



aktiv.

Langeland 4, 4560 VANSE

**Langeland - Lista! Innholdsrikt småbruk med stor bygningsmasse, fjøs, plasthall m.m. Nytt yttertak enebolig i 2025!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Bjørn Skjæveland

**Mobil** 957 97 331

**E-post** bjorn.skjaveland@aktiv.no

### Aktiv Sørlandet

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 3 250 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 82 640,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 3 332 640,-
<b>Selger:</b>	Lasse Egra Gilja
<b>Salgsobjekt:</b>	Småbruk
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1900
<b>BRA-i/BRA Total</b>	156/452 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	2000 kvm
<b>Soverom:</b>	3/4
<b>Antall rom:</b>	5
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 96, bnr. 16
<b>Oppdragsnr.:</b>	1408260095

# Innholdsrikt småbruk med stor bygningsmasse, fjøs, plasthall m.m. Nytt yttertak enebolig i 2025!

Innholdsrik eiendom med rolig beliggenhet på Langeland, i nærheten Lista flyplass.

Eiendommen består av eldre, renoverte enebolig over to etasjer, noe av driftsbygning fra 1995 og dobbel garasje fra 2013 med innredet loft. Det er store bruksarealer med plasthall, fjøsbygning med mange muligheter.

Boligen er oppgradert med ny terrasse i 2024 og nytt yttertak i 2025 samt undertaket. Praktisk planløsning med romslig stue med skyvedør til terrasse, funksjonelt kjøkken, bad og god bod- og lagringsplass. Loftet inneholder tre soverom og romslig gang som kan benyttes som hjemmekontor.

Garasjen har god plass samt loft med innredede rom. Asfaltert gårdsrom, stort gruslagt uteareal med plasthall og tomt på ca. 2 mål. Ca. 5 km til Vanse og 10 km til Farsund. Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	55
Egenerklæring .....	82
Rett kart over tomt til eiendommen .....	89
Nabolagsprofil .....	114
Budskjema .....	123

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 156 kvm

BRA - e: 296 kvm

BRA totalt: 452 kvm

TBA: 35 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 108 kvm Vindfang, bod, vaskerom, garderobe, kjøkken, bad, stue, tv stue

2. etasje

BRA-i: 48 kvm Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 kvm

### Annet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 231 kvm Fjøs, fjøs, kontor, lagerrom, omkleddningsrom

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 kvm Garasje

2. etasje

BRA-e: 31 kvm Stue/kjøkken, bad, gang, soverom

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

ca. 2000 kvm. Eiendommen er ikke ferdig oppmålt så noe avvik må påregnes.  
Oppmålingen pågår.

**Tomtebeskrivelse**

Eiendommen er opparbeidet med asfaltert gårdsrom mellom bolig og garasje. Foran boligen er det en stor terrasse fra 2025. Bak garasje og ved driftsbygningen er det et stort gruslagt areal med blant annet en plasthall.

Her er god lagringsplass og gode parkeringsmuligheter.

Opprinnelig var dette en større eiendom, men eiendommen er under fradeling og vil bli på ca. 2 dekar når fradelingen er ferdig.

Det er mulig å få 5 år bruksrett på eiendommen som ligger i spissen bak plasthallen.

Dette arealet er litt under 2 dekar.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger rolig til på Langeland i nærheten av Lista Flyplass.

Lista er et attraktivt og særpreget område i Farsund kommune, kjent for sitt åpne kystlandskap, lange sandstrender og gode muligheter for friluftsliv. Området byr på variert natur og et aktivt lokalsamfunn med servicetilbud og fritidsmuligheter.

Det er ca. 5 km til Vanse og ca. 10km til Farsund.

**Adkomst**

Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

Det blir skiltet med Aktiv Eiendomsmegling ved annonsert fellesvisning.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

**Barnehage/Skole/Fritid**

BARNEHAGER:

Solstua barnehage: 4 km

Espira Arcen barnehage: 4.5 km

Borhaug barnehage: 5.3 km

SKOLER:

Borhaug skole: 5.3 km

Vanse skole: 5 km

Lista ungdomsskole: 4.7 km

Eilert Sundt vgs - Farsund 15 min kjøring.

## **Offentlig kommunikasjon**

BUSS:

Langeland kryss: 0.3 km

## **Bygningssakkyndig**

Karl Henry Englund

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekking med betongstein og undertak av sutaksplater, takstein og undertak byttet i 2025.

Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord på mellombygg.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte plater må forventes.

Nedløp og beslag: Takrenner av stål renner og nedløp.

Pipe helbeslått over tak

Stigetrinn til pipe for feier anlagt på taket.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon med takåser med under og forbord som undertak tekket med sutaksplater.

Vinduer: Malte vinduer med 2 lags glass, malt vindu med enkel glass i kjelleren.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justerings behov, ellers lite slitasje registrert, men normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne forventes.

Dører: Malte tett hovedytterdører og malt tett ytterdør fra vaskerommet.

Malt to fløyet balkongdør i stue.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt betongplate som underlag for gulv i grov kjeller

Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert.

Pipe og ildsted: Elementpipe med ovn i stue.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Rom Under Terreng: Synlige kjellervegger består av synlig støpt gråsteinsmur, hulltaking er ikke mulig

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

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.

Fuktsikring og drenering: Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.

Dersom det er montert drenerør må det

antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssviktelser.

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

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

Grunnmur og fundamenter: Eldre støpt gråsteinsmur.

Terrengforhold: Terrengforhold rundt boligen er flatt med asfaltert gårdsplass med gruset område, ellers naturtomt

Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- / snøskred.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann rør i pvc og avløps rør i støpejern

Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig Vann via private stikkledninger.

Tilknyttet privat septiktank med overløp til grøft

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør.

Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Septiktank: Septiktank av betong med overløp til grøft.

## ANNET

- Fundamentert ved hjelp av en støpte murer
- Støpt dekke med noe fall.-Vegger av betong
- Ferdigproduserte takstoler med takteking av stålplater.
- Taktekingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Port, dør og vinduer har vedlikeholds behov og enkelte må beregnes at må byttes ut.

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

## GARASJE

Frittliggende garasje med areal fordelt over garasje plan og loft.

Garasjen er innredet på loft med stue(kjøkken, bad, soverom

Bygningen har i grove trekk utførelse med betonggulv, ringmur, yttervegger av bindingsverk, utvendig liggende tre kledning,

Takstoler/sperretak med utvendig teking av betong takstein, vinduer/dører av malt tre.

Det er montert porter i front av garasjen med elektrisk portåpner

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

## TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. -Drenering av takvann gjennom nedløp langs grunnmur.

Nedløpsrør slipper takvannet til grunnen ved grunnmuren. Dette vil påføre grunnmuren stor fukt belastning i disse områder og kan bidra til fuktinntrenging gjennom muren til kjelleren.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales at det monteres snøfangere på taket. Det bør lages system for bortledning av takvann fra grunnmuren.

Veggkonstruksjon:

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

#### Takkonstruksjon/Loft:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. -Det er registrert eldre fuktskade i undertak i kott, undertaket er tørt på befaringstidspunkte som indikerer at det er en eldre lekkasje som har stoppet etter at tak er byttet

-Ventilering/lufting av takkonstruksjon vurderes å være noe begrenset.

Årsak til begrenset lufting av kaldt loftet vurderes å være at det ikke er etablert luftespalte i gesimser for

lufttilførsel til kaldt loftet og at takkonstruksjonen har en eldre oppbygging

Takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater i kott.

-Konstruksjonene har skjevheter. Det er på innvendige takflate registrert noe nedbøying i takflate.

Direkte årsak er ikke kjent, men normalt ved slike avvik skyldes det at takåsene er i minste laget i forhold til takets spennvidde og at takkonstruksjonen er av eldre dato

- Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.

Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk og på øverste loft og det mangler ventiler i gavler som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft. Innvendig er det utført begrenset besiktelse på overflater innvendig med ingen avvik registret på innvendige overflater øverste loft ved lofts luke plassert i soverom .

Lofts luke er ikke etablert til øverste loft som gjør befaringen begrenset innvendig Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

-Byggeårets konstruksjon kan indikere dårlig lufting og mangelfull isolering av konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. -Lufting/ventilering bør forbedres om mulig. Det anbefales at det etableres lofts luke med stige for god tilkomst til loftsrommet. Dette for jevnlig kontroll av innvendige konstruksjoner på kaldt loftet. .

-Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen og holde konstruksjonen under oppsikt

-Fuktskaden i undertak bør vurderes om skal byttes ut, hold det under oppsikt

- Det bør følges med på konstruksjonen på vinterstid i forhold til opphopning av is/ istapper og det kan ikke utelukkes at det er behov for tiltak i forbindelse med etterisolering, utbedring av lufting og forsterking av konstruksjonen.

#### Utvendige dører:

-Det er påvist skader i nedkant ytterdører og med utettheter i underkant.

#### Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring/utskifting av skadet treverk. Det bør gjøres tiltak i underkant dør med etablering av beslag.

Innvendige overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. -Det er registrert en del hakk og knirk i gulver.

Konsekvens/tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes. -Det bør gjøres tiltak på gulver med enkelte utskiftninger.

Pipe og ildsted:

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

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige trapper

Det er liten frihøyde i trappeløp.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjøres lokale tiltak.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. -Enkelte dører har dørblad som tar i dørkarm ved luking.

Dører har enkelte hakk og bruksslitasje, ellers har dørene normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. -Det mangler bunnlist og det er ikke fuget i underkant våtromsplater, dette vil øke faren for fukt i underkant våtromsplater

-Det er utettheter rundt rør gjennomføringer i våtromsplater.

Konsekvens/tiltak:

Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. -Det må gjøres tiltak rundt rørgjennomføringer og i underkant på våtromsplater.

#### Etasje - Bad - Overflater Gulv:

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). -Det er ikke tilstrekkelig fall rundt sluket. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

#### Konsekvens/tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. -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/vannsl. Vurdere modernisering.

#### Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

#### Etasje - Bad - Ventilasjon:

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

#### Konsekvens/tiltak:

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

#### Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

-Det er påvist hakk og bruks merker på overflater.

#### Konsekvens/tiltak:

Lokalt tiltak bør gjøres.

#### Etasje - Kjøkken - Avtrekk:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

#### Vannledninger:

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

#### Konsekvens/tiltak:

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

#### Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør av støpejern og plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Avløpsrør er mer enn 25 år gammelt, dette tilsier at det er i overgang til at mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd og vedlikehold kan forekomme.

#### Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

#### Ventilasjon:

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.

#### Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

#### Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til sluk eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank.

#### Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelse.

#### Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.

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.

Konsekvens/tiltak:

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

Septiktank:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak:

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

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Vinduer:

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. -Det er påvist vinduer med fukt/råteskader i kjelleren.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. -Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis knirk.

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. For å utbedre høydeforskjellene må gulvflatene avrettes. Ved eventuelt fremtidige opprustninger av gulvflaten anbefales det at gulvene avrettes slik at de fremstår med så lite høydeforskjell som mulig. Konsekvens av registrerte avvik vurderes å ikke ha vesentlig betydning, ut over at det kan oppstå mindre skjevheter i møblering som bla. settes opp mot vegger ( vil normalt da få ujevn anlegg mot veggflater).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Rom Under Terreng:

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. -Kjellerrommet har synlig fukt på gulv og vegger, kjellerrommet har mangelfull utlufting, det er høyt fuktnivå med fare for mugg/sopp utvikling.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller. -Det må

foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengingen i kjelleren. Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og betonggulv. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle fuktinntrenginger/skader i konstruksjonen i kjelleren. Tiltak for å bedre ventileringen og utluftingen av kjelleren anbefales utført. Dette kan normalt gjøres ved å montere mekanisk ventilasjon i murveggene. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Etasje - Vaskerom - Generell:

Vaskerom med ukjent referansepunkt men ca 30-40 år.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med etablering av tettesjikt. Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter. Husk å spare på dokumentasjoner fra utførende parter.

Våtrom med følgende avvik:

-Gulv med laminat uten tettesjikt.

-Innredning med laminert benkeplate og nedfelt vask

-Det naturlig ventilasjon i fra veggventil men mangler tilluft på våtrommet.

-Det er ikke etablert sluk i gulv

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt. Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter. Bemerk at våtrom er i fullt bruk i dag og det er pga. mangler av på tettesjikt at det anbefales full oppgradering. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Fuktsikring og drenering:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. -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:

Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. -På bakgrunn av synlige fuktutslag i kjelleren må det redreneres rundt grunnmuren. Dette inkluderer også at utvendig side av grunnmuren fuktsikres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Helse, miljø og sikkerhet

Bolig fra 1900 med avvik i henhold til HMS.

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

Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad. Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier. Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Konsekvens/tiltak:

Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innhent nytt brannslukningsutstyr.

-For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.

Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2024.

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

Ja

Firmanavn: Skeime og løvdal, 2025

Beskrivelse: Lekkasje rundt pippa fjerna pippa og lakt nytt tak

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

Ja

Firmanavn: Skeime og løvdal, 2025

Beskrivelse: Legge nytt tak

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Terrasse foran huset

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

Ja

Firmanavn: Rørlegger, 2025

Beskrivelse: Legge opp vann i garasjen

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

Ja

Beskrivelse: Privat septiktank og kommunalt vann

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

Ja

Firmanavn: Eletriker, 2023

Beskrivelse: Nytt skap på hovedintaket

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

Ja

Beskrivelse: Den er ikke godkjent

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

## **Innhold**

Velkommen til Langeland 4!

Innholdsrik eiendom med rolig beliggenhet på Langeland, i nærheten av Lista flyplass. Eiendommen består av eldre, renoverte enebolig over to etasjer, deler av driftsbygning fra 1995 og dobbel garasje fra 2013 med innredet loft. Det er store bruksarealer med mange muligheter. Boligen har fått flere oppgraderinger de senere årene, blant annet ny terrasse i 2024 og nytt yttertak i 2025. Når yttertaket ble skiftet ble også undertaket skiftet.

Boligen har en praktisk og funksjonell planløsning. I inngangspartiet er det god plass til yttertøy, med tilknytning til boder og enkel adkomst til vaskerom og grovinnegang. Vaskerommet er av eldre standard og har arbeidsbenk, samt bod med god lagringsplass. Kjøkkenet har godt med benkeplass og integrert oppvaskmaskin. Badet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Stuen er stor og åpen, med gode møbleringsmuligheter og plass til flere sittegrupper. Skyvedør leder ut til stor terrasse foran boligen.

Loftsetasjen inneholder en romslig loftsgang som kan utnyttes til for eksempel hjemmekontor, samt tre soverom av god størrelse.

Garasjebygget har god plass til parkering og lagring, samt en loftsetasje som er innredet med åpent oppholdsrom med tekjøkken, bad med dusjkabinett, servant og wc, samt et disponibelt rom som kan benyttes som kontor eller lagring. Det foreligger ikke godkjenning for denne innredningen.

Driftsbygningen inneholder fjøs, kontor, lagerrom og omkleddingsrom, og gir gode muligheter for lagring, drift eller hobbyvirksomhet. Det er plass til ca. 30-40 storfe! Det er møkkakjeller under den nye delen av fjøset. Ca. plass til 250 kubikk med møkk.

Eiendommen er pent opparbeidet med asfaltert gårdsrom mellom bolig og garasje. Bak garasjen og ved driftsbygningen er det et stort gruslagt område med blant annet plasthall, som gir svært gode lagringsmuligheter.

Eiendommen har et samlet tomteareal på ca. 2 mål og fremstår som svært anvendelig med mange bruksmuligheter. Det er mulig å leie ca. 2 dekar til hvis en trenger plass til en hest eller andre dyr.

Beliggenheten er rolig og tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til servicetilbud. Det er ca. 5 km til Vanse og ca. 10 km til Farsund. Lista er et attraktivt og særpreget område i Farsund kommune, kjent for sitt åpne kystlandskap, lange sandstrender og gode muligheter for friluftsliv året rundt.

Velkommen!

## **Standard**

Eiendommen består av eldre, renovert enebolig, neo av driftsbygning fra 1992 og dobbel garasje fra 2013.

På boligen ble det blant annet bygd ny terrasse i 2024 og nytt tak i 2025.

Boligen går over to etasjer og inneholder:

Vindfang:

Inngangsparti med god plass for yttertøy. Her er boder og lett adkomst til vaskerom.

Vaskerom/ grovinnang:

Eldre vaskerom med arbeidsbenk. Her er også en bod med god lagringsplass.

Kjøkken:

Kjøkkenet har god benkeplass og overskap. Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Integrert oppvaskmaskin.

Bad/ wc:

Badet har baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og dusjkabinett. Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegger

Stue:

Stor og åpen stue med skyvedør til terrasse. Her er plass til flere sittegrupper og mange muligheter for møblering.

Loft:

Loftsgang:

Her er god størrelse og kan utnyttes med en kontorpult m.m.

Soverom 1:

Stort soverom

Soverom 2:

Stort soverom.

Soverom 3:

Soverom med god størrelse

Garasje:

Garasje med god plass

Loft:

Stue/ kjøkken:

Åpent rom med te-kjøkken og plass til sittegruppe.

bad/ wc:

Badet inneholder servant, dusjkabinett og servant.

Disponibelt rom:

Lagringsrom/ kontor.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik fra byggetegninger om at loftsetasjen er innredet i dag. Det foreligger ingen godkjenning på dette.

Driftsbygning:

Fjøs, kontor, laggerrom og omkleddingsrom

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

Gulvoverflater: Parkett, laminat og flis.

Veggoverflater: Panel og tapet

Takoverflater: Himlingsplater

Bad: Våtromsplater på vegger, belegg på gulv og himlingsplater i tak

Vaskerom: Laminat på gulv, tapetserte vegger og himlingsplater i tak

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

2025: Ny takteking

2023: Nytt hovedstrøm skap

2025: Innstallering av vann i garasjen

2024: Ny terrasse

### **Parkering**

Det er plass til parkering på egen tomt og i frittstående garasje.

### **Solforhold**

Eiendommen har gode solforhold.

### **Diverse**

Denne eiendommen må betale 1500kr i året på vei vedlikehold og brøyting. Fjøest er i dag utleid med mulighet til forlengelse av leieforhold. Det er 3 mnd. oppsigelsestid.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Varmepumpe, vedovn, elektrisk

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 250 000

### Omkostninger kjøper

3 250 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

81 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

82 640 (Omkostninger totalt)

99 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 332 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 349 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 352 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 13 756 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Eier har 3 vannmålere.

Hus – Målerstand pr 15.12.25: 42 m<sup>3</sup>

Låve – Målerstand pr 15.12.25: 6155 m<sup>3</sup>

Utleie del av garasje – Målerstand pr 15.12.25: 34 m<sup>3</sup>

### Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 96, bruksnummer 16 i Farsund kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold på avløp. Eiendommen ble anmodet om tilkobling til offentlig avløpsledning 1. november 2012. Anmodningen er ikke etterfulgt. Eiendommen kan bli pålagt tilkobling til offentlig avløpsledning.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4206/96/16:

06.02.1911 - Dokumentnr: 900076 - Erklæring/avtale

Utmarken tilhører hvert bruk med 1/3, øvrige rettigheter fordeles etter skylden.

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1959 - Dokumentnr: 814 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK/KANAL/ELV

Overført fra: Knr:1003 Gnr:96 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1990 - Dokumentnr: 3708 - Jordskifte  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2015 - Dokumentnr: 305122 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4206 Gnr:96 Bnr:65

12.01.2016 - Dokumentnr: 28584 - Jordskifte  
Gjelder også gnr. 303 bnr. 2 som kun er registrert i matrikkelen  
Sak nr. 1010-2015-0015 Langeland, gnr. 96  
Lista jordskifterett  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.2019 - Dokumentnr: 818825 - Bestemmelse om kloakkledning  
Rettighetshaver: Knr:4206 Gnr:96 Bnr:63  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1911 - Dokumentnr: 900003 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4206 Gnr:96 Bnr:1

28.04.1954 - Dokumentnr: 308 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4206 Gnr:96 Bnr:25

06.11.2001 - Dokumentnr: 3795 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:1003 Gnr:96 Bnr:7

23.02.2005 - Dokumentnr: 654 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4206 Gnr:96 Bnr:65

01.01.2020 - Dokumentnr: 14841 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1003 Gnr:96 Bnr:16

09.04.2015 - Dokumentnr: 305122 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:4206 Gnr:96 Bnr:65  
Bestemmelse om septiktankanlegg  
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på garasje med lager, datert 17.06.2013

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og har vannmåler.

Eiendommen er tilknyttet privat avløp.

Det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold på avløp. Eiendommen ble anmodet om tilkobling til offentlig avløpsledning 1. november 2012. Anmodningen er ikke etterfulgt. Eiendommen kan bli pålagt tilkobling til offentlig avløpsledning.

### **Regulerings- og arealplaner**

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

### **Adgang til utleie**

Ingen utleiedel.

### **Verneklasse/SEFRAK**

På eiendommen er det et automatisk fredet kulturminne.

Kontrollregistrering 2022: Langeland II ligger bak garasjebygning på 96/16. På den 4x4x1,5 m. store flyttblokken er det hugget 3 båtfigurer og 4 skålgroper. Steinen har en 45 graders helning mot N. Søndre del av steinen er sprengt (var det også i 1934), men de utbrutte blokkene ligger igjen.

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: øvrige vederlag og utlegg.

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

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

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

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

18.05.2026



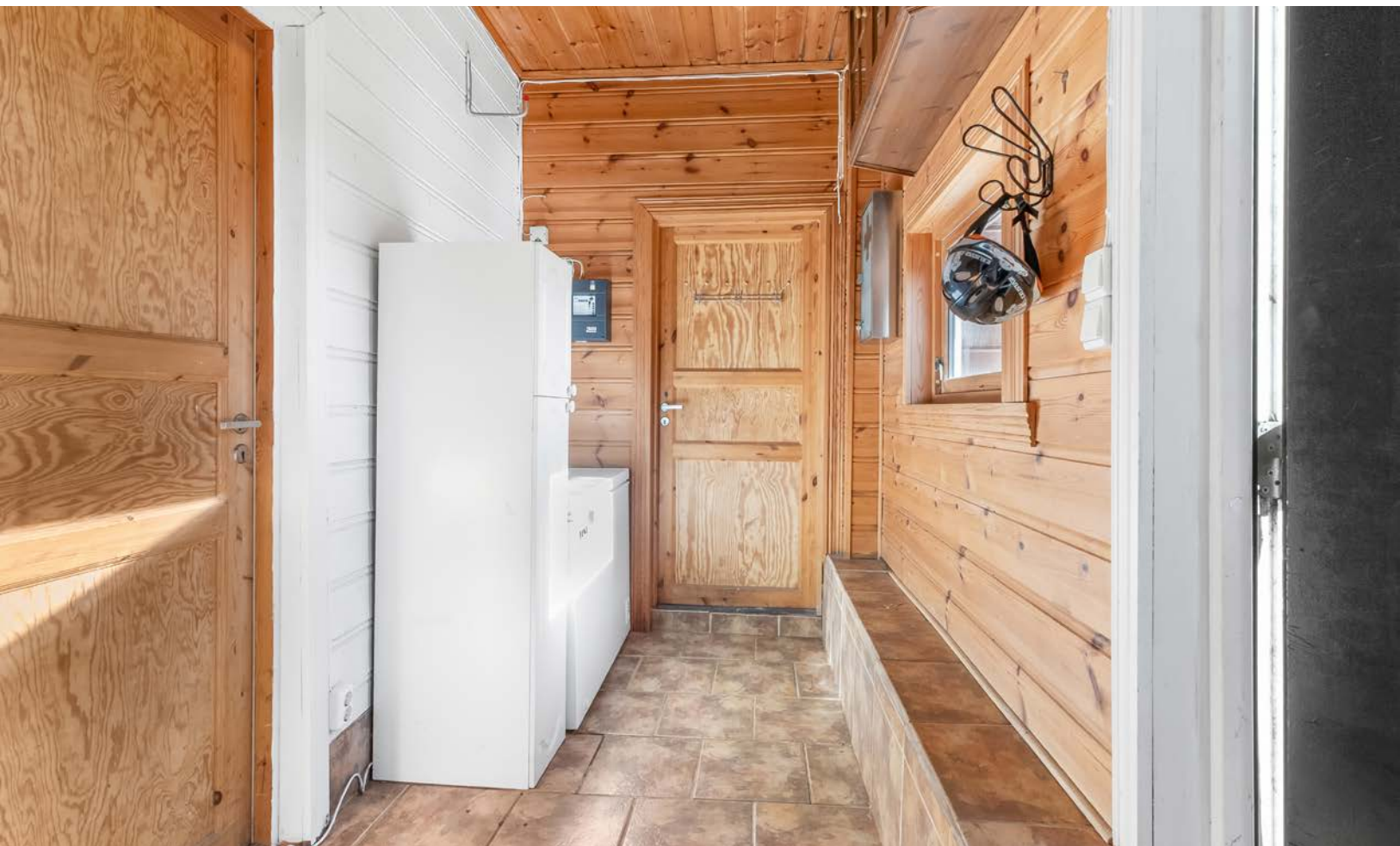


















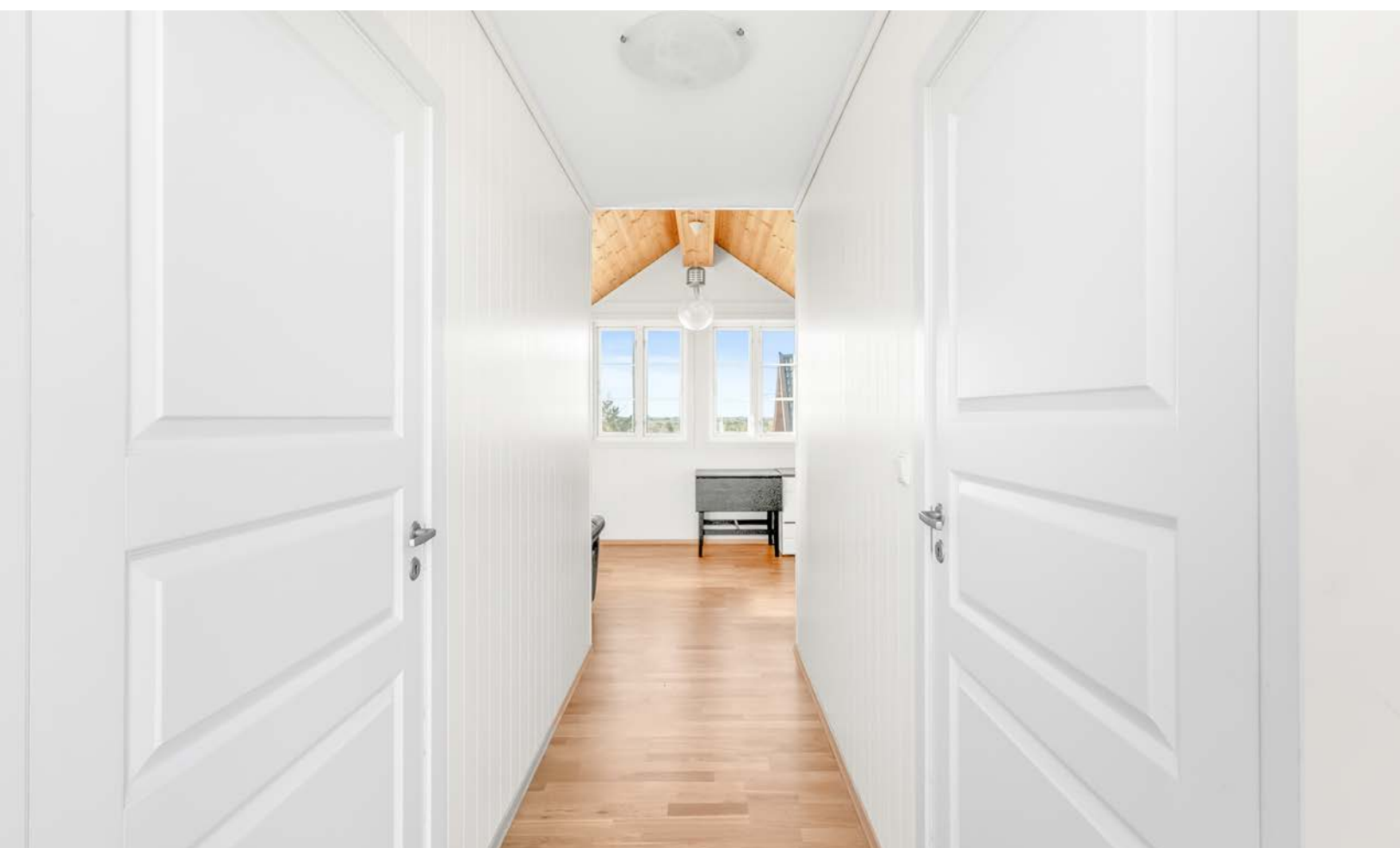


















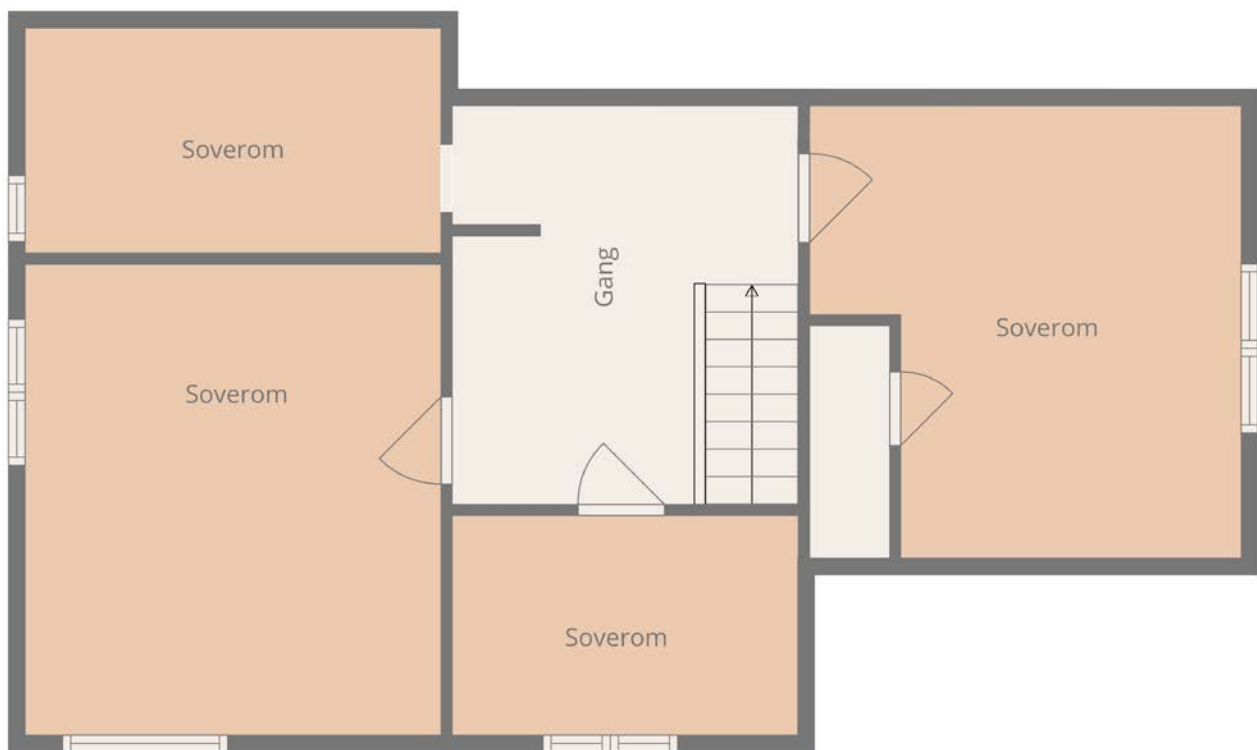






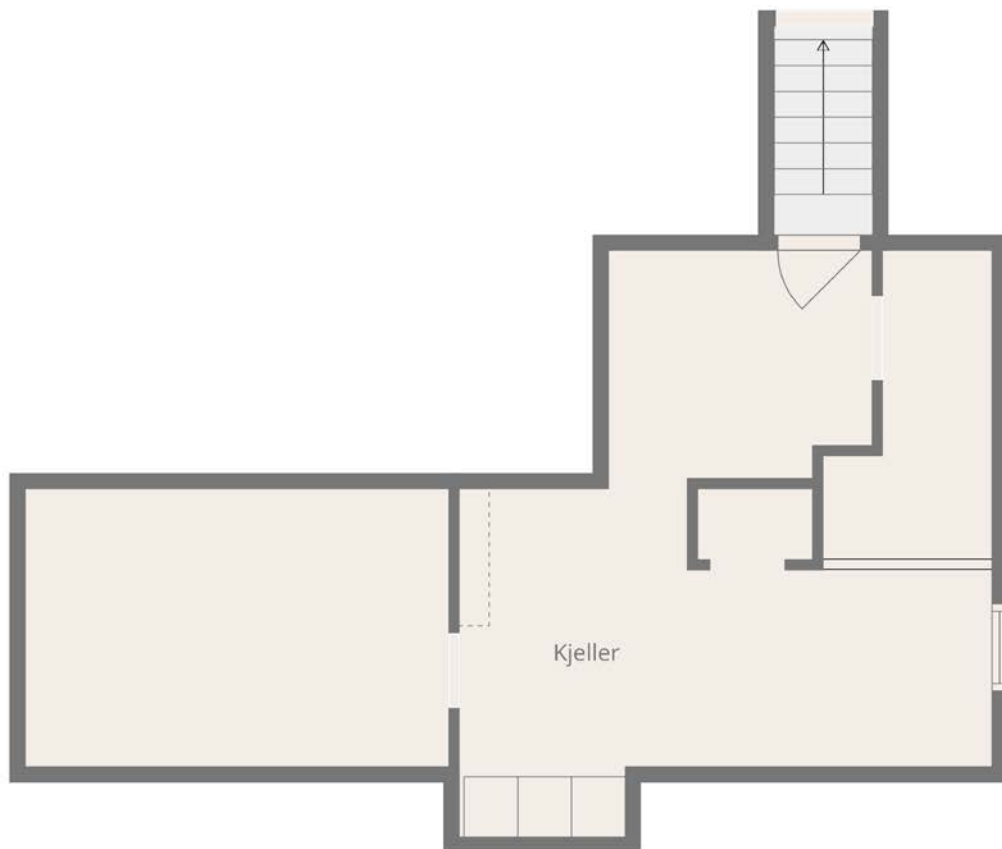
Ikke Måltbar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



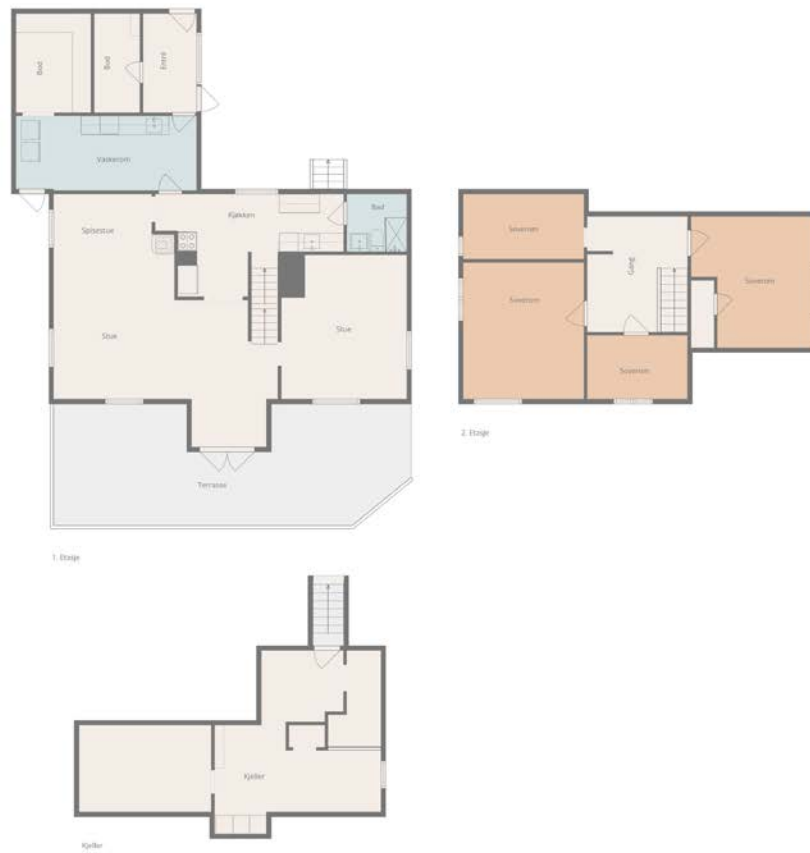
Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Ikke Målt Tegning, Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Ikke Måltbar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Langeland 4 , 4560 VANSE  
 FARSUND kommune  
 # gnr. 96, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 452 m<sup>2</sup> BRA-i: 156 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 20755-1421

Eiendomsverdi ref nr: QH6442

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



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

## KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skoling og etterutdanning. Vi utfører takstopdrag 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

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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1900 med frittliggende garasje og løe beliggende landlig til.

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Garasje og løe med en enkel beskrivelse

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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

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

## Enebolig - Byggeår: 1900

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein og undertak av sutaksplater, takstein og undertak byttet i 2025.

Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord på mellombbygg.

Takrenner av stål renner og nedløp.

Pipe helbeslått over tak

Stigetrinn til pipe for feier anlagt på taket

Takkonstruksjon med takåser med under og forbord som undertak tekket med sutaksplater.

Malte vinduer med 2 lags glass, malt vindu med enkel glass i kjelleren.

Malte tett hovedytterdører og malt tett ytterdør fra vaskerommet.

Malt to fløyet balkongdør i stue.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater:

Parkett, laminat og flis.

Veggoverflater:

Panel og tapet

Takoverflater:

Himlingsplater

Bad:

Våtromsplater på vegger, belegg på gulv og himlingsplater i tak

Vaskerom:

Laminat på gulv, tapetserte vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med noe bruksslitasje på diverse overflater

Oppvarming: Varmepumpe, vedovn, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i grov kjeller

Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert

Elementpipe med ovn i stue.

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

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

Malt tretrapp med malte trinn med spile rekkverk

Boligen har forskjellige dører innvendig, malte og finerte speildører av forskjellige typer

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.

Det er mekanisk ventilasjon og panelovn til oppvarming.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring og opp etter vegger som tettesjikt.

Hulltaking utført i stue bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,7 vektprosent

Vaskerom :

Vaskerom med ukjent referansepunkt men ca 30-40 år.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med etablering av tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.

Husk å spare på dokumentasjoner fra utførende parter.

Våtrom med følgende avvik:

-Gulv med laminat uten tettesjikt.

-Installasjoner av eldre dato

-Det naturlig ventilasjon i fra veggventil men mangler tilluft på våtrommet.

-Det er ikke etablert sluk i gulv

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.

Bemerket at våtrom er i fullt bruk i dag og det er pga. mangler av på tettesjikt at det anbefales full oppgradering.

Hulltaking utført i bod bak innredning.

Det er påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 18,8 vektprosent

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med oppvaskmaskin.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Det er kjøkkenventilatoren med kullfilter over kokesonen

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobberør

Avløpsrør av støpejern med deler av plast.

Avløpsrør videre mest sannsynlig av støpejern. (Ikke synlig for vurdering)

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

Varmepumpe luft til luft plassert i stue.

# Beskrivelse av eiendommen

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet mangler sluk.  
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.  
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.  
Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.  
Eldre støpt gråsteinsmur  
Terrenget forhold rundt boligen er flatt med asfaltert gårdsplass med gruset område, ellers naturtomt  
Vann rør i pvc og avløps rør i støpejern  
Tilknyttet offentlig Vann via private stikkledninger.  
Tilknyttet privat septiktank med overløp til grøft  
Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.  
Septiktank av betong med overløp til grøft.

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

[Gå til side](#)

Bolig fra 1900 med avvik i henhold til HMS

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

### Løe

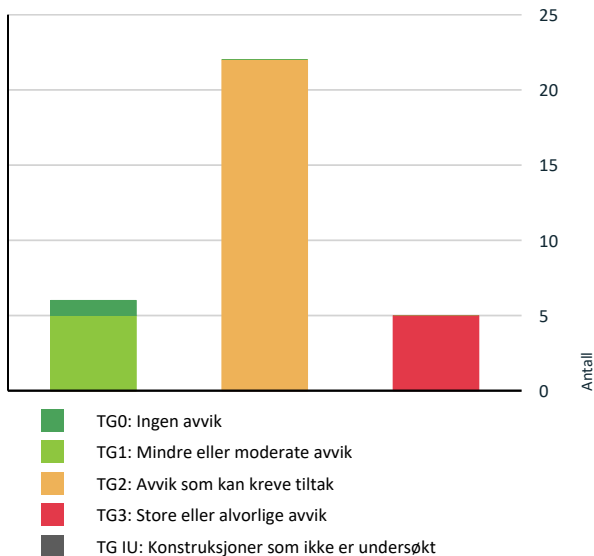
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Tegninger stemmer ikke med dagens bygg

### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Loft er innredet, det er ikke søkt om bruksendring for å kunne innrede loftet  
Det er rom som brukes som soverom som er bygge melt som annet rom, det er ikke lov til å bruke rommet som soverom uten godkjent bruksendring

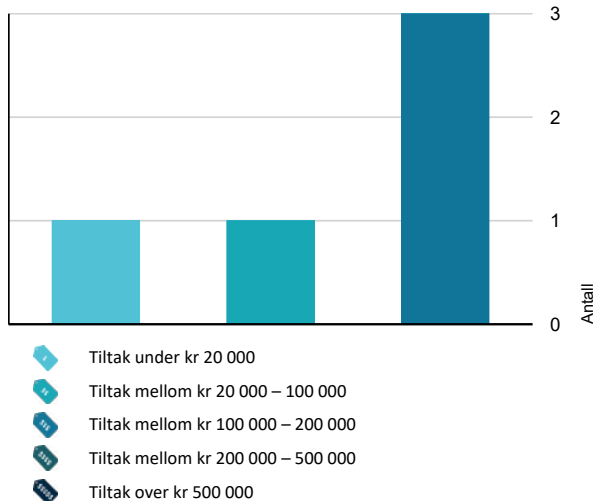
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig.  
Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(Garasjen, Løe) som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

-Det er påvist vinduer med fukt/råteskader i kjelleren.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis knirk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



##### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

-Kjellerrommet har synlig fukt på gulv og vegger, kjellerrommet har mangelfull utlufting, det er høyt fuktnivå med fare for mugg/sopp utvikling

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



##### 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.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



##### Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

-Drenering av takvann gjennom nedløp langs grunnmur.

Nedløpsrør slipper takvannet til grunnen ved grunnmuren. Dette vil påføre grunnmuren stor fuktbelastning i disse områder og kan bidra til fuktinntrenging gjennom muren til kjelleren

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

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er avvik:

-Det er registrert eldre fuktskade i undertak i kott, undertaket er tørt på befaringstidspunkte som indikerer at det er en eldre lekkasje som har stoppet etter at tak er byttet

-Ventilering/lufting av takkonstruksjon vurderes å være noe begrenset.

Årsak til begrenset lufting av kaldt loftet vurderes å være at det ikke er etablert luftespalte i gesimsen for lufttilførsel til kaldt loftet og at takkonstruksjonen har en eldre oppbygging

Takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater i kott.

-Konstruksjonene har skjevheter. Det er på innvendige takflate registrert noe nedbøyning i takflate.

Direkte årsak er ikke kjent, men normalt ved slike avvik skyldes det at takåsene er i minste laget i forhold til takets spennvidde og at takkonstruksjonen er av eldre dato

- Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.

Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk og på øverste loft og det mangler ventilert i gavler som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.

Innvendig er det utført begrenset besiktelse på overflater innvendig med ingen avvik registrert på innvendige overflater øverste loft ved lofts luke plassert i soverom .

Lofts luke er ikke etablert til øverste loft som gjør befaringen begrenset innvendig

Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

-Byggeårets konstruksjon kan indikere dårlig lufting og mangelfull isolering av konstruksjonen.

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

Det er avvik:

-Det er påvist skader i nedkant ytterdører og med utettheter i underkant

### ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

-Det er registrert en del hakk og knirk i gulver

### ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

### ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er liten frihøyde i trappeløp

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

-Enkelte dører har dørblad som tar i dørkarm ved luking.

Dører har enkelte hakk og bruksslitasje, ellers har dørene normal bruksslitasje.

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

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

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 slitasje 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 år

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

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

Avløpsrør av støpejern og plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Avløpsrør er mer enn 25 år gammelt, dette tilsier at

det er i overgang til at

mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd og vedlikehold kan

forekomme.

## ! 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 påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelse.

## ! 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.

## ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

## ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert symptom på fuktskader.

## ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er påvist hakk og bruks merker på overflater

## ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Det mangler bunnlist og det er ikke fuget i underkant våtromsplater, dette vil øke faren for fukt i underkant våtromsplater

-Det er uttetheter rundt rør gjennomføringer i våtromsplater

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

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

-Det er ikke tilstrekkelig fall rundt sluket. Tilstrekkelig fall vil være 1:50

minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen


ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens

nedslagsfelt og til sluket

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





# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

 **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad  
Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.  
Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.  
Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1900

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

### Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny takteking
2023	Modernisering	Nytt hovedstrøm skap
2025	Modernisering	Innstalering av vann i garasjen
2024	Modernisering	Ny terrasse

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking med betongstein og undertak av sutaksplater, takstein og undertak byttet i 2025.

Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord på mellombygg.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte plater må forventes.

**Årstall:** 2025      **Kilde:** Eier



Plater på tak over mellombygg

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner av stål renner og nedløp.  
Pipe helbeslått over tak  
Stigetrinn til pipe for feier anlagt på taket

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Drenering av takvann gjennom nedløp langs grunnmur.
- Nedløpsrør slipper takvannet til grunnen ved grunnmuren. Dette vil påføre grunnmuren stor fukt belastning i disse områder og kan bidra til fuktinntrenging gjennom muren til kjelleren

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales at det monteres snøfangere på taket.
- Det bør lages system for bortledning av takvann fra grunnmuren.



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon med takåser med under og forbord som undertak tekket med sutaksplater.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

-Det er registrert eldre fuktskade i undertak i kott, undertaket er tørt på befaringstidspunktet som indikerer at det er en eldre lekkasje som har stoppet etter at tak er byttet

-Ventilering/lufting av takkonstruksjon vurderes å være noe begrenset. Årsak til begrenset lufting av kaldt loftet vurderes å være at det ikke er etablert luftespalte i gesimser for lufttilførsel til kaldt loftet og at takkonstruksjonen har en eldre oppbygging

Takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater i kott.

-Konstruksjonene har skjevheter. Det er på innvendige takflate registrert noe nedbøying i takflate.

Direkte årsak er ikke kjent, men normalt ved slike avvik skyldes det at takåsene er i minste laget i forhold til takets spennvidde og at takkonstruksjonen er av eldre dato

- Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten. Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk og på øverste loft og det mangler ventiler i gavler som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.

Innvendig er det utført begrenset besiktelse på overflater innvendig med ingen avvik registrert på innvendige overflater øverste loft ved lofts luke plassert i soverom .

Lofts luke er ikke etablert til øverste loft som gjør befaringen begrenset innvendig

Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

-Byggeårets konstruksjon kan indikere dårlig lufting og mangelfull isolering av konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres om mulig. Det anbefales at det etableres lofts luke med stige for god tilkomst til loftsrommet. Dette for jevnlig kontroll av innvendige konstruksjoner på kaldt loftet. .
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen og holde konstruksjonen under oppsikt
- Fuktskaden i undertak bør vurderes om skal byttes ut, hold det under oppsikt
- Det bør følges med på konstruksjonen på vinterstid i forhold til opphopning av is/istapper og det kan ikke utelukkes at det er behov for tiltak i forbindelse med etterisolering, utbedring av lufting og forsterking av konstruksjonen



Fuktskader i undertak i kott

## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Malte vinduer med 2 lags glass, malt vindu med enkel glass i kjelleren. Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justerings behov, ellers lite slitasje registrert, men normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne forventes.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader i kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Malte tett hovedytterdører og malt tett ytterdør fra vaskerommet. Malt to fløyet balkongdør i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist skader i nedkant ytterdører og med utettheter i underkant

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring/utskifting av skadet treverk.
- Det bør gjøres tiltak i underkant dør med etablering av beslag

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk. Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og

materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Parkett, laminat og flis.

Veggoverflater:

Panel og tapet

Takoverflater:

Himlingsplater

Bad:

Våtromsplater på vegger, belegg på gulv og himlingsplater i tak

Vaskerom:

Laminat på gulv, tapetserte vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med noe bruksslitasje på diverse overflater

## Vurdering av avvik:

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

-Det er registrert en del hakk og knirk i gulver

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

-Det bør gjøres tiltak på gulver med enkelte utskiftinger

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt betongplate som underlag for gulv i grov kjeller

Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis knirk.

### 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.

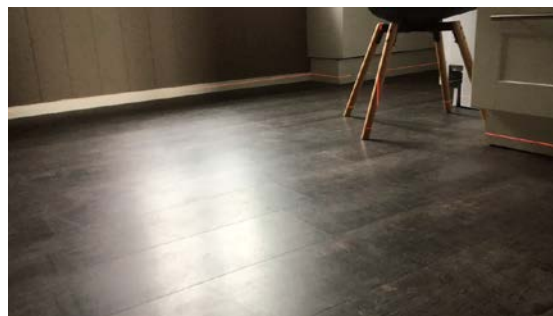
For å utbedre høydeforskjellene må gulvflatene avrettes.

Ved eventuelt fremtidige opprustninger av gulvflaten anbefales det at gulvene avrettes slik at de fremstår med så lite høydeforskjell som mulig.

Konsekvens av registrerte avvik vurderes å ikke ha vesentlig betydning, ut over at det kan oppstå mindre skjevheter i møblering som bla. settes opp mot

vegger ( vil normalt da få ujevn anlegg mot veggflater).

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



kjøkken

## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe med ovn i stue.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

### 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 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

-Kjellerrommet har synlig fukt på gulv og vegger, kjellerrommet har mangelfull utlufting, det er høyt fuktnivå med fare for mugg/sopp utvikling

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

-Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengingen i kjelleren.

Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og betonggulv.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle fuktinntrenginger/skader i konstruksjonen i kjelleren.

Tiltak for å bedre ventileringen og utluftingen av kjelleren anbefales utført.

Dette kan normalt gjøres ved å montere mekanisk ventilasjon i murveggene.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malt tretrapp med malte trinn med spile rekkverk

### Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har forskjellige dører innvendig, malte og finerte speildører av forskjellige typer

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører har dørblad som tar i dørkarm ved luking.
- Dører har enkelte hakk og bruksslitasje, ellers har dørene normal bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

## ! TG 3 Generell

### Beskrivelse

Vaskerom med ukjent referansepunkt men ca 30-40 år. Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med etablering av tettesjikt. Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter. Husk å spare på dokumentasjoner fra utførende parter.

### Våtrom med følgende avvik:

- Gulv med laminat uten tettesjikt.
- Innredning med laminert benkeplate og nedfelt vask
- Det naturlig ventilasjon i fra veggventil men mangler tilluft på våtrommet.
- Det er ikke etablert sluk i gulv

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt. Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.

Bemerket at våtrom er i fullt bruk i dag og det er pga. mangler av på tettesjikt at det anbefales full oppgradering.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### ETASJE > VASKEROM

## ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking utført i bod bak innredning. Det er påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 18,8 vektprosent

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett. Det er mekanisk ventilasjon og panelovn til oppvarming.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger med våtromsplater med oppkant av belegg langs gulv. Tak med malte himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det mangler bunnlist og det er ikke fuget i underkant våtromsplater, dette vil øke faren for fukt i underkant våtromsplater
- Det er utettheter rundt rør gjennomføringer i våtromsplater

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfuktning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det må gjøres tiltak rundt rørgjennomføringer og i underkant på våtromsplater

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Det er ikke tilstrekkelig fall rundt sluket. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

-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/vannsl. Vurdere modernisering.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

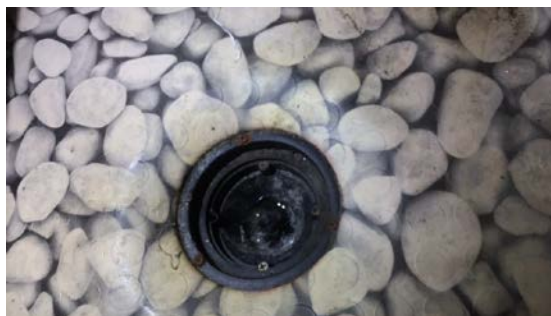
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring og opp etter vegger som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett. Innredning har normal slitasje alder tatt i betraktning

## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon montert i vegg

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking utført i stue bak dusj.  
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,7 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

### ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.  
Integrert med oppvaskmaskin  
Laminat på gulv og malte vegger.  
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.  
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales monter  
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
-Det er påvist hakk og bruks merker på overflater

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
-Lokalt tiltak bør gjøres



### ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilatoren med kullfilter over kokesonen

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger av kobberør

#### Vurdering av avvik:

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

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 slitasjegrاد 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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern med deler av plast.  
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og i kjeller.  
Avløpsrør videre mest sannsynlig av støpejern.(Ikke synlig for vurdering)

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Avløpsrør av støpejern og plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.  
Avløpsrør er mer enn 25 år gammelt, dette tilsier at det er i overgang til at mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd og vedlikehold kan forekomme.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft plassert i stue.  
Funksjon ok på befaringen dagen.  
Estimert levetid er 10-15 år.  
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet mangler sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til sluk eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023 Ingen informasjon foreligger. Nytt hovedstrøm skap i 2023**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

### Nytt hovedstrøm skap i 2023

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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

### 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 bygningsakkyndig 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

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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 oppgravninger og langvarige målinger

### TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

-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

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Eldre støpt gråsteinsmur

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Lokal utbedring bør utføres.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terrengforhold rundt boligen er flatt med asfaltert gårdsplass med gruset område, ellers naturtomt. Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Vann rør i pvc og avløps rør i støpejern. Grunnen er lukket. Tilknyttet offentlig Vann via private stikkledninger. Tilknyttet privat septiktank med overløp til grøft. Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør. 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.

### TG 2 Septiktank

#### Beskrivelse

Septiktank av betong med overløp til grøft.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Bolig fra 1900 med avvik i henhold til HMS

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
  - Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
  - Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
  - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
  - Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad
- Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.
- Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.
- Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillere krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

-For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.

Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

# 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

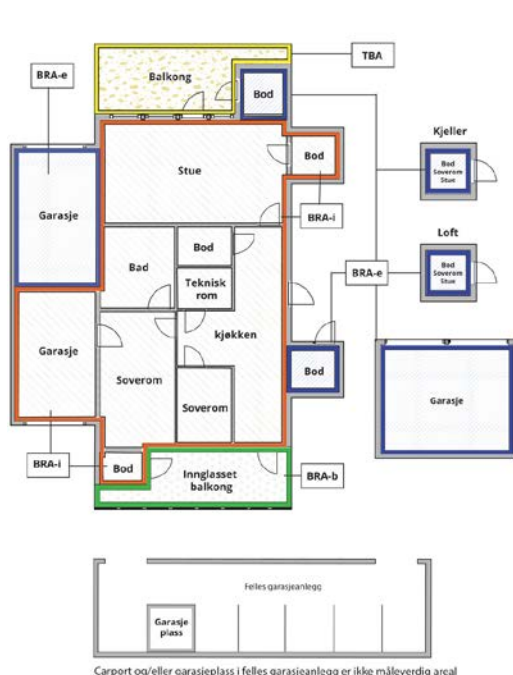
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	48			48	
Etasje	108			108	35
<b>SUM</b>	<b>156</b>				<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>156</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott		
Etasje	Vindfang, bod, vaskerom, garderobe, kjøkken, bad, stue, tv stue		

### Kommentar

Kjeller med ikke målbar takhøyde, takhøyde målt til mellom 1,82- 1.9.

Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevheter og lav takhøyde.

Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer i kjelleren.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Løe

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		231		231	
<b>SUM</b>		<b>231</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>231</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Fjøs, fjøs, kontor, lagerrom, omkleddingsrom	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger stemmer ikke med dagens bygg

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
Loft		31		31	
<b>SUM</b>		<b>65</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Stue/kjøkken, bad, gang, soverom	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Loft er innredet, det er ikke søkt om bruksendring for å kunne innrede loftet

Det er rom som brukes som soverom som er bygge melt som annet rom, det er ikke lov til å bruke rommet som soverom uten godkjent bruksendring

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Loft er innredet som egen boenhet, dette stemmer ikke med tegninger eller byggetillatelsen

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	96	16		0	16762.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Langeland 4

### Hjemmelshaver

Gilja Lasse Egra

## Bygninger på eiendommen

### Løe



#### Anvendelse

#### Byggeår

1992

#### Kommentar

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

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov ut i fra alder.

#### Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpte murer
- Støpt dekke med noe fall.-Vegger av betong
- Ferdigproduserte takstoler med takteking av stålplater.
- Taktekingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Port, dør og vinduer har vedlikeholds behov og enkelte må beregnes at må byttes ut.

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

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



#### Tilbygg / modernisering

1992 Tilbygg Tilbygg

1995 Tilbygg Tilbygg

1997 Tilbygg Tilbygg

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2013

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

### Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

### Beskrivelse

Frittliggende garasje med areal fordelt over garasje plan og loft.

Garasjen er innredet på loft med stue(kjøkken, bad, soverom

Bygningen har i grove trekk utførelse med betonggulv, ringmur, yttervegger av bindingsverk, utvendig liggende tre kledning, Takstoler/sperretak med utvendig tekking av betong takstein, vinduer/dører av malt tre.

Det er montert porter i front av garasjen med elektrisk portåpner

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

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	29.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	04.05.2026	Garasje	Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.05.2026	Garasje	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	04.05.2026	Garasje	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	04.05.2026	Bolig: Det foreligger ikke bygnings tegninger i de kommunale arkiver	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.05.2026	Bolig: Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998	Finnes ikke		Nei
Tegninger	04.05.2026	Løe	Gjennomgått	10	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.05.2026	Løe: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i de kommunale arkiver	Finnes ikke		Nei
Byggetillatelse	04.05.2026	Løe	Gjennomgått	9	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Lasse Egra Gilja

---

## Boligen

Langeland 4

4560 Vanse

4206-96/16/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Lekkasje rundt pippa fjerna pippa og lakt nytt tak

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Skeime og løvdal

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjerne gammalt tak legge nytt tak

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Skeime og løvdal

**Beskrivelse av arbeidet:** Legge nytt tak

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Terrasse foran huset

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Rørlegger

**Beskrivelse av arbeidet:** Legge opp vann i garasjen

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Ja**

Privat septiktank og kommunalt vann

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

#### Faglært arbeid:

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

**Firmanavn:** Elektriker

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt skap på hovedintaket

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ Ja

Den er ikke godkjent

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



Tor Egil Gilja  
Hervoll  
4560 Vanse

Vår ref.:  
2012/1956 - 14556/2017  
96/16/JAMA

Deres ref.:

Dato:  
20.06.2017

**Ferdigattest- gnr/bnr 96/16**

**Eiendom:** Gnr 96, bnr 16

**Byggeplass:** Langeland

**Tiltakshaver:** Tor Egil Gilja

**Søker:** D.S.

**Tiltakets art:** Rivning av eksisterende garasje,  
**(pbl kap 20)** oppføring av ny garasje med  
lager

**Planlagt bruk/formål:** Garasje med lager

**Søknadsdato:** 21.04.2013

**Vedtaksdato:** 17.06.2013

Det gis ferdigattest for hele tiltaket.

Etter anmodning, og på bakgrunn av fremlagt kontrollokumentasjon, jfr.

byggesaksforskriften, utstedes ferdigattest for ovenfornevnte tiltak.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen

fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

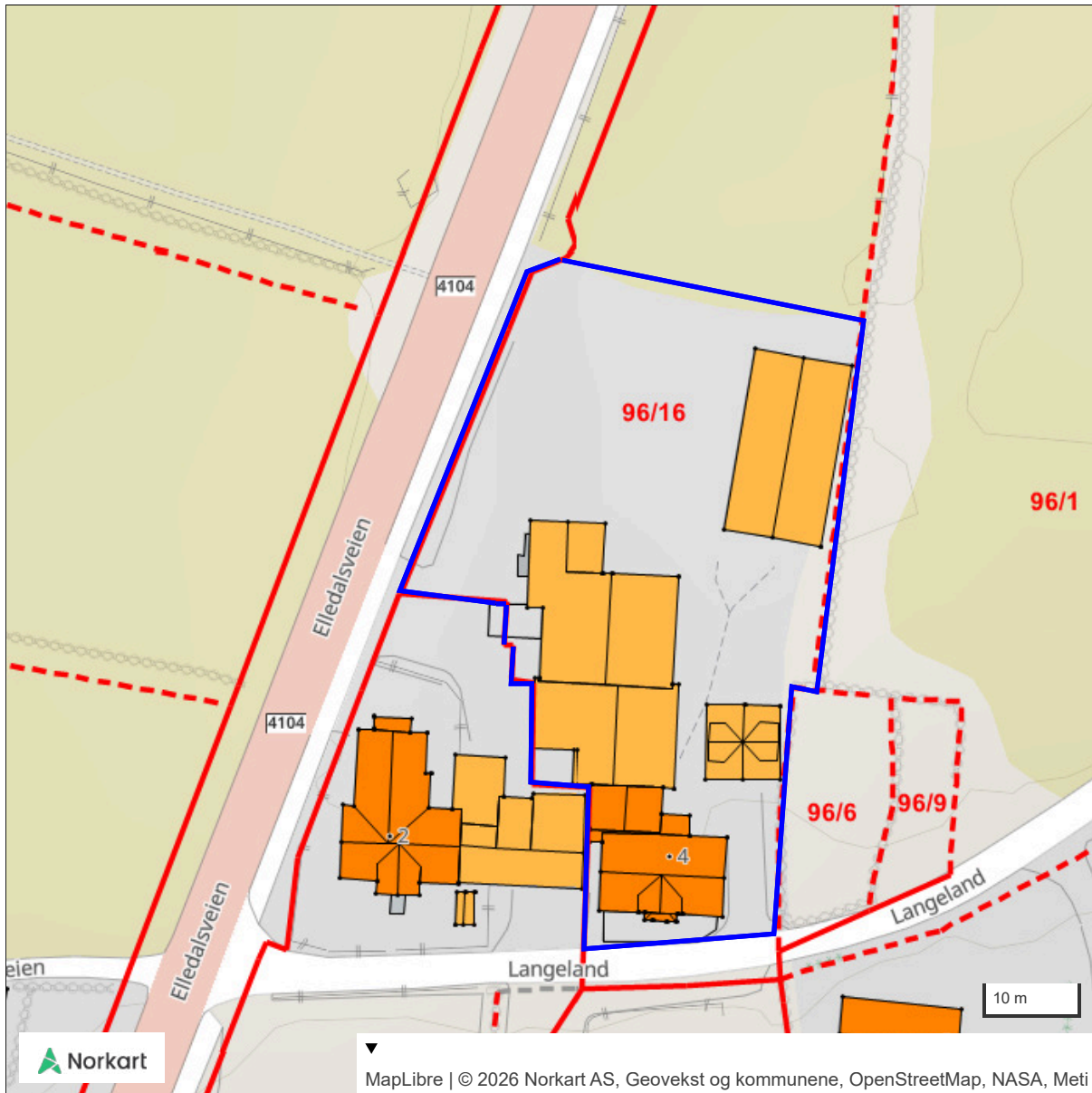
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse med eventuelle senere tillegg.

Med vennlig hilsen

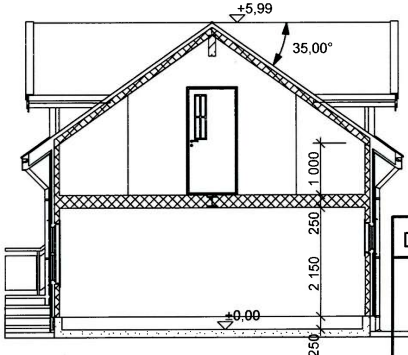
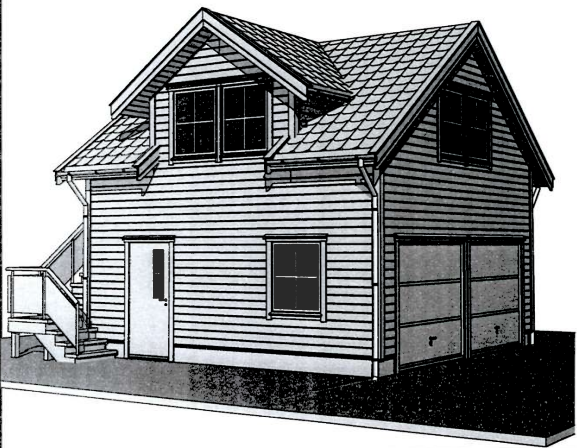
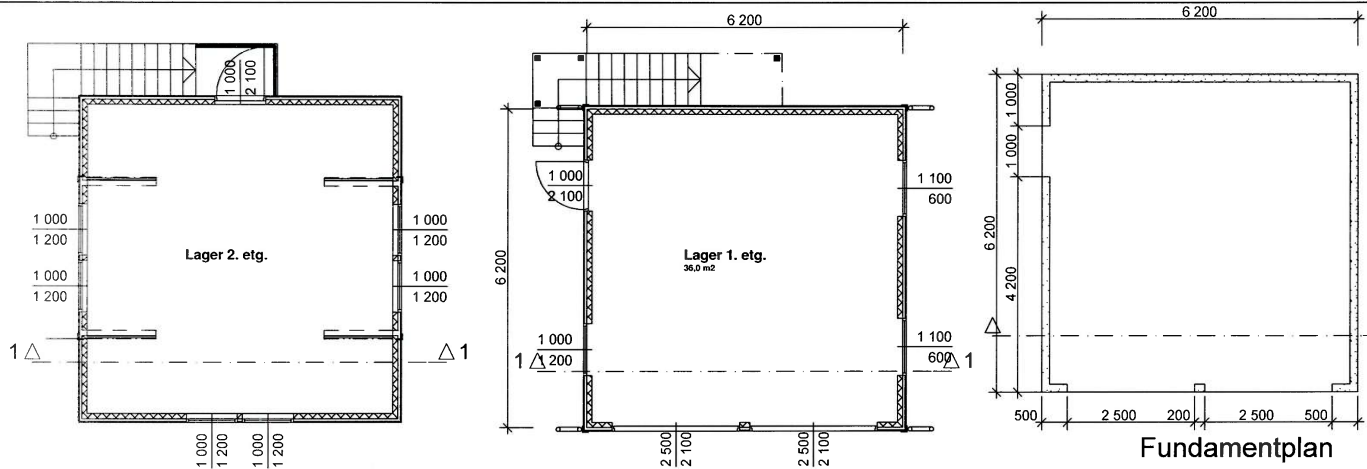
Jan Martinsen  
saksbehandler

Kopi til:  
Kent-Asle Frestad Eikebakk 30 4560 Vanse

# Farsund kommune



12/1956-5 JAMA

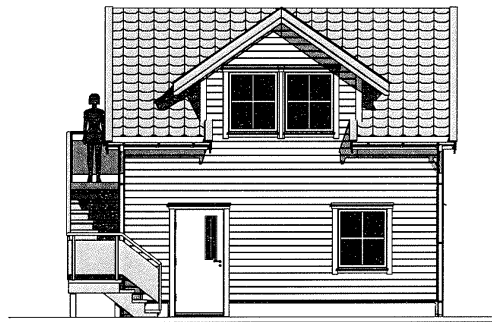
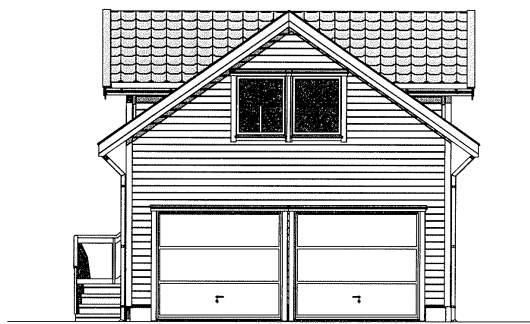
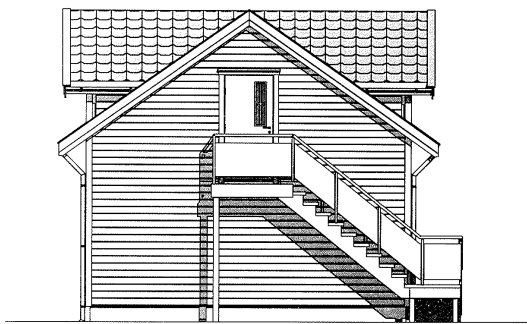


Snitt 1-1

MOTTATT  
15 APR 2013



Dato: 10.04.2013	Sign. A.Q	M. 1:100
Tor Egil Gilja		Tegn.nr.:
Landbruksbygg - lager		<b>1</b>
Langeland, Gnr/bnr 96/16		
Lyngdal Byggefretning AS		



Dato: 10.04.2013	Sign. A.Q	M. 1:100
Tor Egil Gilja Landbruksbygg - lager Langeland, Gnr/bnr 96/16		Tegn.nr.: <b>2</b>
Lyngdal Byggefretning AS		



Arkivsaknr:	2012/1956		
Arkivkode:	96/16	Dato	17.06.2013
Saksbehandler:	Jan Martinsen		

Delegert myndighet fra rådmannen

### **Svar på søknad om oppføring av ny garasje - gnr/bnr 96/16**

---

#### **Saksdokumenter:**

1. Søknad om tillatelse til tiltak datert 21.04.2013
2. Gjenpart av nabovarsel datert 21.04.2013

#### **Saksutredning:**

Søknaden gjelder oppføring av garasje/lager på gnr 96, bnr 16, Langeland. Bygningen skal oppføres i 2 etasjer og vil få et bebygd areal på ca 43 m2. Eiendommen er avsatt til LNF-område.

Tiltaket vil berøre sikringssonen til en stein med helleristninger, som er automatisk fredet i medhold av lov om kulturminner av 1978 nr.50(kml) §4 første ledd litra g. Saken er derfor oversendt Riksantikvaren for uttalelse.

Ingen naboer har merknader til søknaden.

#### **Vurdering:**

Riksantikvaren har fattet følgende vedtak i sakens anledning:

Vedtak

Med hjemmel i kml. § 8 første ledd fatter Riksantikvaren følgende vedtak:

*I forbindelse med oppføringen av ny garasje gis det med dette tillatelse til utilbørlig skjemming av og inngrep i sikringssonen til automatisk fredet kulturminne, bergkunst, id 3036 på Langeland, gnr. 96, bnr. 16, Farsund kommune, jf avmerking på vedlagt kart, stemplet Riksantikvaren og datert 13. desember 2012.*

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

*Før anleggsstart skal det nevnte kulturminnet tildekkes for å unngå utilsiktet skade på helleristningene. Tildekkingen skal skje i samråd med Vest-Agder fylkeskommune. Tillatelsen gjelder bare det omsøkte tiltaket. Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er iverksatt innen 3 år fra mottakelsen av dette brev.*

### **Riksantikvarens merknader og begrunnelse for vedtaket**

Riksantikvaren skal verne om kulturminner og kulturmiljø som en ikke-fornybar ressurs. Etter kulturminneloven og de nasjonale miljømålene knyttet til automatisk fredete kulturminner bør det bare gis tillatelse til inngrep i slike i de tilfeller der et avslag vil medføre så store private eller samfunnsmessige konsekvenser at det ikke står i et rimelig forhold til kulturminnets verdi. I denne saken legger vi vekt på at dagens situasjon for det automatisk fredete kulturminnet, der det står en garasje tett opptil lokaliteten er uheldig, men at den planlagte nye garasjen er tenkt satt opp litt lenger unna den nåværende. En løsning der garasjen i sin helhet hadde vært satt opp et stykke utenfor kulturminnets sikringssone ville vært det mest ideelle, men Riksantikvaren har oppfattet at det søkt å finne andre løsninger uten at man har kommet fram til en bedre løsning. Vi har derfor forståelse for den oppståtte situasjonen og ser at en ny garasje kan settes opp så langt unna det automatisk fredete kulturminnet som mulig innenfor søkers eiendom. For å sikre at kulturminnet ikke tar skade ved riving av gammel garasje og oppsetting av ny garasje, skal steinen med helleristninger tildekkes under arbeidene. Riksantikvaren finner at det kan innvilges dispensasjon for det omsøkte tiltak i samsvar med vårt vedtak med vilkår.

Avslutningsvis gjør Riksantikvaren oppmerksom på at dersom det under anleggsarbeidet oppdages/fremkommer andre automatisk fredete kulturminner enn de tillatelsen gjelder for, skal arbeidene straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet/kulturminnene og Vest-Agder fylkeskommune varsles, jf. kml. § 8 annet ledd. Riksantikvaren avgjør snarest mulig og senest innen tre uker om arbeidet kan fortsette og fastsetter evt. vilkår for dette.

Enhetsleder for teknisk forvaltning har utover dette ingen spesielle merknader til søknaden, og har i medhold av gjeldende delegasjonsreglement avgjort saken den 17.06.2013.

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på kr 2425,-. Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

### **Vedtaket:**

Søknad om oppføring av garasje/lager på eiendommen gnr 96, bnr 16, Langeland, godkjennes på følgende vilkår:

1. Før anleggsstart skal det nevnte kulturminnet tildekkes for å unngå utilsiktet skade på helleristningene. Tildekkingen skal skje i samråd med Vest-Agder fylkeskommune. Tillatelsen gjelder bare det omsøkte tiltaket.
2. Alt arbeid skal skje i samsvar med gjeldende pbl og tekniske forskrifter.
3. Tiltaket godkjennes som lager/garasje. All annen bruk av bygget vil kreve søknad om omdisponering.
4. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.
5. Bygget skal plasseres i henhold til situasjonsplan, 2 meter sør for fornminnet, og 1 meter vest for grense mot gnr/bnr 96/1
6. Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. pbl § 21-10.

Etter fullmakt

Jan Hornung

Jan Martinsen

Enhetsleder

saksbehandler

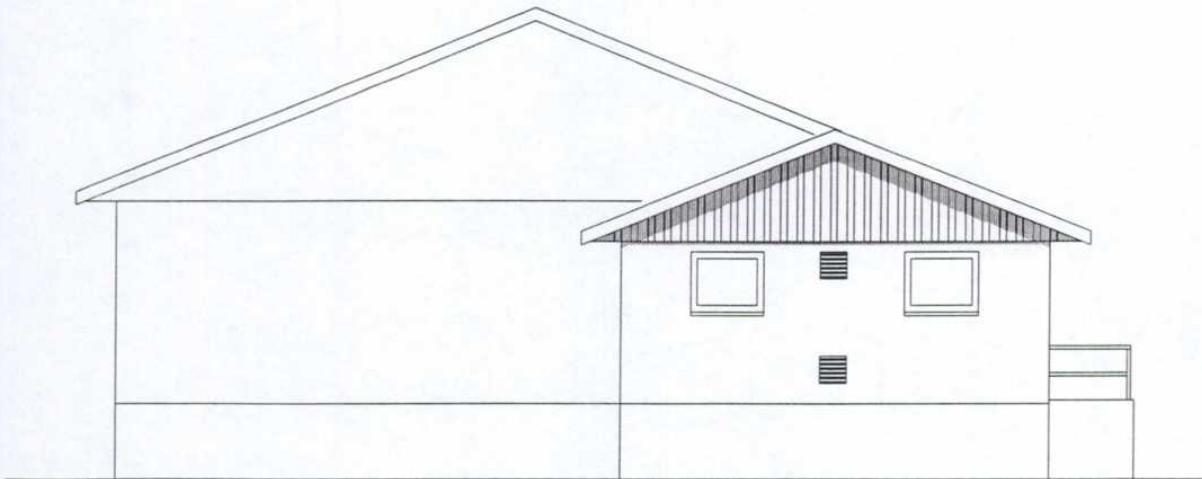
Administrasjonens vedtak kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen må være grunnlagt. I henhold til forvaltningslovens § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres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

Kopi til:

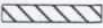

Tor Egil Gilja Langeland 4560 VANSE



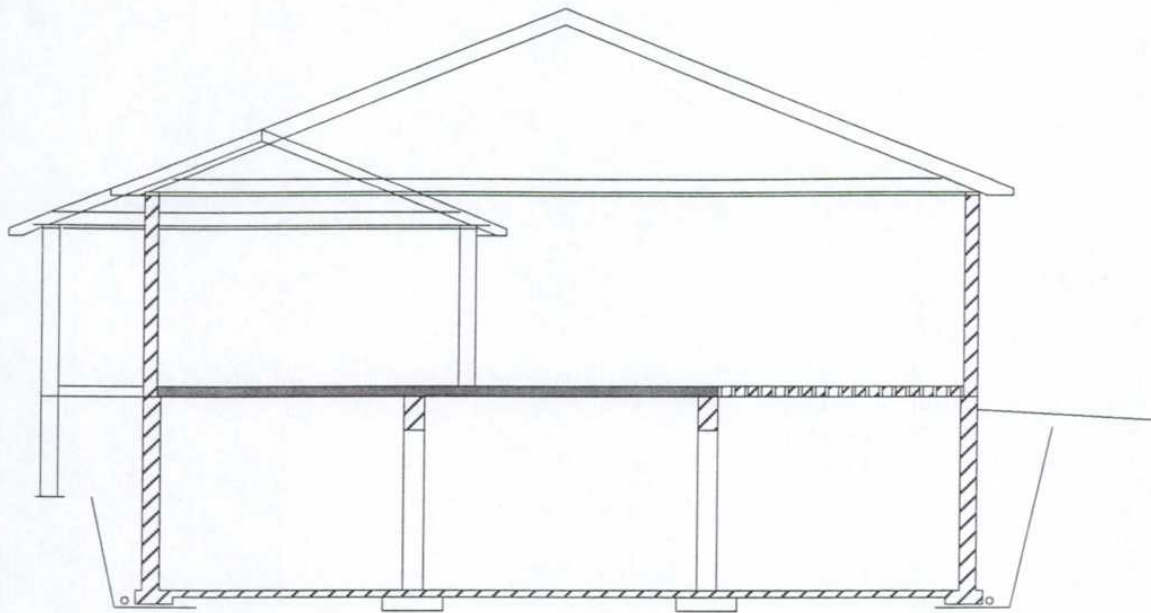
Fasade: \_\_\_\_\_



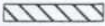

Fasade: \_\_\_\_\_

-  Eksisterende bygg
-  Ny betong

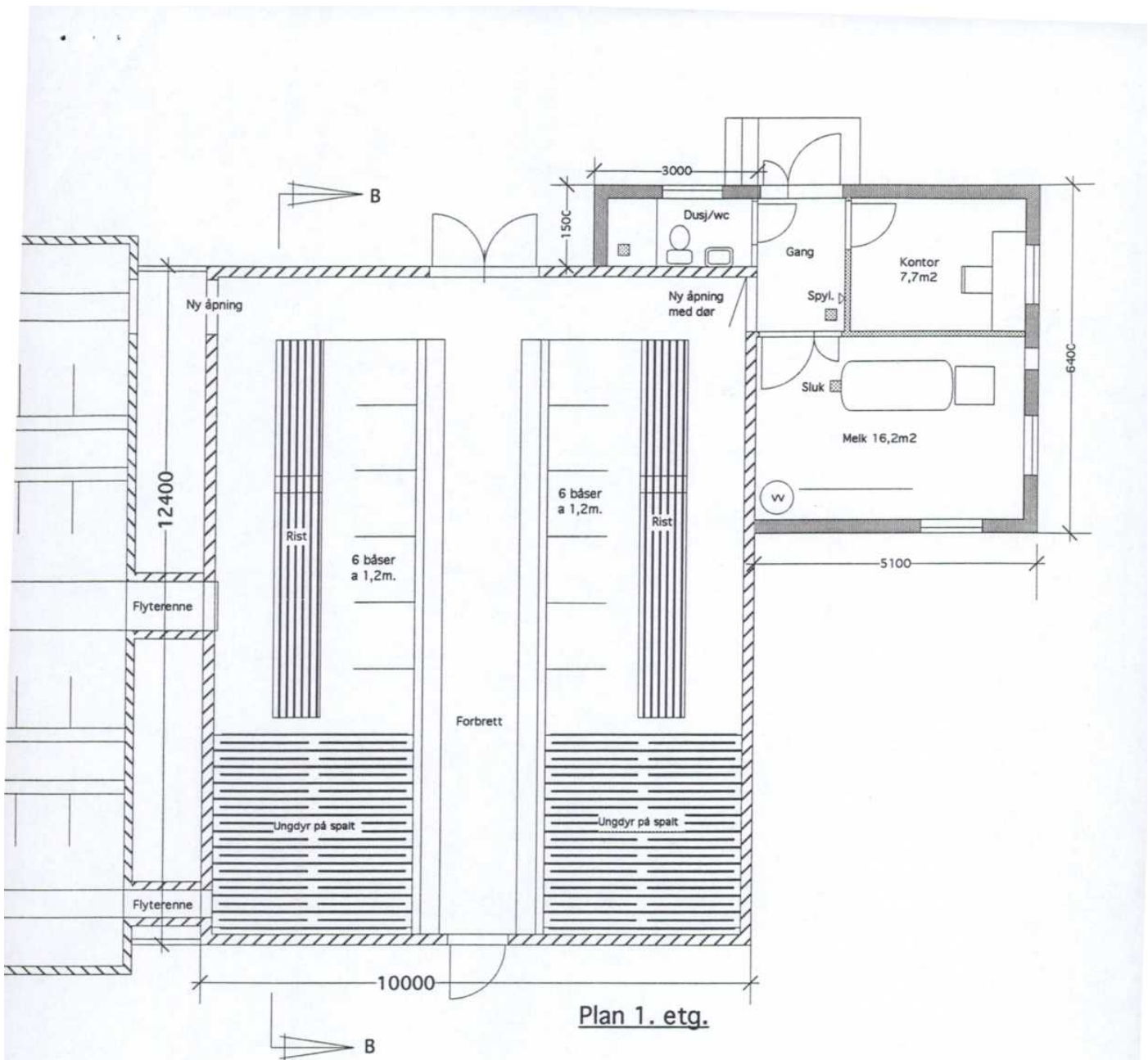
Dato	Tegn.	Plan.	Mål.	Fylkesmannen i Vest-Agder. Landbruksavdelingen. Tlf. 38 02 55 15
9/10-95	T. Tønnessen	B. Åmdal	1:100	
Tor Egil Gilja, Langeland, 4560 Vanse.				Farsund 96/16



Snitt B-B.

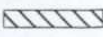

 Eksisterende bygg  
 Ny betong

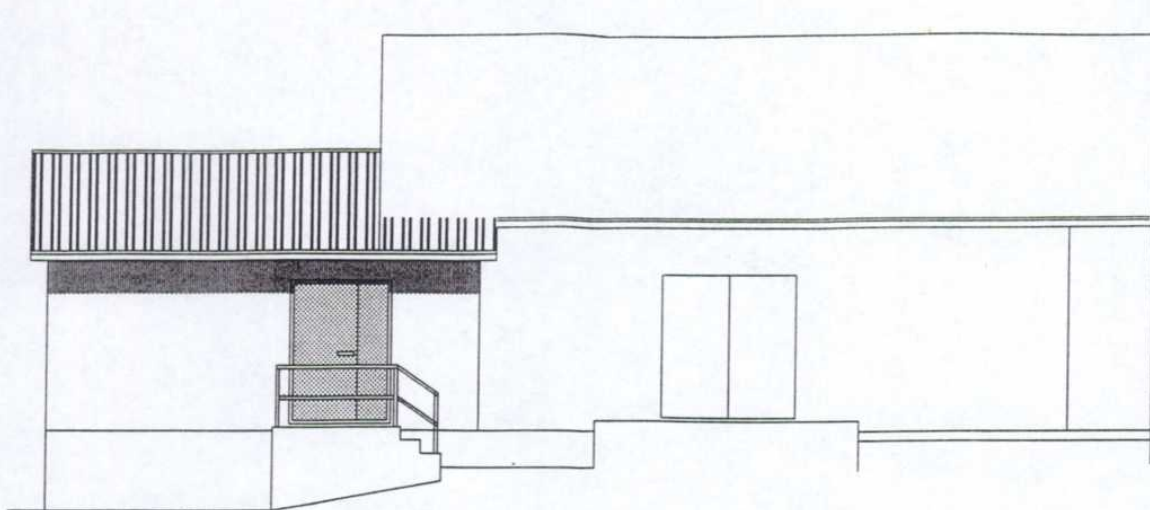
Dato	Tegn.	Plan.	Mål.	Fylkesmannen i Vest-Agder. Landbruksavdelingen. Tlf. 38 02 55 15
9/10-95	T. Tønnessen	B. Årdal	1:100	
Tor Egil Gilja, Langeland, 4560 Vanse.				
			Farsund 96/16	



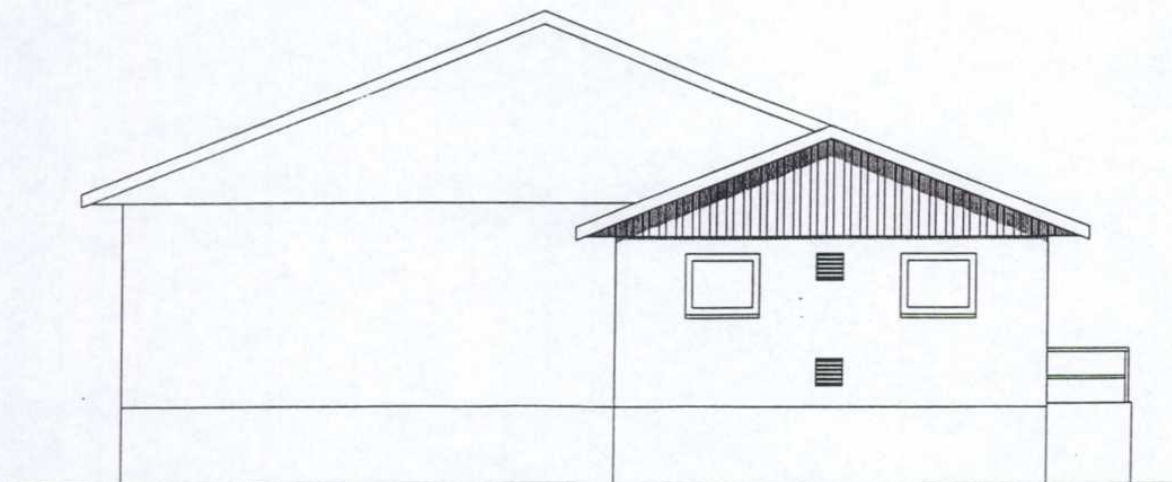
Plan 1. etg.

Dato	Tegn.	Plan.	Mål.	Fylkesmannen i Vest-Agder. Landbruksavdelingen. Tlf. 38 02 55 15
9/10-95	T. Tønnessen	B. Åndal	1:100	
Tor Egil Gilja, Langeland, 4560 Vanse.			Farsund 96/16	

 Eksisterende bygg  
 Ny betong

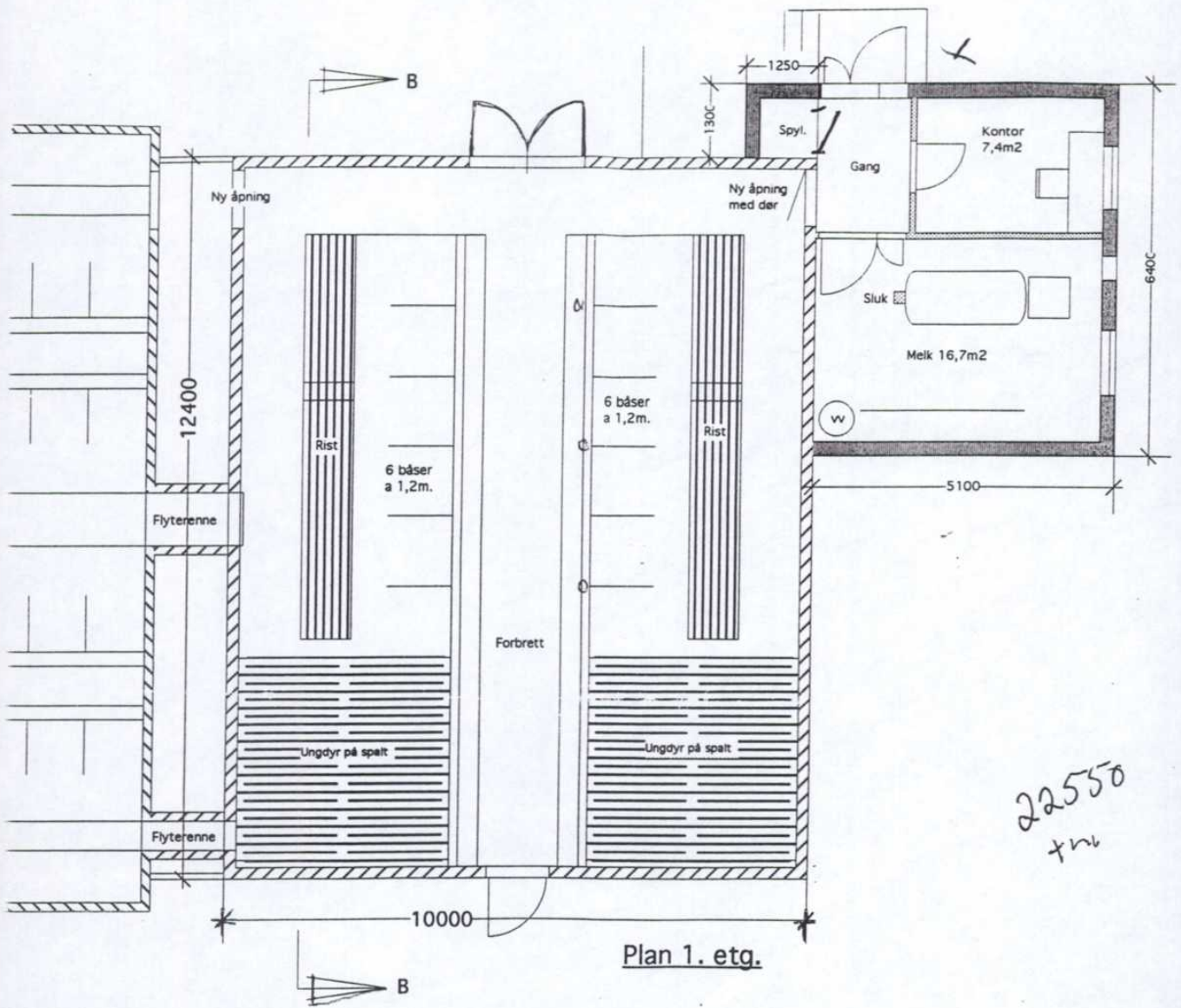


Fasade: \_\_\_\_\_

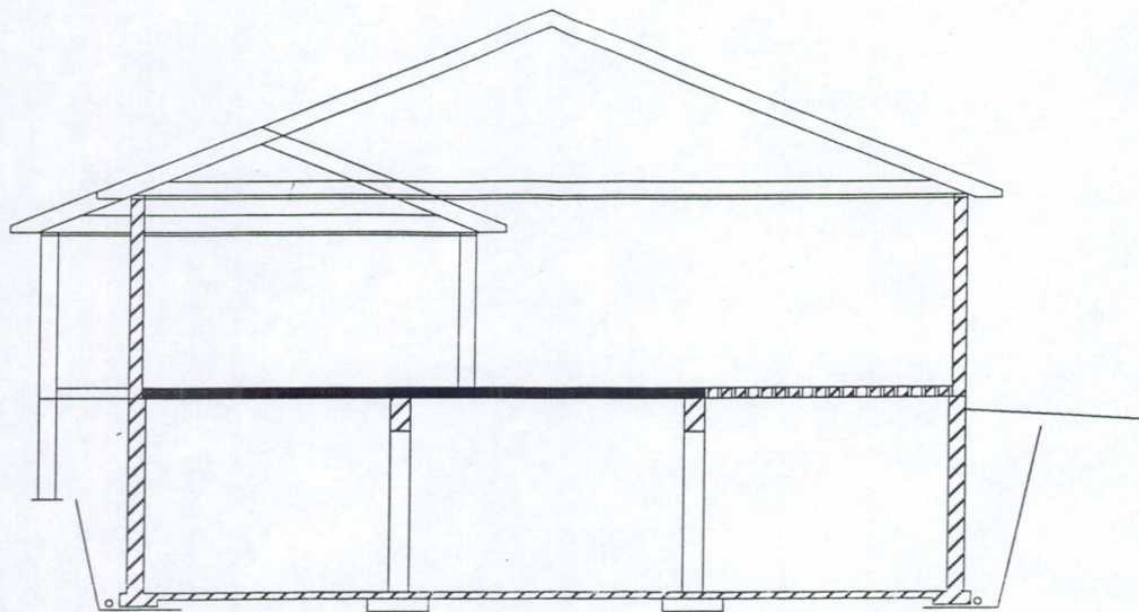


Fasade: \_\_\_\_\_

Dato	Tegn.	Plan.	Mål.	Fylkesmannen i Vest-Agder. Landbruksavdelingen. Tlf. 38 02 55 15
30/8-95	T. Tønnessen	B. Åmdal	1:100	
Tor Egil Gilja, Langeland, 4560 Vanse.				
			Farsund 96/16	

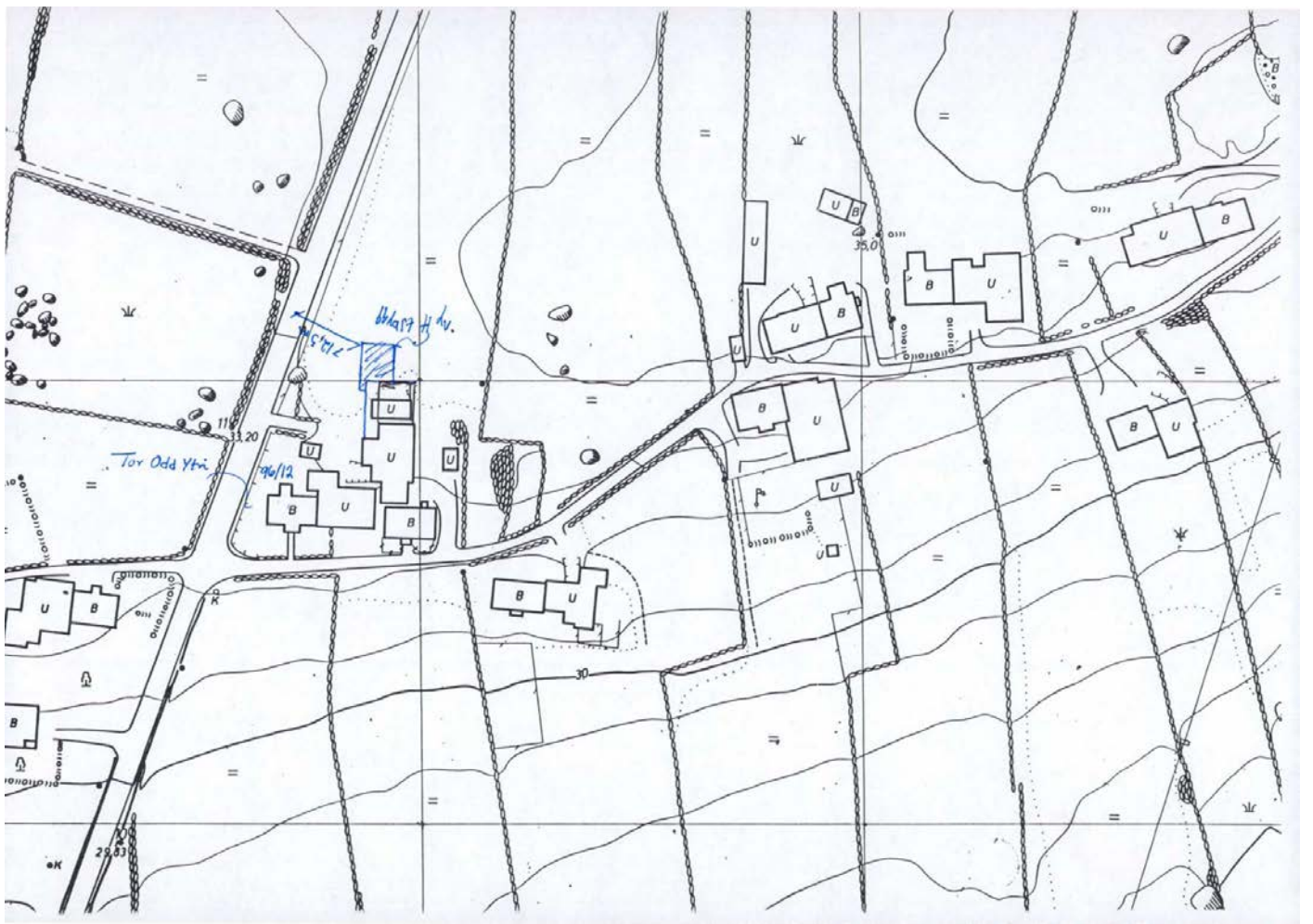


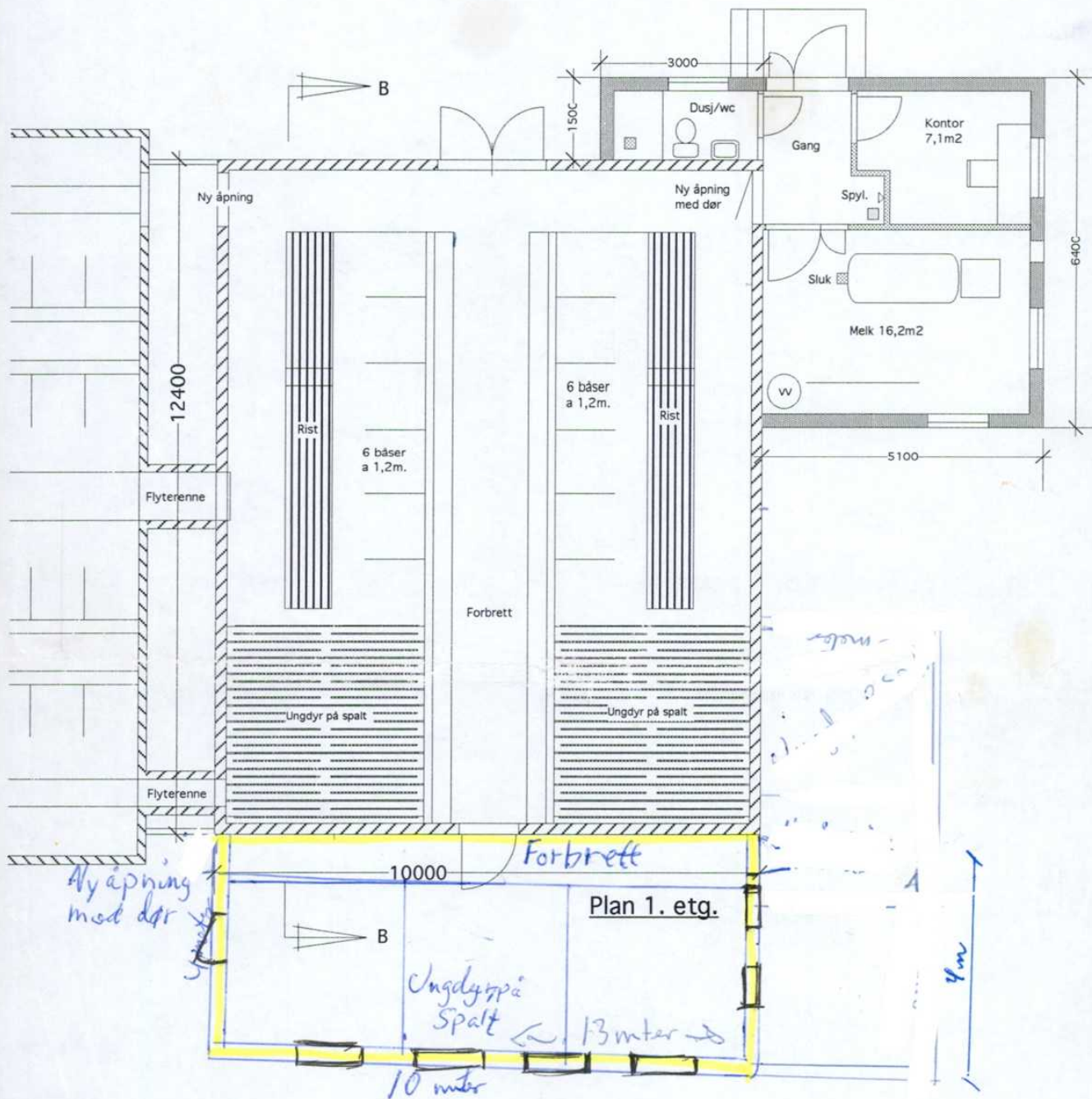
Dato	Tegn.	Plan.	Mål.	Fylkesmannen i Vest-Agder. Landbruksavdelingen. Tlf. 38 02 55 15
30/8-95	T. Tønnessen	B. Årdal	1:100	
Tor Egil Gilja, Langeland, 4560 Vanse.				
			Farsund 96/16	





Snitt B-B.

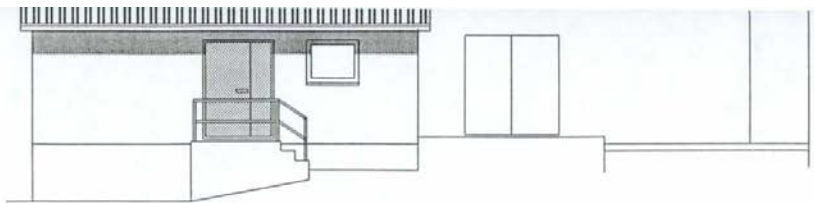
Dato	Tegn.	Plan.	Mål.	Fylkesmannen i Vest-Agder. Landbruksavdelingen. Tlf. 38 02 55 15
30/8-95	T. Tønnessen	B. Åmdal	1:100	
Tor Egil Gilja, Langeland, 4560 Vanse.				
			Farsund 96/16	



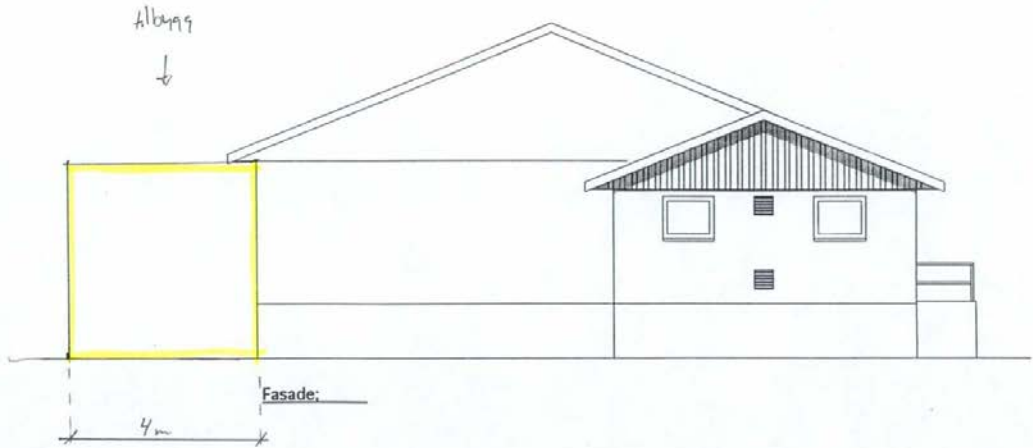


 Eksisterende bygg  
 Ny betong

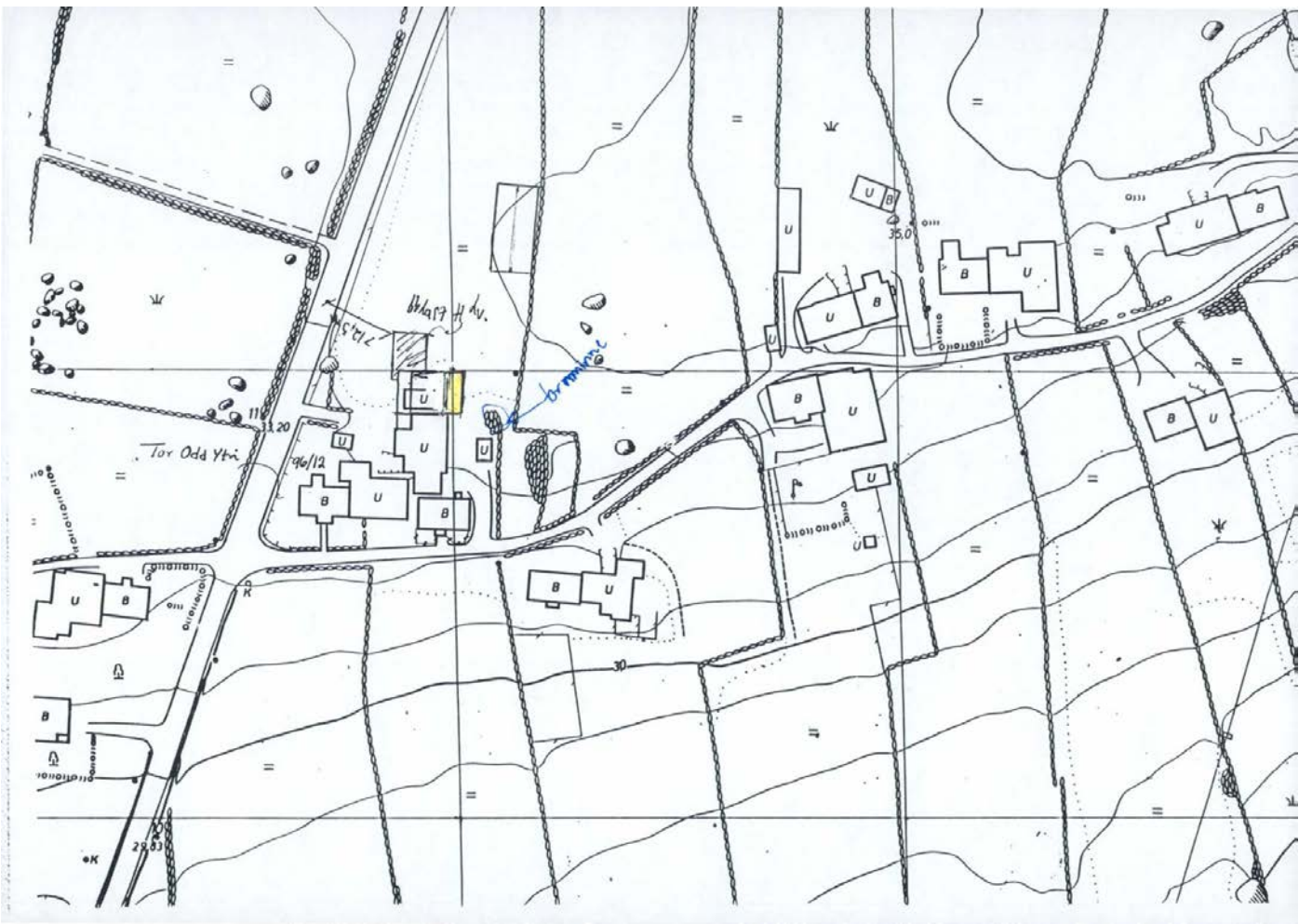
Dato	Tegn.	Plan.	Mål.	Fylkesmannen i Vest-Agder. Landbruksavdelingen. Tlf. 38 02 55 15
24/10-95	T. Tønnessen	B. Åmdal	1:100	
Tor Egil Gilja, Langeland, 4560 Vanse.				Farsund 96/16



Fasade: \_\_\_\_\_



Dato	Tegn.	Plan.	Mål.	Fylkesmannen i Vest-Agder, Landbruksavdelingen, TF. 38 02 55 15
9/10-95	T. Tennessen	B. Amdal	1:100	



Trond Gilja,  
Langeland.  
4560 Vanse.

Godkjørelse  
Farsund bygningsråd 28/9-83

Mottatt:	20/9-83
Lnr.:	317/83
Arkiv nr.:	B

Til Farsund bygningsråd,  
4550 Farsund.

UTVIDELSE AV UTHUSET PÅ GRNR. 96, BRNR. 16 LANGELAND I FARSUND.

Jeg søker med dette om å få tillatelse til å utvide uthuset mitt med et lite tillbygg på ca 2,0 x 6,1 meter og samtidig heve taket på vestsiden av bygningen, slik som vedlagte tegninger, datert 16/9-83 viser.

Veggene bygges i reisverk og kles utvendig og innvendig med plater, isoleres med steinull. Taket tekkes med profilerte stålplater og det hele får en matt farge som ikke skiller seg vesentlig ut fra omgivelsene.

Utvidelsen er nødvendig slik at jeg kan få skikkelig plass til kalver og ungdyr inne i fjøset.

Dessuten er taket nokså dårlig nå og trenger til en reparasjon.

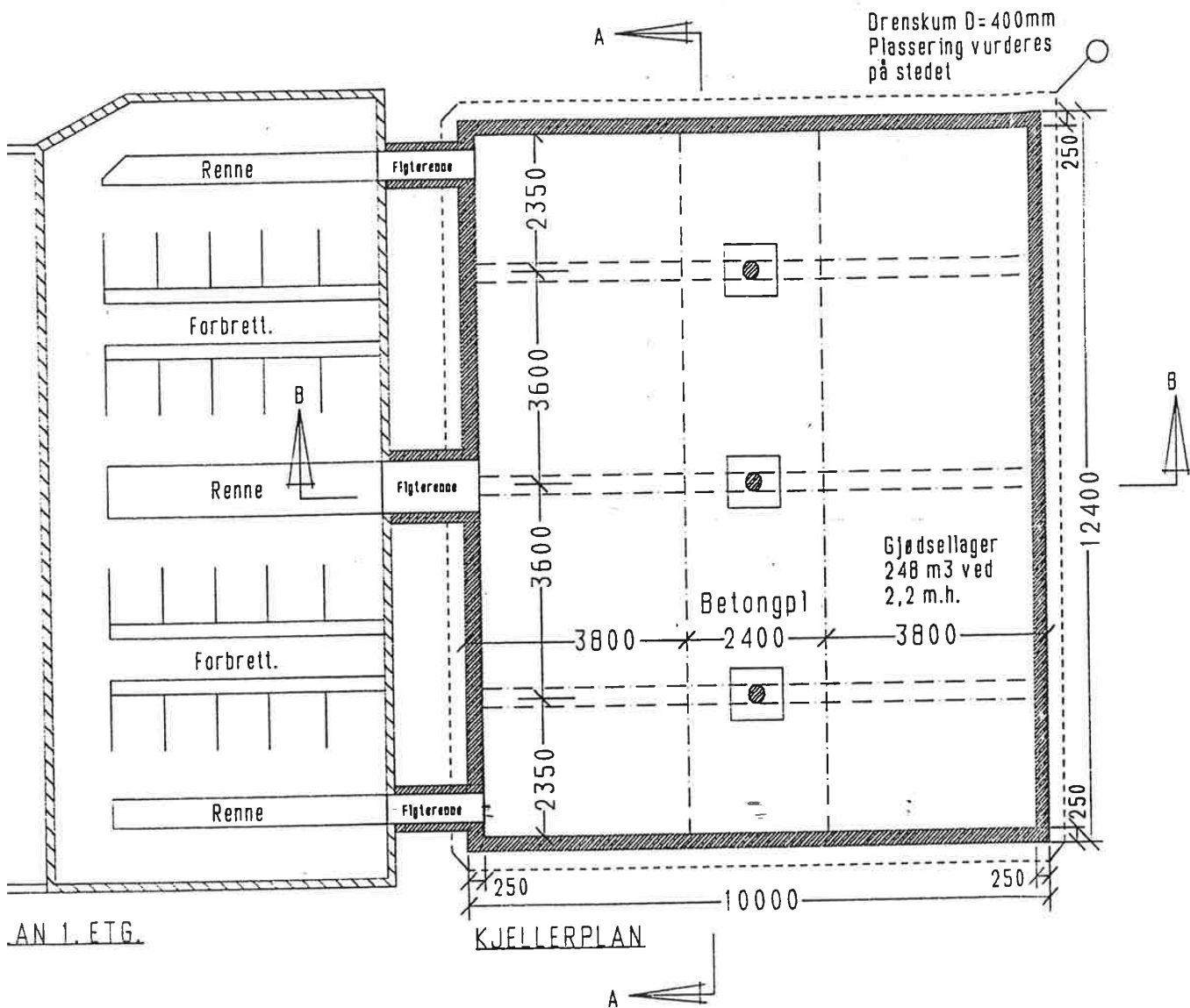
Tegningene har vært forevist naboen og de har ikke noe å bemerke.

Jeg håper at saken kan tas opp på første møte da arbeidet må være ferdig i høst.

Langeland, den 16 sept. 1983.

Trond Gilja.

Vedlegg: 2 tegninger,  
kart  
nabovarsel

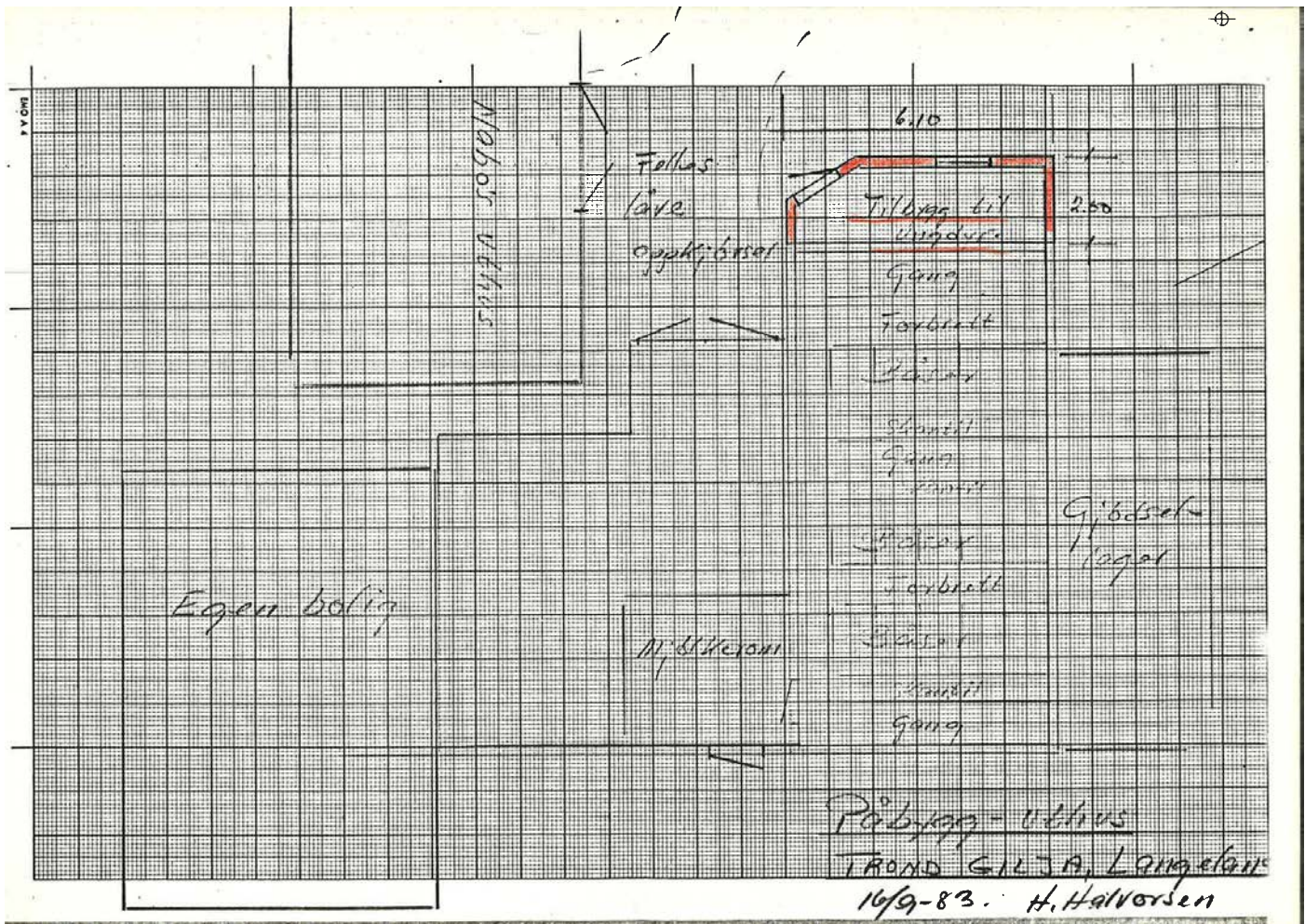


NBI Drensledning rundt gjødsella føres til inspeksjonskum.

Armeringstegninger utføres av Norsk Cementforening, Boks 254 2301 Hamar., eller annen godkjert konsulent.

Kopi av armeringstegninger sende Fylkeslandbrukskontoret før arbeid starter.

rende bygg  
ing





# FAKTURERTE GEBYRER

Avtale: **203763**  
96/16/0/0

Eier: Gilja Lasse Egra  
Regn.mottaker: Gilja Lasse Egra

## 2024

Ordrenr: **90174429**

13.03.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
1100	Abonnement Vann	2,00	TER	2 404,00	1/1	0	3 005,00
1310	Slamavskiller	1,00	år	1 722,00	1/1	0	1 076,00
1150	Målerleie	3,00	KR	100,00	1/1	0	188,00
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
1300	Grunngebyr slam	1,00	kr	415,00	1/1	0	259,00
1500	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	449,00	1/1	0	225,00
1110	Forbruk vann	760,00	M3	10,88	1/1	0	10 336,00
1120	Betalt Forskudd Vann i fjor	-755,00	m3	10,88	1/1	0	-10 268,00
1130	Forskudd Vann	751,00	m3	11,53	1/1	0	5 412,00
1800	Eiendomsskatt 3,0 promille	136 800,00	prom	3,00	1/1	0	205,00

**12 691,00**

Ordrenr: **90188280**

12.09.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
1800	Eiendomsskatt 3,0 promille	136 800,00	prom	3,00	1/1	0	205,00
1130	Forskudd Vann	751,00	m3	11,53	1/1	0	5 412,00
1500	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	449,00	1/1	0	225,00
1300	Grunngebyr slam	1,00	kr	415,00	1/1	0	259,00
1310	Slamavskiller	1,00	år	1 722,00	1/1	0	1 076,00
1405	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
1150	Målerleie	3,00	KR	100,00	1/1	0	188,00
1100	Abonnement Vann	2,00	TER	2 404,00	1/1	0	3 005,00
1400	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	1 000,00	1/1	0	625,00

**12 623,00**

## 2025

Ordrenr: **90200832**

12.03.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
1500	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	467,00	1/1	0	234,00
1130	Forskudd Vann	458,00	m3	11,88	1/1	0	3 401,00
1120	Betalt Forskudd Vann i fjor	-751,00	m3	11,53	1/1	0	-10 824,00
1110	Forbruk vann	453,00	M3	11,53	1/1	0	6 529,00
1300	Grunngebyr slam	1,00	kr	415,00	1/1	0	259,00
1400	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	1 053,00	1/1	0	658,00

1405	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00 ter	2 761,00	1/1	0	1 726,00
1150	Målerleie	3,00 KR	100,00	1/1	0	188,00
1310	Slamavskiller	1,00 år	1 722,00	1/1	0	1 076,00
1100	Abonnement Vann	2,00 TER	2 476,00	1/1	0	3 095,00
						<b>6 342,00</b>

Ordrenr: 90215813

10.09.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3300	Grunngebyr slam	1,00	KR	415,00	1/1	0	239,00
3150	Målerleie	3,00	KR	100,00	1/1	0	173,00
3310	Slamavskiller	1,00	ÅR	1 722,00	1/1	0	990,00
3130	Forskudd vann	458,00	M3	11,88	1/1	0	3 129,00
1500	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	467,00	1/1	0	234,00
1400	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	1 053,00	1/1	0	658,00
1405	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 761,00	1/1	0	1 726,00
3100	Abonnment vann	2,00	TER	2 476,00	1/1	0	2 847,00
						<b>9 996,00</b>	

## 2026

Ordrenr: 90230781

12.03.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
1110	Forbruk vann	311,50	M3	11,88	1/1	0	4 626,00
1405	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 896,00	1/1	0	1 810,00
1400	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	1 098,00	1/1	0	686,00
1500	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	482,00	1/1	0	241,00
3100	Abonnment vann	2,00	TER	2 560,00	1/1	0	2 944,00
3310	Slamavskiller	1,00	ÅR	1 722,00	1/1	0	990,00
3150	Målerleie	3,00	KR	100,00	1/1	0	173,00
3300	Grunngebyr slam	1,00	KR	415,00	1/1	0	239,00
3110	Forbruk vann	311,50	M3	11,88	1/1	0	4 256,00
3120	Betalt forskudd vann	-229,00	M3	11,88	1/1	0	-3 129,00
3130	Forskudd vann	611,00	M3	12,30	1/1	0	4 321,00
1120	Betalt Forskudd Vann i fjor	-229,00	M3	11,88	1/1	0	-3 401,00
						<b>13 756,00</b>	

Eier har 3 vannmålere.

44117062 – Hus – Målerstand pr 15.12.25 – 42m3

12147329 – Låve – Målerstand pr 15.12.25 – 6155m3

10723118 – Utleie del av garasje – Målerstand pr 15.12.25 – 34m3



## Farsund Kommune

Adresse Postboks 100, 4552

Telefon

Utskriftsdato: 27.04.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Farsund Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4206 **Gårdsnr.:** 96 **Bruksnr.:** 16

**Adresse:** Langeland 4, 4560 VANSE

**Referanse:** 1408260095

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
<b>Vei</b>	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
<b>Pålegg</b>	Det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold.
<b>Pålegget omfatter</b>	Eiendommen ble anmodet om tilkobling til offentlig avløpsledning 1. november 2012. Anmodningen er ikke etterfulgt. Eiendommen kan bli pålagt tilkobling til offentlig avløpsledning.

#### Kommentar

Vi har ingen dokumentasjon på eksisterende utslippsløsning.

#### 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.



## Farsund Kommune

Adresse Postboks 100, 4552

Telefon

Utskriftsdato: 28.04.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Restanser og legalpant

Kilde: Farsund Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4206 **Gårdsnr.:** 96 **Bruksnr.:** 16

**Adresse:** Langeland 4, 4560 VANSE

**Referanse:** 1408260095

#### Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

#### Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

##### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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.



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Farsund Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4206 **Gårdsnr.:** 96 **Bruksnr.:** 16

**Adresse:** Langeland 4, 4560 VANSE

**Referanse:** 1408260095

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

Kommentar
Det foreligger ikke ferdigattest på bolig, men på garasje. Denne følger vedlagt.

#### 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.

# Nabolagsprofil

Langeland 4

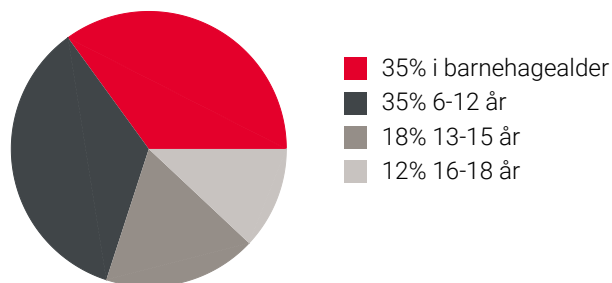
## Offentlig transport

🚏 Langeland kryss Linje 224, 225, 230, 237, 238	3 min 🚶 0.3 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 46 min 🚗

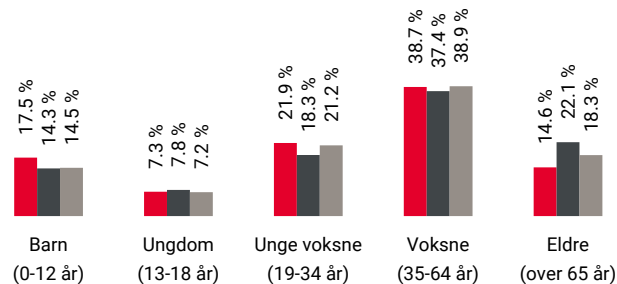
## Skoler

Borhaug skole (1-7 kl.) 109 elever, 11 klasser	6 min 🚶 5.3 km
Vanse skole (1-7 kl.) 316 elever, 22 klasser	7 min 🚶 5 km
Lista ungdomsskole (8-10 kl.) 210 elever, 17 klasser	6 min 🚶 4.7 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	15 min 🚶
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	30 min 🚶 28.2 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Kalleberg	133	60
🏠 Kommune: Farsund	9 622	5 000
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

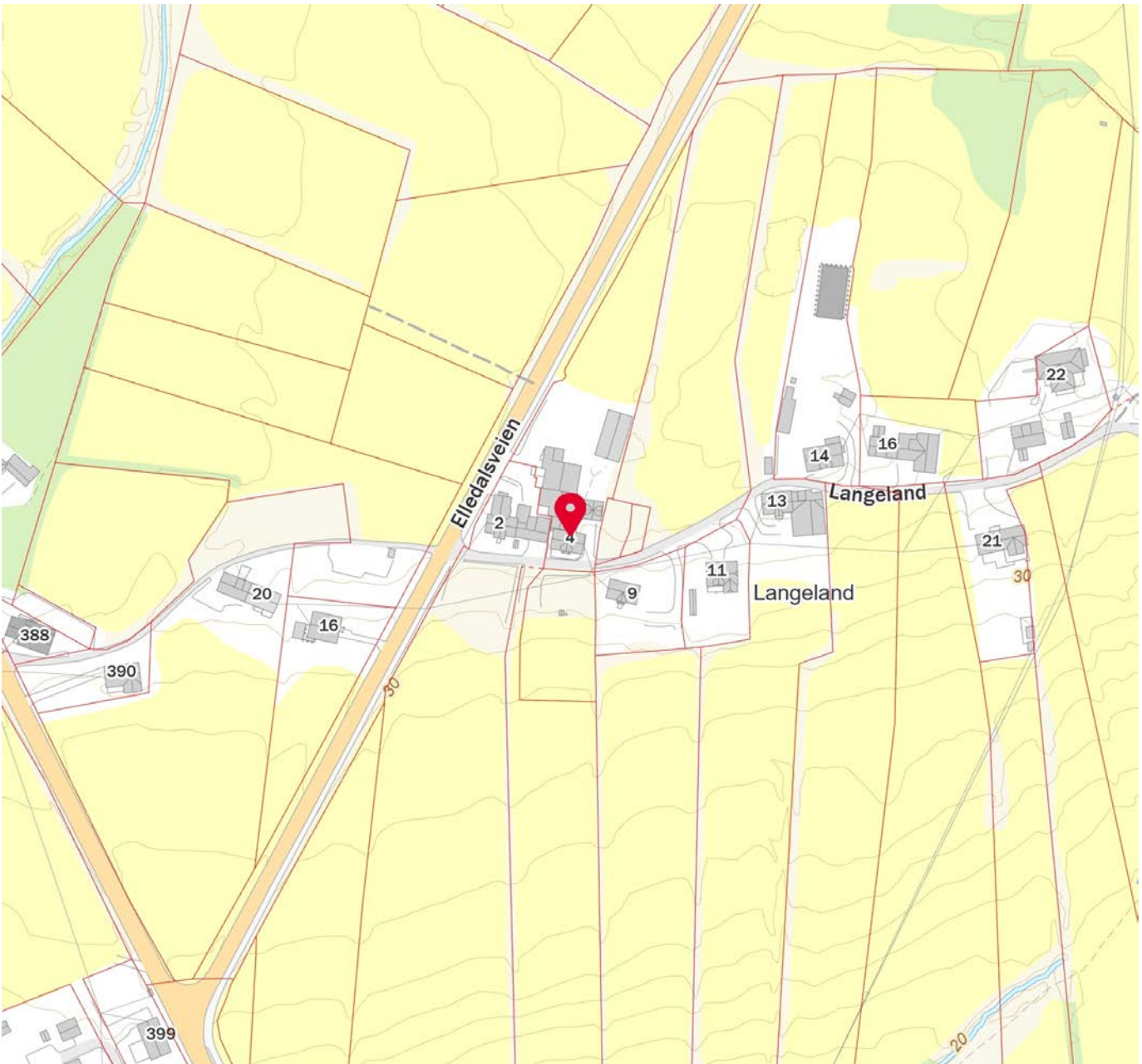
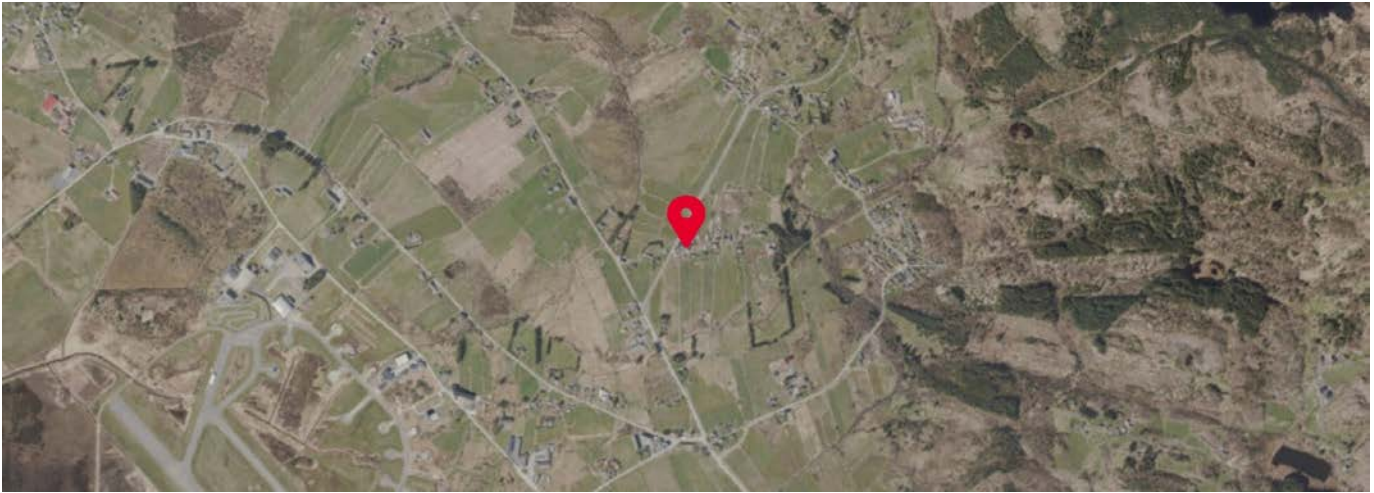
Solstua barnehage (0-5 år) 29 barn	5 min 🚶 4 km
Espira Arcen barnehage (1-5 år) 25 barn	6 min 🚶 4.5 km
Borhaug barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 🚶 5.3 km

## Dagligvare

Kiwi Vanse	5 min 🚶
Rema 1000 Vanse Post i butikk	5 min 🚶 4.2 km

## Sport

⚽ Ore skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 0.4 km
⚽ Frøyland ballbane Ballspill	13 min 🚶 1.2 km
🏊 Trimsenteret	8 min 🚶
🏊 S.M.A.R.T Trening&Helse	15 min 🚶





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Kjøpe bolig?

## Snakk med våre kunderådgivere i Lyngdal om *boliglån*



**Christian Tveit**  
Tlf. 476 68 860



**Hanne Merete Omland**  
Tlf. 469 64 253



**Tommy Slettebø**  
Tlf. 960 93 681

Vi er en lokalbank. I en tid der andre banker trekker seg vekk fra menneskene de skal tjene, velger vi å forbli nære. Kvinesdal Sparebank har hovedsete i Kvinesdal og avdelingskontorer i Kristiansand, Flekkefjord, Lyngdal og Sirdal.

Uansett hvor du møter oss, er vi de samme. Vi tror på åpne dører. På ekte relasjoner. Og på at man alltid finner gode løsninger når folk som kjenner hverandre møtes.

Når du trenger oss, vet du hvor vi er.

### Vi møtes i *banken*



**Kvinesdal  
Sparebank**

Kvinesdal Sparebank  
Avdeling Lyngdal  
Fiboveien 2A  
4580 Lyngdal

Kontakt:  
Tlf. 38 35 88 60  
post@banken.no  
www.banken.no

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Langeland 4  
4560 VANSEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Bjørn SkjævelandTelefon: 957 97 331  
E-post: bjorn.skjaveland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre