformingen opparbeides i Brogata, mellom Brogata 22 og 30, som da blir gang- og sykkelveg.*»

Kommunen mener at denne løsningen ikke er fullgod for å ivareta kjøring til eiendommene på Vestersiden og det anbefales i tillegg et eget rekketfølgekrav om at ingen av dagens avkjørsler fra Brogata til Vestersiden kan stenges før det er opparbeidet ny avkjørsel til Vestersiden.

Det foreslås derfor følgende ending av § 7, pkt 7.1, 5.setning: «... *Ny adkomstveg i henhold til reguleringsplanen for Vestersiden må opparbeides før avkjørsler fra Brogata kan stenges.*»

Det bemerkes at resten av setningen i pkt 7.1, at veien mellom Brogata 22-30 skal bli gang- og sykkelveg, fremgår av formål på plankartet og en trenger derfor ikke nevne dette i bestemmelsene.

Avkjørsel fra Listerveien til Vestersiden vil iflg Vegvesenet vanskelig kunne holdes åpen i anleggsperioden, og et rekketfølgekrav ang den avkjørsel kan derfor forsinke gjennomføringen.

Biologisk mangfold:

Naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses med dette som tilstrekkelig vurdert i planbeskrivelsen.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at den foreliggende reguleringsplan for fv 43 Listerveien - Brogata datert 24.05.11, sist revidert 27.11.12 med bestemmelser for sist revidert 06.03.13 blir vedtatt med de endringer som fremgår av vedtaket.

Den aktuelle eiendommen ligger innenfor område B1 i gjeldende reguleringsplan Fv43 Farsund sentrum, og er regulert til bolig og hensynssone bevaring.

Naboforhold og andres kommentarer:

Tiltaket ble nabovarslet i 2019, det vurderes til at det ikke er nødvendig med nytt varsel da naboene i liten grad vil bli berørt av den omsøkte endringen av vinduer.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er forelagt offentlige instanser for uttalelse.

Agder fylkeskommune skriver i e-post datert 07.04.21 blant annet at:

Bygningen er preget av ombygging, med nyere vinduer og dører og takking. På baksiden er det et større takopplett og veranda. Disse endringene skal ha skjedd på 1930- og 80-tallet. Fasadeendringene gjelder denne siden; fasade nord, samt et vindu på fasade vest.

Fylkeskonservatoren i Vest-Agder uttalte seg om samme sak i 2019, men frarådet forslaget det den gang ble søkt om. Vi ba om et bedre tegningsmateriale, og om mulig nærmere dokumentasjon av bygningen.

Vi har nå hatt forhåndskontakt med søker Sliv Kuling as, og blitt enige om forslaget det søkes om. Endringen spiller opp til bygningens senere uttrykk. Vi har dermed ikke bemerkninger til søknaden.

Fasadeendringene vil ikke hindre en evt. større tilbakeføring på et senere tidspunkt, hvis det skulle bli ønskelig. Det var ikke aktuelt nå. Det må da fremskaffes mer dokumentasjon og vurderes nærmere. Da bygningen har fått et nyere preg med det store takopplettet, har vi funnet at foreslåtte løsning er akseptabel.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst at byggverket plasseres i område som ikke er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. Det forutsettes at ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggeteknisk forskrift (TEK10) kapittel 7.

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 08.04.21.

Gebyr:

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

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad	1.1.6	6237,-
Totalt gebyr å betale		6237,-

Kopi til:
AGDER FYLKESKOMMUNE

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:

Søknad om fasadeendring på eiendommen gnr. 1 bnr. 425, Listerveien 12, 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. Plassering i terrenget skal ha en nøvaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplanen. Ved større avvik skal dette meldes til kommunen, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Informasjon om klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunnlagt. 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	Jan Hornung
Byggesaksbehandler	Enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

From:	Bessesen, Aase <Aase.Bessesen@agderfk.no>
Sent:	onsdag 7. april 2021 12:30
To:	Felles postmottak (Far)
Subject:	21/10694-1 - Oversendelse av søknad for uttalelse - fasadeendring - gnr. 1/425 - Listerveien 12 - Farsund kommune - SEFRAK-registrert bygning i vernesonen

Vi viser til kommunens oversendelse 06.04.2021.

Det søkes om fasadeendring i Listerveien 12, gbnr. 1/425. Bygningen skal være opptørt på siste halvdel av 1800-tallet ifølge Sefrak. Det er i så fall en av bygningene på Vestersiden som ikke ble tatt av bybrannen. Eiendommen ligger innenfor område B1 i gjeldende reguleringsplan Fv43 Farsund sentrum (2016), og er regulert til hensynssone bevaring.

Bygningen er preget av ombygging, med nyere vinduer og dører og tekkning. På baksiden er det et større takopplett og veranda. Disse endringene skal ha skjedd på 1930- og 80-tallet. Fasadeendringene gjelder denne siden; fasade nord, samt et vindu på fasade vest.

Fylkeskonservatoren i Vest-Agder utalte seg om samme sak i 2019, men frarådet forslaget det den gang ble søkt om. Vi ba om et bedre tegningsmateriale, og om mulig nærmere dokumentasjon av bygningen.

Vi har nå hatt forhåndskontakt med søker Stiv Kuling as, og blitt enige om forslaget det søkes om. Endringen spiller opp til bygningens senere uttrykk. Vi har dermed ikke bemerkninger til søknaden.

Fasadeendringene vil ikke hindre en evt. større tilbakeføring på et senere tidspunkt, hvis det skulle bli ønskelig. Det var ikke aktuelt nå. Det må da frenskaffes mer dokumentasjon og vurderes nærmere. Da bygningen har fått et nyere preg med det store takopplettet, har vi funnet at foreslåtte løsning er akseptabel.

Med vennlig hilsen
Aase Bessesen

Kulturminnvern og kulturisme
Mobil: +4797569285
E-post: Aase.Bessesen@agderfk.no

www.agderfk.no



From:	Anders Elk Pliskog <anders@stivkuling.no>
Sent:	onsdag 17. mars 2021 15:14
To:	Felles postmottak (Far)
Cc:	Jan Hornung; Heidi Senstad
Subject:	Sak 2019/298
Attachments:	Fasader_justert.pdf; Listerveien 12 Fasader - målsatt.pdf; F-01 Redegjørelse_Følgebrev Sak 171358.pdf

Hei, se vedlagt redegjørelse og tegninger for fasadeendring Listerveien 12, tiltakshaver Heidi Senstad. Stiv kuling as har hjulpet henne med å tegne opp og undersøke litt bygningshistorikk og hatt en dialog med Aase Bessesen underveis. Tidligere har Bjørndal Vedlikehold hjulpet henne med saken, sak 2019/298. Det er ønskelig at Heidi Senstad selv står «ansvarlig» i denne saken, vi ser ikke behov for å gjøre en stor sak ut av bytte av ansvarsrett/ansvarlig søker etc.

Mvh.

Anders Elk Pliskog
Stiv kuling as



Redegjørelse/følgebrev sak: 2019/298

GNR 1 / BNR 425
Farsund kommune
Tiltakshaver: Heidi Senstad

Følgebrev for saksnummer 2019/298

Tiltakshaver søkte om farsadeending i 2019, og saken stoppet opp etter tilbakemelding fra Fylkeskommunene. Ved saksbehandler Aase Bessenes, Tiltakshaver har i den forbindelse, med Stiv kuling som mellomledd tegnet opp og diskutert saken med saksbehandler i Fylkeskommunen. Huset ligger i Hensynsone B-183, se utdrag under.

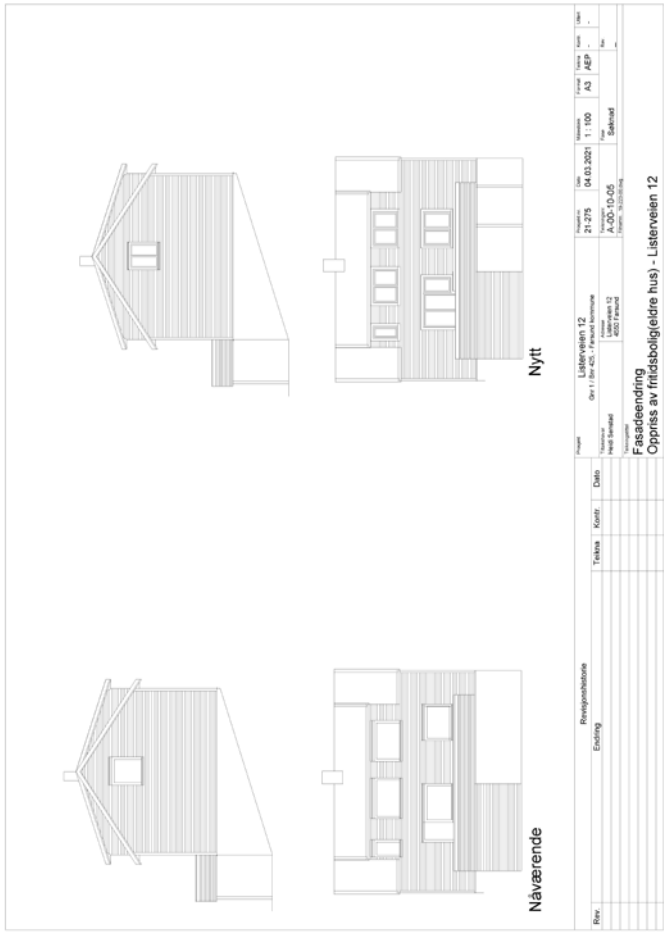
(Hørslynsomne B1-B3: Bevaring av bygninger og anlegg.
I disse områdene skal eksisterende bebyggelse, forstærkingsmurer, trapper, smijørnsrekkeverk, gatebelegg og andre kulturminner av historisk interesse bevares. Der bevaring på stedet er til hinder for gjennomføring av denne reguleringsplan, skal slike anlegg flyttes og grenseplanen innenfor planområdet, der dette er mulig.
Størreutredninger til lik skal, der det er mulig, tilpasses på en slik måte at bygningenes kulturhistoriske verdier ikke forringes.»

Huset er Sefrak-registrert og dateret til 1800 tallet, tredje kvartal. Ut fra takløft og vinundersøtting ser vi at huset er blitt ombygd og fått en endret karakter jmf. eierens interesse/økonomi/ønsker el. Slik sett er det et typisk hus for vestendens som i da historiske bilder først og fremst viser en pragmatisk og praktisk holdning til husene. Husene var generelt mindre stasige og mindre vedlikeholdt – symmetri mm. er ikke en like streng føring. Husene bærer preg av karene brukerne levde under. Tildeligheten i tilgang på materialer og bygningsskikk (trappene etc.). Bildene fra tidligere tider, viser knappe detaljer og et relativt unisont bygningsskikk.



Bilde fra Vestersiden 6-10

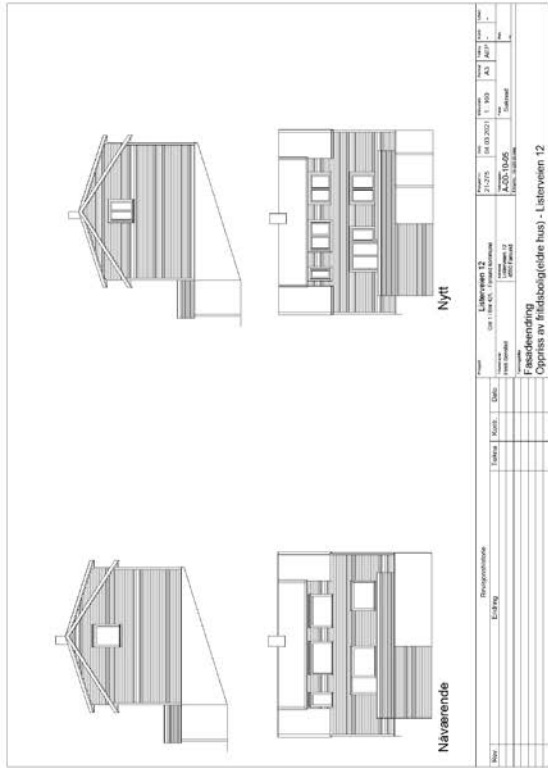
Situasjonen i dag er noe annerledes. Flere av husene er ganske godt bevart, en del er relativt mye ombygget. Huset er som sagt en del ombygget bla. på 50-tallet (flisvevstelande). Der er flere andre bygg som er gjort lignende endringer på – og disse er bevart. Se eksempelvis Listerveien 14-16, nabobygg av fliset, hvor nr. 16 er 50-talls-stil (vindue) og 14 i restaurert Sveitstall. Etter utprøving av flere vindustørslag (empie, sveiter etc.) har vi kommet fram til at 50-tallsreglet er det som matcher best tiltakets nåværende form og tiltaksgravers behov – samtidig som det spiller områdets historie, og binder huset sammen med andre i området. I tidligere tider var det ikke uvanlig å gjøre forskjellig stil på framside og bakside f.eks – prosjektet her viderefører dette. Prosessen har vi hatt en dialog med Asa Bessæsen. Vindusarealer økes litt i 1 etasjen, der introduseres bla. en dobbel balkongter, ellers uendret eller mindre. Detaljene vil være knappe og i tråd med 50-tallets enkle estetikk. Balansen i fasaden har vært krevende men vi mener at en slik enkel inndeling av vindustilfættene tydeliggjør proporsjonene og egenarten til bygningen på en bedre måten dogens termopåvindu.



F-01 Redegjørelse

F-01 Redegjørelse

Angående brannkrav på gavveggen utløses ingen spesiell prosjektering her da vindusareal er likt det som er i dag.



Farsund 17/03/21

Anders Elk Pilskog
Partner | Sivilarkitekt MNAL, Stiv kuling as

På vegne av Heidi Senstad

For matrikkelenhets:

Kommune: 4206 - FARSUND

Gårdsnummer: 1

Bruksnummer: 425

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.02.2025 kl. 12:32

Produsert av: Øystein Egeland

Matrikkelenhets	
Matrikkelenhetsstype:	Grunneieendom
Etableringsdato:	13.09.1938
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei
Grunnerverv	
Dato:	19.02.2016
Referanse:	16 / 461
Grunnerverver	
971032081	
STATENS VEGVESEN	
Kjøysted 1010	
Nordra Ål	
2605 LILLEHAMMER	
Matrikkelenhetsnr:	
4206 - 1 / 425	
Arealrapport	
Tekst:	
Beregna areal for 1 / 425	
150,2 m2	
Eierforhold	
Tinglyste eierforhold	
Rolle	Fds.d./org.nr.
Plenmelshaver	Status
	160.864
	Navn
	SENSTAD HEDI RÖNNEBERG
	Bruksenhet
	HO01
	Adresse
	0369 OSLO
	Andel
	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)					
Løper	Type	Horedeig	Nord	Øst	Høyde
1	Teig	Ja	6441485	370328	
			Areal	Merknader	
			150,2 m2		

Forretninger der matrikkelenhetsen er involvert					
Forretning	Forretningstype	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Årsak til feilretting	Kommunalsaksreferanse	Nettadresse (URL)	Årsak til feilretting	Endret dato	Signatur
Annen referanse					
Omnummerering v/kommuneendring		01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd
Omnummerering			Omnummerert til: 4206 - 1 / 425	Endret dato	
			Omnummerert fra: 1003 - 1 / 425		
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneieendom					
Nymatrikulering					
13.09.1938					
			Rolle	Matrikkelenhets	Arealendring
			Notaker	1003 - 1 / 425	0

Forretninger der matrikkelenhetsen er berørt					
Forretning	Forretningstype	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Årsak til feilretting	Kommunalsaksreferanse	Nettadresse (URL)	Årsak til feilretting	Endret dato	Signatur
Annen referanse					
Arealoverføring		14.06.2018			heskjel
Oppmålingsforretning/arealoverføring		18 / 1062			21.01.2020
			Rolle	Matrikkelenhets	Arealendring
			Aggiver	1003 - 1 / 422	-20,7
			Aggiver	1003 - 1 / 423	-10
			Aggiver	1003 - 1 / 444	-23,2
			Aggiver	1003 - 1 / 658	-62,7
			Notaker	1003 - 300 / 23	116,5
			Berørt	1003 - 1 / 420	0
			Berørt	1003 - 1 / 425	0
			Berørt	1003 - 1 / 440	0
			Berørt	1003 - 1 / 445	0
			Berørt	1003 - 1 / 800	0

Forretning	Forretningstype	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Årsak til feilretting	Kommunalsaksreferanse	Nettadresse (URL)	Årsak til feilretting	Endret dato	Signatur
Annen referanse					
Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhets		14.06.2018			heskjel
Oppmålingsforretning		18 / 1062			21.01.2020
			Rolle	Matrikkelenhets	Arealendring
			Berørt	1003 - 1 / 422	0
			Berørt	1003 - 1 / 423	0
			Berørt	1003 - 1 / 425	0
			Berørt	1003 - 1 / 658	0
			Berørt	1003 - 1 / 800	0
			Berørt	1003 - 300 / 23	0

Forretning	Forretningstype	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Årsak til feilretting	Kommunalsaksreferanse	Nettadresse (URL)	Årsak til feilretting	Endret dato	Signatur
Annen referanse					
Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhets		14.06.2018			heskjel
Oppmålingsforretning		18 / 1062			21.01.2020
			Rolle	Matrikkelenhets	Arealendring
			Berørt	1003 - 1 / 422	0
			Berørt	1003 - 1 / 423	0
			Berørt	1003 - 1 / 425	0
			Berørt	1003 - 1 / 444	0
			Berørt	1003 - 1 / 445	0
			Berørt	1003 - 1 / 658	0
			Berørt	1003 - 1 / 800	0
			Berørt	1003 - 300 / 23	0

Forretning Foretningstype Arak til føreløring	Forretningsdokumentdato Kommunal sakssøknad Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkeløysing Signatur	
					1003-ago	27.04-2018
Kvalitetssjekk for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	15.01.2015				Rolle	Matrikkelenhet
	15/38				Berget	1003 - Mir mangler
	M 3/15				Berget	1003 - 1/422
					Berget	1003 - 1/423
					Berget	1003 - 1/425
					Berget	1003 - 1/658
					Berget	1003 - 1/798
					Berget	1003 - 1/799
					Berget	1003 - 1/800
					Berget	1003 - 300/723
Kvalitetssjekk for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	15.01.2015				Rolle	Matrikkelenhet
	15/38				Berget	1003 - Mir mangler
	M 3/15				Berget	1003 - 1/425
					Berget	1003 - 1/440
					Berget	1003 - 1/441
					Berget	1003 - 300/723
					Berget	1003 - 300/723
					Berget	1003 - 300/723
					Berget	1003 - 300/723
					Berget	1003 - 300/723

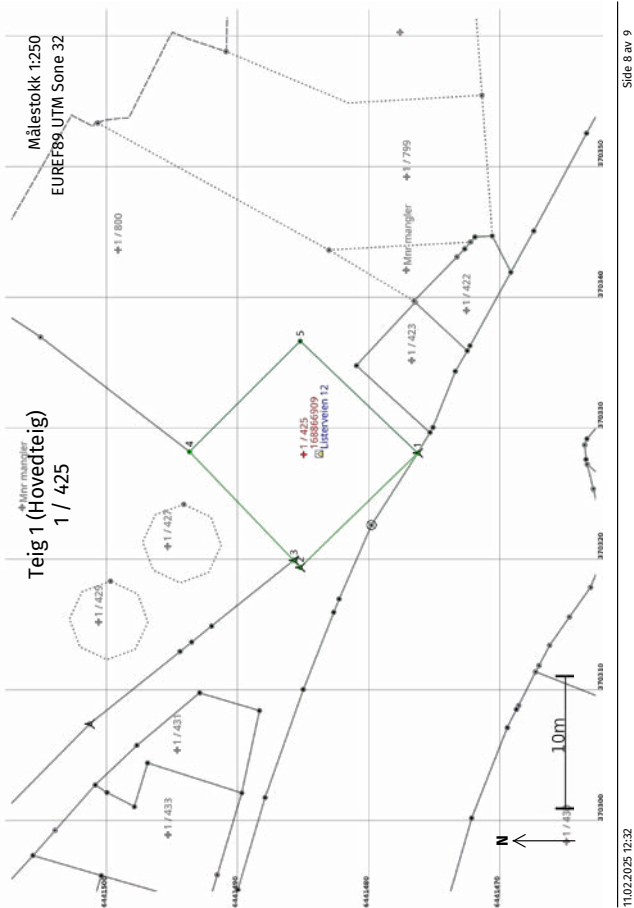
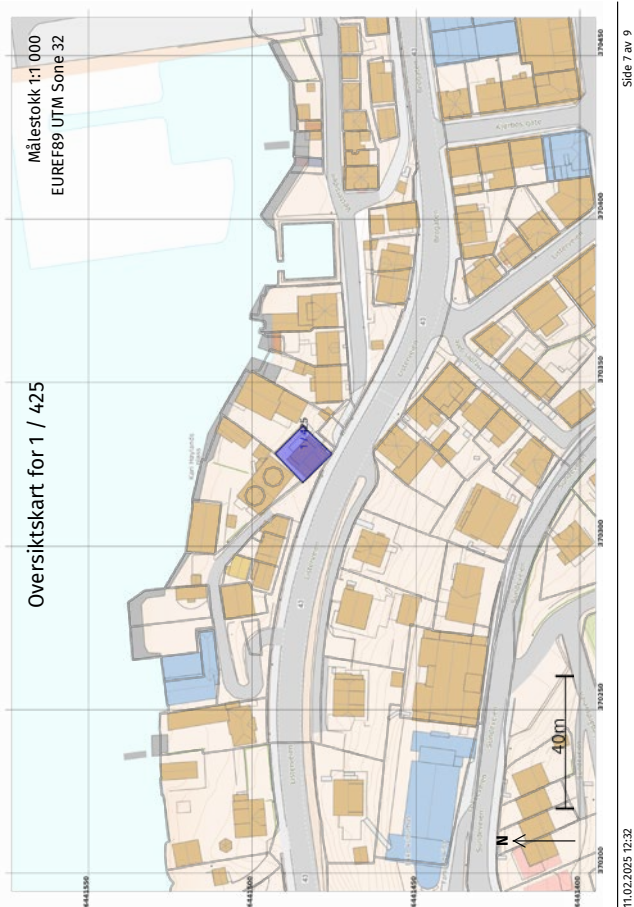
Adresser				Kretser	Atkomstpunkt
Adressetype	Adressnavn	Adressetilleggsnavn	Adresskode	Adressnavn	
Vegadresse	Lisloveien		3400	Øst	Nei
			12	Grumkretser	0106 Farsund sentrum
			EURE59 UTM Sone 32	Kommunekrets	0106 Farsund sentrum
			6447489	Kommunenummer	05350402 Farsund
				Postnr.område:	4550 FARSUND
				Tettsted:	4027 Farsund

11.02.2025 12:32 Side 5 av 9

Adresser	Adresstype	Adresnavn	Adresstillagssavn	Adresskode Kodekode	Adresskode Kodekode	Koort-syst.	Nord	Øst	Kretser	Aktionspunkt
	Vegadresse	Liservesne		3400	12				Grunnkrets Stemmekrets Kirkeskott: Postnr.område: Tettsted:	Nei 0106 Fasrud sentrum 1 Fasrud 05150407 Fasrud 4550 FARSUND 4027 Fasrud

Aktive bying som er registrert på matrikkelenheten									
Bygning:		168 866 909		Beløyd areal:		0 Ant. boliger:		1	
Løper:				Bruksareal bolig:		160 Ant. etasjer:		3	
Repunkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		0 Vannforsyng:		Rammetilsetelse:	
		Nord: 6441484 Øst: 370328		Bruksareal totalt:		160 Avlep:		Igangsettelseslase:	
Bygningssendingskode:				Bruttoareal bolig:		0 Har heis:		Midlertidig brukstilsetelse:	
Bygningstype:		Enebolig		Bruttoareal annet:		0		Ferdigstelt:	
Næringsgruppe:				Bruttoareal totalt:		0			
Bygningssstatus:		Tatt i bruk		Alternativ areal:		0			
Energideler:				Alternativ areal 2:		0			
Oppmerging:									
Etasjer									
Etasje		Antall boenheter		BRA bolig		BRA annet		BTA totalt	
H02		0		42		0		0	
H01		1		64		0		0	
K01		0		54		0		0	
Brukerhiter									
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetsstype		Bruksareal Ant. rom		Kjøpekitteng	
3400 Løvsveien 12		H001		Bolig		160		Bad WC	
SEFRAX-miljø								0 0	
SEFRAX er en forkortet for SEFRAXstatistikk for registrering Av fysiske Kulturminner. Dette sektorskemaet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre								1/425	
https://www.sefrax.no/ finner mer informasjon om SEFRAX og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»									
SEFRAX-ID		Kulturminnebetegnelse							
30031123		BOLIGHUS, LISTERVEIEN 12, SUNDE, FARSUND							

11.02.2025 12:32 Side 6 av 9

11.02.2025 12:32

11.02.2025 12:32 Side 8 av 9

Areal og koordinater									
Areal: 150,2		Areal/merknad:		Nord: 6441485		Øst: 370328			
Repræsentasjonspunkt:		Koordinatsystem:		EUREF89 UTM Sone 32					
Grensepunkt / Grenselinje									
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt / Lengde (m)		Grensepunkttype / Linjefinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius	
1	6441764,7	370328,07	12,52		Bolt	10 Terrengmålt	10		
2	6441485,44	370319,33	0,76		Bolt	10 Terrengmålt	10		
3	6441485,93	370319,88	11,48		Bolt	10 Terrengmålt	10		
4	6441493,87	370328,17	11,94		Umerket	11 Terrengmålt totalisasjon	10		
5	6441485,43	370336,61	12,28		Umerket	10 Terrengmålt	13		



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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 dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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 kontraktssignering. 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 eiendomsmeidlerkjede.



BANKEN
Kvinesdal Sparebank

**AVD.
LYNGDAL**

Tlf. 38 35 88 60
post@kvinesdalsparebank.no
www.kvinesdalsparebank.no



Hanne Merete Omland
Kunderådgiver
Tlf. 46 96 42 53



Christian Tveit
Kunderådgiver
Tlf. 47 66 88 60

Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»

For oss er hver enkelt kunde viktig.

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

Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.



Anna S. Kvinlaug
Salgsleder Lister
Tlf. 47 64 10 55

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold 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 orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig 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 bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Listerveien 12
4550 FARSUND

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Christine Bjørnestad

Oppdragsnummer:

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

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre