

Skipperveien 28

Kjørestad



Prisantydning: **kr 4 190 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglern.no



Fint beliggende bolig med pent opparbeidet hage.



Fint beliggende enebolig på solrik og lun tomt i barnevennlig boligfelt.

OMRÅDE
Kjørestad

ADRESSE
**Skipperveien 28,
4550 FARSUND**

Prisantydning
kr 4 190 000,-

Omkostninger: **kr 121 050,-**
Totalpris: **kr 4 311 050,-**
Formuesverdi: **kr 749 601,-**
Kommunale avgifter: **kr 14 989,- per år**
Eiendomskatt: **kr 3 444,-**



BRA-i: 275 m²

BRA Total: 275 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1954
Soverom: 4
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 687 m²

Anita Cecilie Gabrielsen
Eiendomsmegler

404 08 073
anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Sørmeglere AS, avd. Lister
Alleen 4, 4580 Lyngdal
38 33 18 40
sormegleren.no

SKIPPERVEIEN 28

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 559 i Farsund kommune.

Areal

BRA - i: 275 m²

BRA totalt: 275 m²

TBA: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 85 m² Gang , Vaskekjeller, Bod / bar, Bod /verksted, Bod / klesbod, Bod / klesbod,Bod 5, Bod 6

1. etasje

BRA-i: 97 m² Entré , Gang , Stue , Spisestue , Kjøkken ,Wc , Trapperom

2. etasje

BRA-i: 79 m² Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang , Trapperom

3. etasje

BRA-i: 14 m² Bod , Bod 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m²

2. etasje

14 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

2 kvm 2. etasje og 34 kvm loft.

Deler av loftet har bjelker som reduserer måleverdig areal. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling

2.utgave - Gjeldende fra 9. februar 2015.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

687 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og meget solrik tomt med asfaltert vei/tun, plenlagte områder, beplantning, skiferlagte

stier og flere fine tillagde uteområder. Koselig drivhus med tilhørende bod. Fra deler av tomta kan man nyte utsikten mot fjorden og området rundt. Tomta ligger på en høyde med lune områder og med sol store deler av dagen.

Oppgitt areal er basert på eldre målebrev. Gamle målebrev kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens arealet kan derfor avvike i større eller mindre grad. Evt. arealavvik ved senere oppmåling må aksepteres av kjøper. I matrikkel er det oppgitt et høyere tomteareal, dog er det målebrevet som er gjeldende dokument.

Utvendige bilder i prospektet er fra da kjøper kjøpte eiendommen i 2022. Bildene avviker noe i forhold til dagens utforming.

Beliggenhet

Beliggende i det populære Kjørestad boligområde. Området er meget barnevennlig, solrikt, lunt og sydvendt. Stor lekeplass like ved boligen.

Fra eiendommen er det kort gange til barne- og ungdomsskolen. Det er kort vei til flere fine turområder som bl.a. Varbak som er et attraktivt turområde med turstier og flotte utsiktspunkter. I en radius på ca. 1 km finner man barnehager, balløkke, Farsund sentrum med alle servicefasiliteter, Amfi kjøpesenter, Ekko kulturhus, båthavnen og Badehuset.

Adkomst

Fra Farsund sentrum kjør mot Farsund Fjordhotell. Ta til høyre inn i Skipperveien etter Sundsodden leiligheter. Boligen ligger på venstre side merket med Til Salgs-plakat fra Sørmeqleren.

Barnehage/Skole/Fritid

Sunde barnehage

Skolekrets

Farsund barne- og ungdomsskole.

Bygningssakkyndig

John Terje Knutsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen på Skipperveien 28 er en eldre enebolig fra 1953-54. Bygget er oppført med kjeller, 1 og 2 etasje samt loft. I perioden 2022 -23 er det gjort en del utskiftninger som dører og vinduer og kjøkken. Tatt alder i betraktning, er boligen i alminnelig god stand, riktig nok er det registrert enkelte forhold i rapporten som kan være verd å merke seg. Varmtvannsbereider er kledd inne, her bør det etableres luke eller tilgang for lett inspeksjon.

Pipe er av eldre årgang, så foring kan anbefales. I kjeller er det registrert sporadiske plasser med saltutslag, selv om forholdene ikke er store, bør det holdes under observasjon. Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter som må nøye gjennomgås.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Byttet rør fra kjeller og opp til bad i 1etg. Utført av Tratec. 2023.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, Vinduer, inngangsdør og terrasse dør er byttet. Utført av Bjørndalen Vedlikehold. 2023.

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja, Har vært fukt i kjeller siden vi kjøpte. Ikke noe som virker som det er blitt mer

av.

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja, Jordfeil på varmekabler som gjelder utvendig. Har ikke vært ikke bruk på mange år i følge forrige eier.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, Tratec har gjort arbeid med det elektriske i forbindelse med nytt kjøkken samt oppsuging av letg. Utført av Tratec. 2023.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, Utvendig rør fryste i vinter. I følge Tratec må vi passe bedre på varmen i kjelleren når sprengkulden kommer.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, Byttet rør fra kjeller til bad letg samt byttet rør til kjøkken v renovering. Utført av Tratec. 2023.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

Innhold

Pen enebolig med gjennomgående normal standard, med flere originale detaljer ivaretatt, samt at boligen har fått en godt løft i hovedetasjen de senere årene.

Boligen har en god planløsning, med god takhøyde.

Boligen er gjennomgående innredet i harmoniske og delikate fargetoner. Gulvene i boligen er belagt med parkett, fliser og laminat. Veggene er bekledd med malt gips og tapet.

Lys og trivelig vinkelstue med godt lysinnslipp og flere møbleringsmuligheter. I hjørnet er det en moderne vedovn. Spisestuen ligger godt plassert ved kjøkkenet, og har utgang til en lun og solrik terrasse. I spisestuen er det plass til langbord og en eldre etasjeovn (ikke i bruk) pryder stuen.

Nyere Nordsjøkjøkken i lun fargetone og glatte fronter. Alle hvitevarer er integrert og vil medfølge handelen. Kjøkkenet har en god planløsning med mye skap- og benkeplass, noe som gir rom for en god arbeidsplass.

Badet ligger i husets 2. etasje. Det er romslig og har fliser på gulv og vegger. Varmekabler i gulv. Rommet er innredet med baderomsinnredning, badekar med hånddusj, dusjkabinett og toalett, samt opplegg til vaskemaskin. Utgang til terrasse fra badet.

Totalt er det i dag innredet med 4 soverom i boligen. Alle soverommene ligger i 2. etasje. I boligens front ligger to store soverom. Hovedsoverommet har et walk-in-closet.

Deler av stuen i 1. etasje var tidligere et soverom og kan lett gjøres om til soverom igjen.

I boligen er det godt med lagringsplass i kjelleren, i boder og på loftet. Fra gangen i 2. etasje er det trapp opp til loftet.

Standard

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av John Terje Knutsen den , og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av bord.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Spor etter aktivitet fra stripet borebille på loft. Mindre sig i takkonstruksjo

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Understøttet terrasse i tre med rekkverk i tre og terrassebord som dekke.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Høyne rekkverk på rekkverk til trapp.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Takterrasse i 2 etasje.,TG2

Takterrasse over boligrom med dekke av tre og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tettesjikt av membran ligger under tredekke og har begrenset besiktelsemulighet. Membran er synlig i overgang mot vegg. Det råteskade i hjørne på rekkverk

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper,TG2

Støpt trapp til inngangsparti med smijernrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper kjeller,TG3

Støpt trapp med fliser i trinn til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:
- Løse fliser i trinn

Tiltak

- Tiltak:
- Lime fliser

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre utvendige forhold,TG2

Gangparti med bruddskifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte fuger har sprekker eller mangler.

Tiltak

- Tiltak:
- Fuge mellom heller

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. 1.etg: Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m. 2. etg 2. etg: Det er målt ca 16mm høydeforskjell på gulv i lite soverom mot nord i 2. etasje ovner en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i stort soverom mot nord i 2. etg over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har mursteinspipe med montert vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng,TG2

Rommet har laminat på gulv betonggulv betong/mur-vegg og Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilligende konstruksjoner. Yttervegger er i betong / mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert saltutslag på sporadiske partier.

Tiltak

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

- Det finnes produkter som kan smøres på for å begrense utslag til en viss grad.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper,TG2

Boligen har lakkert tretrapp med repos til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det er liten frihøyde i trappeløp
 - Frihøyden er under 2 meter.
-

Tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper til loft,TG2

Boligen har en malt rettløpet tretrapp til loft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Trappen fører til et del av boligen som ikke er beregnet for varig opphold og vil ikke bli prioritert på samme måte som en trapp mellom etasjer med varig personopphold. Man bør vurdere sikkerhetstiltak for å unngå skader som fall.

Innvendige trapp til kjeller,TG2

Boligen har malt tretrapp med lukket trinn og repos på nedre trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:
- Trappen fører til kjeller som strengt tatt ikke har noen nevneverdig rom for personopphold, som soverom etc.

Tiltak

- Tiltak:

- Med mindre man utfører en bruksendring, kan man argumentere for at man ikke trenger å gjøre endringer.

knirk i trapp

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen finèrdører, dør i tre med glass i speil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- En dør har skrap i blad, og enkelte har vridere som er slitt.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

2 Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er etablert to sluker, en under badekar og en under kabinett. Fallforhold til sluk under badekar er målt til ca 5 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 5mm. Fallforhold til sluk under kabinett er målt til motfall på 80 cm fra topp slukrist gulvet er tilnærmet flatt. Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 0 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

2 Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Membran er ikke synlig ved terskel eller i sluk.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

2 Etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Rommet er ventilert via naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjeller > Vaskekjeller

Generell,TG3

Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid. Rommet har malte murte overflater på vegger, malt panel i himling og fliser på gulv. Rommet er innredet med skap, vaskemaskin, tørketrommel og utslagsvask.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Spesialrom

1 Etasje > Wc

Overflater og konstruksjon,TG3

Toalettrommet har fliser på gulv, malt panelplater på vegg og malt himling. Rommet er utstyrt med servant og nytt toalett fra 2020.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er registrert lekkasje ved rør på kjøkken.

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.
- Vannrør på kjøkken må utbedres. Se punkt for kjøkken.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Varmesentral,TG2

Boligen har installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg,TG2

Anlegget skal være oppgradert i 2007-08 Ny strømmåler er montert i 2017. Anlegget har automatsikringer. Hovedsikring er på 63 Amp lokalisert på kott loft Sikringsskapet er lokalisert i 2 etasje i gang. Ekstra skap lokalisert i kjeller.

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

Kommentar:Anlegget skal være oppgradert i 2007-08

Kostnadsestimat : Under 10 000

Branntekniske forhold,TG3

Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Kommentar: Det mangler røykvarsler i 2 etg

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering,TG2

Drenering er av stedlige masser fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter,TG2

Bygningen har betonggrunnmur og stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Forstøtningsmurer,TG2

Forstøtningsmur i betong med øvre del i naturstein. Rekkverk med stolper i metall og nettinggjerde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Saltutslag på støttemur. Enkelte fuger mangler mørtel

Tiltak

- Tiltak:

- Vask av overflater med jevne mellomrom for fjerning av saltutslag, da fuktsikring bak mur vil medføre en betydelig kostnad. Pusse fuger i natursteinsmur.

Forstøtningsmurer i betongblokker,TG2

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

- Saltutslag på mur.

Tiltak

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

- Tiltak:

- Vask av overflater med jevne mellomrom for fjerning av saltutslag, da fuktsikring bak mur vil medføre en betydelig kostnad.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1954. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- Kontroll av avløpsledninger anbefales.

Kostnadsestimat : Under 10 000

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: alle på kjøkkenet.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber.

Parkering

Garasje på egen tomt. Garasjen er fuktig og er mer egnet som lagringsrom.

Radonmåling

Boligen er ikke radonmålt.

ENERGI**Oppvarming**

Ved og elektrisk. Det er vedovn og varmepumpe i stuen. Komfortvarme i gulv på kjøkken, yttergang og ett soverom i 2.etg. Etasjeovnen må sjekkes av fagfolk før evt. bruk, da den i dag kun blir benyttet som utsmykning. Se takstmannens anmerkning vedr. pipe. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 14 989

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Avgiften gjelder for 2023 og vil variere avhengig av forbruk. Inkludert vann, kloakk, renovasjon, feieavgift, måleleie og eiendomsskatt. Det er fratrukket for hjemmekompostering.

Eiendomsskatt

Kr 3 444

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 3444,- pr. år pr. 2023 for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 749 601

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 848 484

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser som følger eiendommen: Ingen heftelser registrert.

Rettigheter som følger eiendommen: Ingen rettigheter funnet.

Grunndata:

4206/1/559:

27.07.1953 - Dokumentnr: 484 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4206 Gnr:1 Bnr:658

01.01.2020 - Dokumentnr: 350453 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1003 Gnr:1 Bnr:559

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tilbygg ved kjøkken med takterrasse er ikke på originaltegninger. Kjeller har blitt utvidet under trappeinngang. 2. etasje har opplett, noe som ikke er på tegninger. Det finnes ikke godkjente tegninger på dette. Etasje i 2. etasje har utvidet bad og kjøkken er fjernet. Kott er endret til soverom. Ark mot øst fremkommer ikke på fremlagte tegninger. Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Rommene som er bygd om er godkjent til varig opphold, med unntak av kott som er tatt inn i rom og endre til soverom.

Det er i dag innredet med 4 soverom. De er på tegningene ikke klassifisert som soverom, dog er de etablert i rom som er godkjent for varig opphold. Alle rommene har godkjent rømningsvei.

I vedtak datert 25.05.2010 ga Farsund kommune dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens byggeområde. Søknad om oppføring av overbygg over verandadør og inngangsdør, utvidelse av veranda og oppføring av drivhus, bod, utekjøkken og levegg godkjennes. Drivhus/ redskapsbod: Det foreligger skisse og tegninger, som stemmer med dagens bruk. I forbindelse med søknaden på oppføring av drivhus og kvist, ble det samtidig søkt om utekjøkken med overbygg. Dette er ikke ferdigstilt. Evt. bygging må omsøkes.

Garasje: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiv. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/ godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i område avsatt til boligbebyggelse, tilhører Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028, datert 08.03.2018. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Prisantydning

Kr 4 190 000

Totalpris

Kr 4 311 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 104.750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 12 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 121.050,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig

på Sørmeglers hjemmeside www.sormegleren.no/61240003. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,25 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjør- og visningshonorar kr 11.900,-, og annonsering kr 7.950,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 87 625,00,- inkl. mva.

Selger

Michael Holm

Oppdragsansvarlig

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 073

Ansvarlig megler

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 073

Sørmeglers AS, avd. Lister, Alleen 4

4580 Lyngdal

Tlf: 383 31 840

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

15.05.2024





Inngangspartiet fører videre til en mellomgang.



Praktisk toalettrom i 1. etasje med mulighet for kontor på utsiden.



Delikat innredet stue med gode vindusflater for godt lysinnslipp og varmepumpe.



Vinkelstue med flere innredningsmuligheter.



Vid adkomst mellom dagligstue og spisestue.



Meget delikat og innbydende innredet stue med åpen kjøkkenløsning.



Den nostalgiske vedovnen i spisestuen er en pent blikkfang. Ovnene er ikke i bruk.



God plass til langbord i spisestua. Stor skyvedør ut til en solrik terrasse.



Stor terrasse hvor man kan nyte sola store deler av dagen.



God plass på terrassen til utemøbler/sittegruppe.



Nytt kjøkken fra Nordsjøkjøkken med alle hvitevarer integrert. Meget delikat og innholdsrikt kjøkken.



Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass. Planløsningen gir rom for en god arbeidsplass.



BALKONG

BAD

HOVEDSOVEROM

WALK-IN

GANG

SOV

STUE/SOV

SOV



Stort hovedsoverom i 2. etasje med walk-in-closet.



Soverom/tv-stue i 2. etasje.



Badet ligger i 2. etasje. Rommet er innredet med baderomsinnredning toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg til vaskemaskin. Varmekabler i gulv.



Utgang til en balkong fra badet.



Utsikten sett fra balkongen.

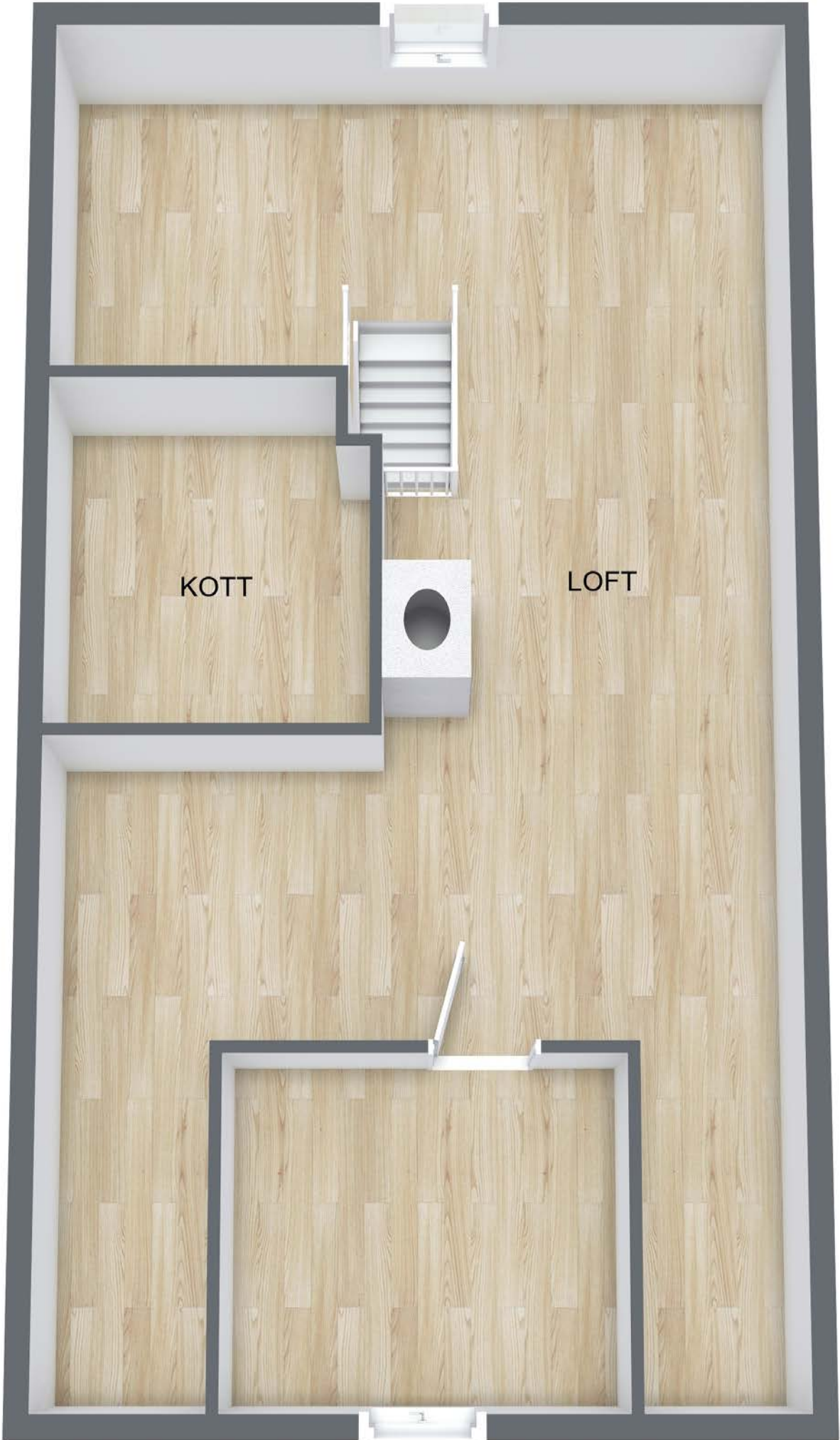


Mulighet til å ha cafébord med 2 stoler på balkongen, hvor sola kommer først på eiendommen.



Soverom i 2. etasje.





KOTT

LOFT



Pent opparbeidet uteområde med beplantede bed, plenlagte området og asfaltert innkjørsel/tun.



Solrik og lun tomt med boltreplass.



På baksiden av huset har man god boltreplass for liten og stor.



På baksiden av huset har man god boltreplass for liten og stor.







Oppkjøring til eiendommen. Garasjen ligger under på gateplan.

Skipperveien 28

Nabolaget Kjørestad/Danefjell - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Farsund rutebilstasjon	17 min
Totalt 9 ulike linjer	
1.1 km	
Farsund rutebilstasjon	17 min
Totalt 9 ulike linjer	
1.1 km	
Kristiansand Kjevik	1 t 34 min

Skoler

Farsund barneskole (1-7 kl.)	9 min
343 elever, 20 klasser	
0.6 km	
Farsund ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
202 elever, 18 klasser	
0.6 km	
Eilert Sundt vgs - Farsund	14 min

Ladepunkt for el-bil

Farsund motorbåtforening	7 min
Jansens Plass - Farsund kommune	14 min

«Godt nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

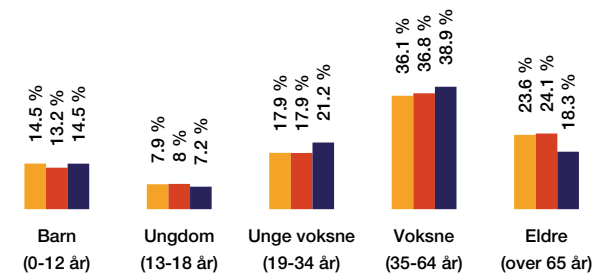
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjørestad/Danefjell	910	467
Farsund	3 511	1 858
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sunde barnehage (0-5 år)	15 min
85 barn	
1.1 km	
Brøvigs Minde barnehage (0-5 år)	19 min
40 barn	
1.2 km	
Bjørketun barnehage (0-5 år)	28 min
51 barn	
1.9 km	

Dagligvare

Coop Extra Farsund	16 min
Post i butikk, PostNord	
1.1 km	
Snarkjøp Farsund Torvets Kolonial	16 min

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

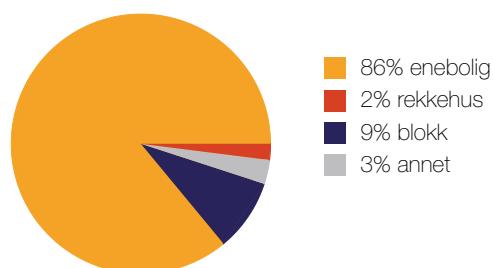
 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100

 **Gateparkering**
Lett 85/100

Sport

-  Kjørestad 6 min 
Ballspill, fotball, friidrett 0.5 km
-  Farsund barne- og ungdomsskole 8 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  S.M.A.R.T Trening&Helse 6 min 
-  Trimsenteret 9 min 

Boligmasse



«Trygt, landlig, familie, nærhet til strender, fine lekeplasser, fine naboer, frisk luft, god plass, utsikt»

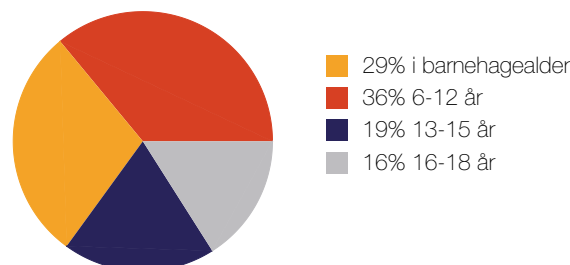
Sitat fra en lokalkjent



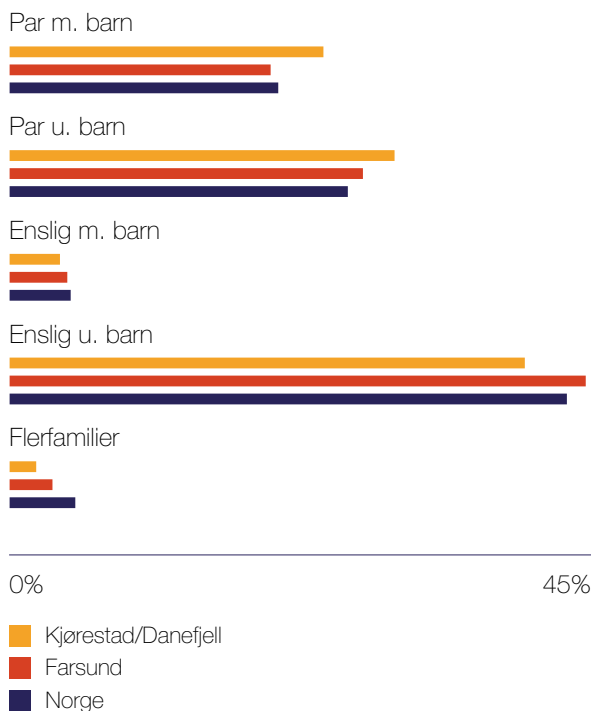
Varer/Tjenester

-  AMFI Farsund 19 min 
-  Apotek 1 Farsund 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
X Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks X Komfyr/stekeovn/koketopp

x Oppvaskmaskin x Annet: venskap
- Heldekingstepper følger med uansett festemåte.
- Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg. TV-antennener og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennener og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder som 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.
- Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

Egenerklæring

Skipperveien 28, 4550 FARSUND

24 Apr 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Skipperveien 28

Postadresse

Skipperveien 28

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd siden oktober 2022.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Hovedselger

Holm, Michael

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet rør fra kjeller og opp til bad i letg

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tratec

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vinduer, inngangsdør og terrasse dør er byttet

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Bjørndalen Vedlikehold

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Har vært fukt i kjeller siden vi kjøpte. Ikke noe som virker som det er blitt mer av

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jordfeil på varmekabler som gjelder utvendig. Har ikke vært ikke bruk på mange år i følge forrige eier

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tratec har gjort arbeid med det elektriske i forbindelse med nytt kjøkken samt oppsuging av letg

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tratec

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Utvendig rør fryste i vinter. I følge Tratec må vi passe bedre på varmen i kjelleren når sprengkulden kommer.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet rør fra kjeller til bad letg samt byttet rør til kjøkken v renovering

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tratec

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93299212

Egenerklærings skjema

Name: **Holm, Michael** Date: **2024-04-24**

Identification
 Holm, Michael



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema


Signed by:

Holm, Michael

24/04-2024
20:12:09

BANKID

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skipperveien 28 , 4550 FARSUND

 kommune

#

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 275 m²



Befaringsdato: 17.04.2024

Rapportdato: 15.05.2024

Oppdragsnr.: 20241-1251

Referansenummer: NI1017

Autorisert foretak: Lister Takst John Terje Knutsen

Sertifisert Takstingeniør: John Terje Knutsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lister Takst

Lister takst består av takstingeniør John Terje Knutsen og holder til i Farsund.

John Terje har bakgrunn som tømrer og utdanning fra Teknisk Fagskole og fra Universitetet i Stavanger.

Han har siden 2010 jobbet med taksering og har en bred og god bransjekunnskap innen bygningsfaget.



Rapportansvarlig

John Terje Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

post@listertakst.no

941 73 606



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligen på Skipperveien 28 er en eldre enebolig fra 1953-54. Bygget er oppført med kjeller, 1 og 2 etasje samt loft. I perioden 2022 -23 er det gjort en del utskiftninger som dører og vinduer og kjøkken. Tatt alder i betraktning, er boligen i alminnelig god stand, riktig nok er det registrert enkelte forhold i rapporten som kn være verd å merke seg. Varmtvannsbereder er kledd inne, her bør det etableres luke eller tilgang for lett inspeksjon. Pipe er av eldre årgang, så foring kan anbefales. I kjeller er det registrert sporadiske plasser med saltutslag, selv om forholdene ikke er store, bør det holdes under observasjon. Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter som må nøye gjennomgås.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glasert tegltakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner, nedløp og takbordbeslag i lakkert aluminium.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning fra 2008.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av bord.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Alder på vinduer varierer fra 1999 - 2023
Bygningen har hovedytterdør behandlet, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Understøttet terrasse i tre med rekkverk i tre og terrassebord som dekke.
Takterrasse over boligrom med dekke av tre og rekkverk i tre.
Støpt trapp til inngangsparti med smijernrekkverk.
Støpt trapp med fliser i trinn til kjeller.
Gangparti med bruddskifer.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det parkett på gulv laminat på gulv betonggulv tapet på vegger trepanel på vegger malte veggplater betongvegger trepanel i taket og slett malt overflate i taket.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
1.etg: Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m. 2. etg
2. etg: Det er målt ca16mm høydeforskjell på gulv i lite soverom mot nord i 2. etasje ovner en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i stort soverom mot nord i 2. etg over en lengde på ca 2 m.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe med montert vedovn og sotluke/feieluke.
Rommet har laminat på gulv betonggulv betong/mur-vegg og
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilligende konstruksjoner.
Yttervegger er i betong / mur.
Boligen har lakkert tretrapp med repos til 2. etasje.
Boligen har malt tretrapp med lukket trinn og repos på nedre trinn.
Boligen har en malt rettløpet tretrapp til loft.
Innvendig har boligen finerdører, dør i tre med glass i speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskekjeller

Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3.

Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom.

Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid.

Rommet har malte murte overflater på vegger, malt panel i himling og fliser på gulv.

Rommet er innredet med skap, vaskemaskin, tørketrommel og utslagsvask.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegger som omkranser vaskerommet er i mur. Hulltaking er ikke fysisk mulig.

Bad

Alder på badet er ukjent, men er trolig fra slutten av 90 , begynnelsen av 2000 tallet.

Badet er vurdert etter tekniske forskrifter i perioden fra 1997 til 2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Rommet har fliser på vegger og pane på vegger og panel på innvendig tak.

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er etablert to sluker, en under badekar og en under kabinett.

Fallforhold til sluk under badekar er målt til ca 5 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.

Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 5mm.

Fallforhold til sluk under kabinett er målt til motfall på 80 cm fra topp slukrist gulvet er tilnærmet flatt.

Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 0 mm.

Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Badekar skal være skiftet i 2017 -18 og toalett i 2020

Rommet er ventilert via naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i vegg i gang mot bad.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 38% ved 20 grader.

Måling med pigge har påvist under 8Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskapp, micro, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Toalettrommet har fliser på gulv, malt panelplater på vegg og malt himling.

Rommet er utstyrt med servant og nytt toalett fra 2020.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg / vinduer, som var vanlig på byggetidspunktet.

Boligen har installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter av ukjent type.

Vvb er bygget inne og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tanken er opplyst å være fra 2014-15

Boligen har installert sentralstøvsuger.

Anlegget skal være oppgradert i 2007-08

Ny strømmåler er montert i 2017.

Anlegget har automatsikringer.

Hovedsikring er på 63 Amp lokalisert på kott loft

Sikringsskapet er lokalisert i 2 etasje i gang.

Ekstra skap lokalisert i kjeller.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering er av stedlige masser fra byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur og

stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmur i betong med øvre del i

naturstein.

Rekkverk med stolper i metall og nettinggjerde.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Tomten ligger på en høyde med opparbeidet vei

fra gate til bolig.

Vei opp er asfaltert.

Tomten har etablert plen og uteplass.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra

1954. Det er offentlig avløp via private

stikkledninger Utvendige vannledninger er av

plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig

vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

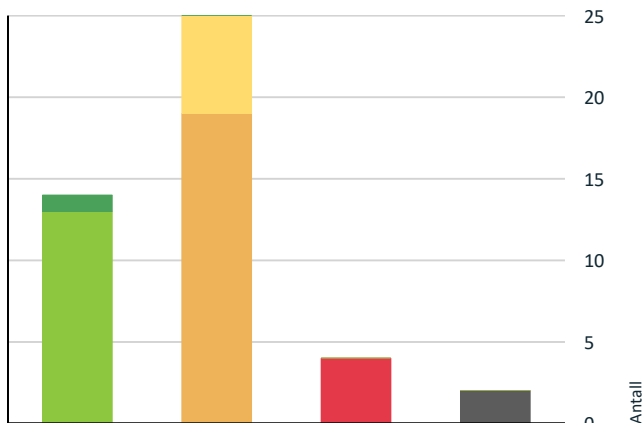
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tilbygg ved kjøkken med takterrasse er ikke på originaltegninger.
- Kjeller har blitt utvidet under trappeinngang.
2. etasje har opplett, noe som ikke er på tegninger.
- Etasje i 2. etasje har utvidet bad og kjøkken er fjernet. Kott er endret til soverom og søknadspliktig.
- (Eldre arealer definerte rom som S-rom til P-rom, en endring vil i det tilfellet være søknadspliktig.)

Sammendrag av boligens tilstand

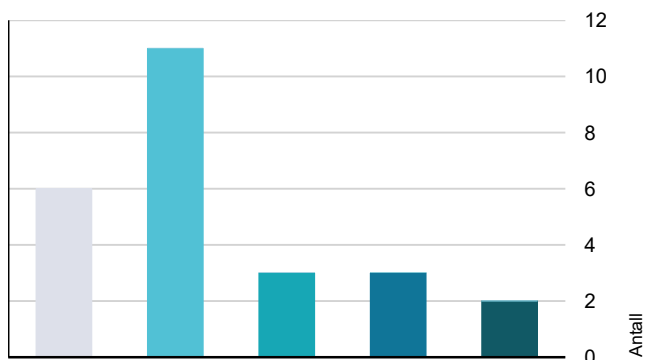
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1 Etasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper til loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer i betongblokker [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Takterrasse i 2 etasje. [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1954

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Ombygging	Terrasse
2010	Utskiftning	Kledning på boligen
2010	Utskiftning	Tekking
2015	Ombygging	Takutstikk
2023	Utskiftning	Lagt opp lye rør fra kjeller til bad og kjøkken i 1. etasje (Tratec Teknikken)
2023	Utskiftning	Vinduer, inngangsdør og terrasse dør er byttet (Bjørndalen Vedlikehold)

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av glasert tegltakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og takbordbeslag i lakkert aluminium.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning fra 2008.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av bord.

Vurdering av avvik:

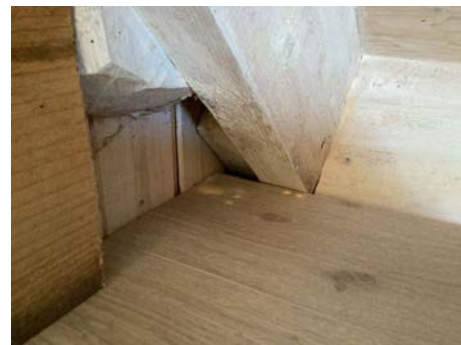
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Konstruksjonene har skjevheter.

Spor etter aktivitet fra stripet borebille på loft.
Mindre sig i takkonstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Spor etter stripet borebiller i konstruksjonen



Spor etter stripet borebiller i konstruksjonen



mindre sig i takkonstruksjon

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Alder på vinduer varierer fra 1999 - 2023

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har hovedytterdør behandlet, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet terrasse i tre med rekkverk i tre og terrassebord som dekke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Høyne rekkverk på rekkverk til trapp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverk er lavere enn dagens krav

TG 2 Takterrasse i 2 etasje.

Takterrasse over boligrom med dekke av tre og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tettesjikt av membran ligger under tredekke og har begrenset besiktelsesmulighet.

Membran er synlig i overgang mot vegg.

Det råteskade i hjørne på rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverk er lavere enn dagens krav.

TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp til inngangsparti med smijernrekkverk.

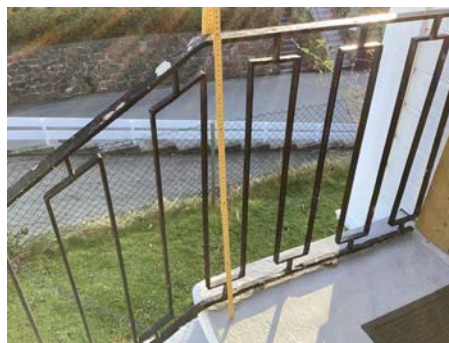
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

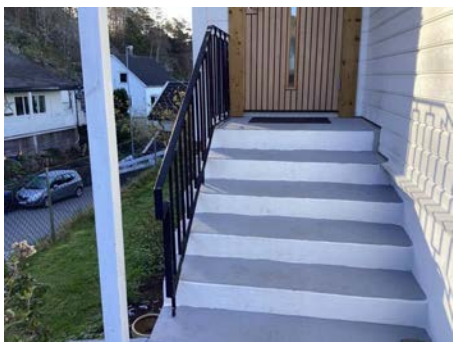


Rekkverk er lavere enn dagens krav



Åpninger er noe større enn dagens krav

Tilstandsrapport



Støpt trapp

TG 3 Utvendige trapper kjeller

Støpt trapp med fliser i trinn til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Løse fliser i trinn

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lime fliser

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp har ikke rekkverk



Løse fliser trinn

TG 2 Andre utvendige forhold

Gangparti med bruddskifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte fuger har sprekker eller mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuge mellom heller



Løs skiferhelle

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det parkett på gulv laminat på gulv betonggulv tapet på vegger trepanel på vegger malte veggplater betongvegger trepanel i taket og slett malt overflate i taket.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1.etg: Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m. 2. etg

2. etg: Det er målt ca16mm høydeforskjell på gulv i lite soverom mot nord i 2. etasje ovner en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i stort soverom mot nord i 2. etg over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



kjøkken



Soverom Nord



Soverom mot Nord

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med montert vedovn og sotluke/feieluke.

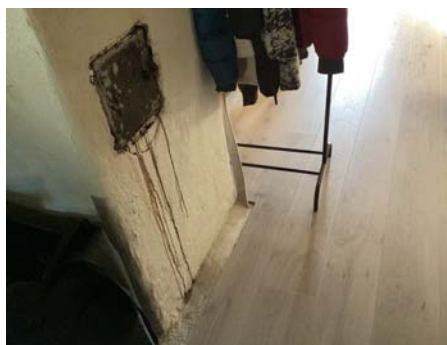
Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke plate på gulv under luke



Eldre pipe uten foring

Rom Under Terreng

Rommet har laminat på gulv betonggulv betong/mur-vegg og Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Yttervegger er i betong / mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert saltutslag på sporadiske partier.

Konsekvens/tiltak

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

Det finnes produkter som kan smøres på for å begrense utslag til en viss grad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bod



Saltutslag på vegg

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med repos til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Frihøyden er under 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Liten frihøyde



Lavt rekkverk

TG 2 Innvendige trapper til loft

Boligen har en malt rettløpet tretrapp til loft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen fører til et del av boligen som ikke er beregnet for varig opphold og vil ikke bli prioritert på samme måte som en trapp mellom etasjer med varig personopphold.

Man bør vurdere sikkerhetstiltak for å unngå skader som fall.



Store åpninger i rekkverk



Lavt rekkverk

Tilstandsrapport

TO 2 Innvendige trapp til kjeller

Boligen har malt tretrapp med lukket trinn og repos på nedre trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

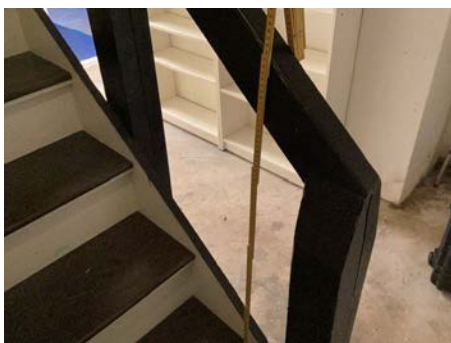
Trappen fører til kjeller som strengt tatt ikke har noen nevneverdig rom for personopphold, som soverom etc.

Konsekvens/tiltak

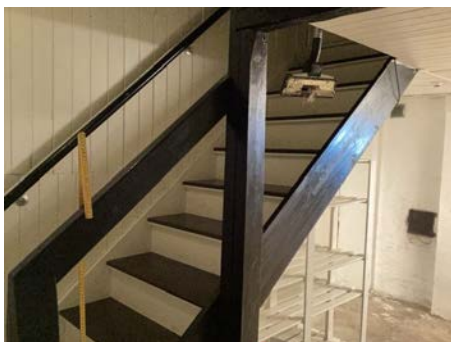
- Tiltak:

Med mindre man utfører en bruksendring, kan man argumentere for at man ikke trenger å gjøre endringer.
knirk i trapp

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lav høyde på rekkverk



Store åpninger i rekkverk

TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører, dør i tre med glass i speil.

Vurdering av avvik:

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

En dør har skrap i blad, og enkelte har vridere som er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør til kjøkken tar i karm.



Dør til soverom på loft tar i gulv



Dør til kjeller tar i gulv

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Alder på badet er ukjent, men er trolig fra slutten av 90 , begynnelsen av 2000 tallet.

Badet er vurdert etter tekniske forskrifter i perioden fra 1997 til 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Tilstandsrapport



Bad på loft



Bad på loft

2 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Rommet har fliser på vegger og pane på vegger og panel på innvendig tak.

2 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er etablert to sluker, en under badekar og en under kabinett.
Fallforhold til sluk under badekar er målt til ca 5 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 5mm.
Fallforhold til sluk under kabinett er målt til motfall på 80 cm fra topp slukrist gulvet er tilnærmet flatt.
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 0 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Måling ved sluk under kabinett



Måling 20 cm fra sluk



Bom under flis

Tilstandsrapport



Måling ved sluk under badekar

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membran er ikke synlig ved terskel eller i sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ukjent membran / tettesjikt i sluk under kabinett



Ukjent membran / tettesjikt i sluk under badekar

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Badekar skal være skiftet i 2017 -18 og toalett i 2020



Slark i dør til kabinett

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert via naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ventil i himling



Ventil i vindu

2 ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er utført i vegg i gang mot bad.
Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 38% ved 20 grader.
Måling med pigg har påvist under 8Vekt%
Tørt under 11,9% vekt %
Akseptable 12 - 15,9 vekt %
Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %
Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling



Måling med pigg

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom.

Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid. Rommet har malte murte overflater på vegger, malt panel i himling og fliser på gulv.

Rommet er innredet med skap, vaskemaskin, tørketrommel og utslagsvask.

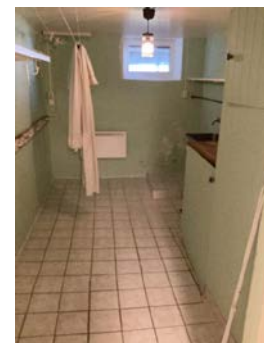
Vurdering av avvik:

- 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 - 300 000



Vaskerom i kjeller

KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegger som omkranser vaskerommet er i mur. hulltaking er ikke fysisk mulig.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskap, micro, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring



Kjøkken



Waterguard

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring



Avtrekk ok

SPESIALROM

1 ETASJE > WC

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har fliser på gulv, malt panelplater på vegg og malt himling.

Rommet er utstyrt med servant og nytt toalett fra 2020.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom

Tilstandsrapport



Ventil i yttervegg



Ingen spalte ved dør

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

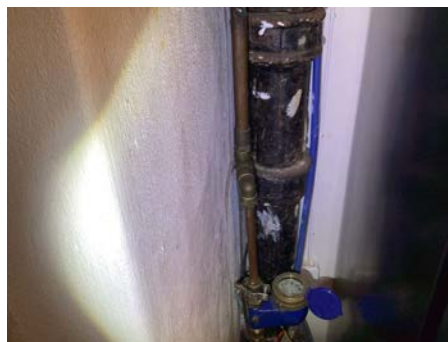
Det er registrert lekkasje ved rør på kjøkken.

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.

Vannrør på kjøkken må utbedres.
Se punkt for kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vannledning i kobber



Vannledninger i kobber

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Rørinspeksjon kan anbefales

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eldre støpejernsrør

Tilstandsrapport



Stakeluke



Varmepumpe



Rust i gammel støpejernsluk på vaskerom



Varmepumpe

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg / vinduer, som var vanlig på byggetidspunktet.

! TG 2 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Service / kontroll kan anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG UJ Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter av ukjent type. Vvb er bygget inne og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tanken er opplyst å være fra 2014-15

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Tanken er lukket inne og ikke tilgjengelig for inspeksjon

! TG 1 Andre installasjoner

Boligen har installert sentralstøvsuger.

Tilstandsrapport



Sentralstøvsuger

Elektrisk anlegg

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

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

Anlegget skal være oppgradert i 2007-08

Ny strømmåler er montert i 2017.

Anlegget har automatsikringer.

Hovedsikring er på 63 Amp lokalisert på kott loft

Sikringsskapet er lokalisert i 2 etasje i gang.

Ekstra skap lokalisert i kjeller.

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 Tratec har gjort arbeid med det elektriske i forbindelse med nytt kjøkken samt oppsuging av 1etg
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Tratec Teknikken AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring er ikke mottatt.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Anlegget skal være oppgradert i 2007-08

Generell kommentar

Det er opplyst at det er jordfeil på varmekabler som gjelder utvendig. Disse har ikke vært ikke bruk på mange år i følge forrige eier. På generelt grunnlag, oppfordres det at disse sjekkes, eller kobles fra, selv om de ikke er i bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

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

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler røykvarsler i 2 etg
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Datert 2022



kjeller ok



2. etg mangler varsler



1 etg ok

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 2 Drenering

Drenering er av stedlige masser fra byggeår.

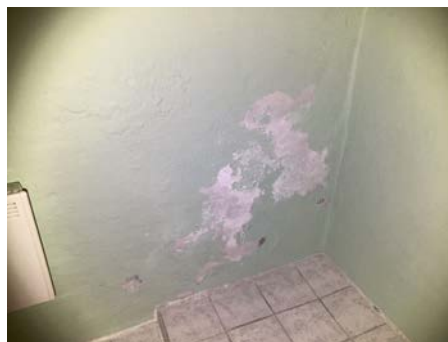
Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Saltutslag i kjeller

Tilstandsrapport



Saltutslag i kjeller



Saltutslag i kjeller



Saltutslag i kjeller



Saltutslag på innvendig mur

! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betong med øvre del i naturstein.
Rekkverk med stolper i metall og nettinggjerde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltutslag på støttemur.

Enkelte fuger mangler mørtel

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vask av overflater med jevne mellomrom for fjerning av saltutslag, da fuktsikring bak mur vil medføre en betydelig kostnad.

Pusse fuger i natursteinsmur.



Støttemur



Høyde på rekkverk

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Saltutslag på nedre del

Forstøtningsmurer i betongblokker

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Saltutslag på mur.

Konsekvens/tiltak

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

Vask av overflater med jevne mellomrom for fjerning av saltutslag, da fuktsikring bak mur vil medføre en betydelig kostnad.



Saltutslag på mur



Lav høyde på rekkverk



Sporadisk med store åpninger

Terrengforhold

Tomten ligger på en høyde med opparbeidet vei fra gate til bolig. Vei opp er asfaltert. Tomten har etablert plen og uteplass.



Takvann ledes til dunker



Nedløp for takvann i grunn.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1954. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kontroll av avløpsledninger anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ny vannledning og stoppekran i kjeller

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

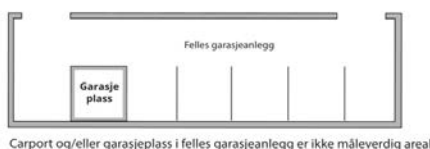
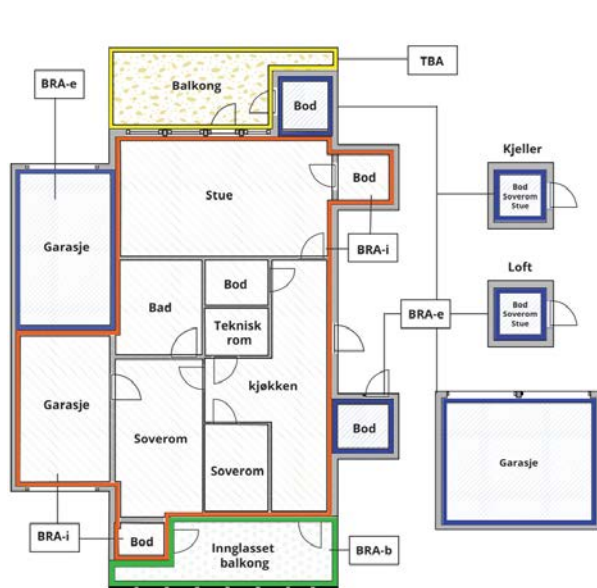
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	85			85			85
1 Etasje	97			97	37		97
2 Etasje	79			79	14	2	81
Loft	14			14		34	48
SUM	275				51	36	311
SUM BRA	275						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Vaskekjeller, Bod / bar, Bod / verksted, Bod / klesbod, Bod / klesbod, Bod 5, Bod 6		
1 Etasje	Entré , Gang , Stue , Spisestue , Kjøkken , Wc , Trapperom		
2 Etasje	Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang , Trapperom		
Loft	Bod , Bod 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygg ved kjøkken med takterrasse er ikke på originaltegninger.
Kjeller har blitt utvidet under trappeinngang.
2. etasje har opplett, noe som ikke er på tegninger.
Etasje i 2. etasje har utvidet bad og kjøkken er fjernet. Kott er endret til soverom og søknadspliktig.
(Eldre arealer definerte rom som S-rom til P-rom, en endring vil i det tilfellet være søknadspliktig.)

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	179	99

Kommentar

Enebolig

Deler av loftet har bjelker som reduserer måleverdig areal. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2.utgave - Gjeldende fra 9. februar 2015.
Kjelleren er i prinsippet en grovkjeller, så undertegnede har derfor valgt å definere rommene i kjeller som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2024	John Terje Knutsen	Takstingeniør
	Michael Holm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
0				0			Eiet

Adresse

Skipperveien 28

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligfelt på Kjørestad i Farsund kommune med kort vei til skole, barnehage, butikker, havn og naturområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

I følge kommuneplanen, ligger eiendommen i et område regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger på en høyde i terrenget og har etablert asfaltert vei opp til tun, Tomten er opparbeidet med støttemurer, plen og gangparti av skiferheller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2024		Innhentet	8	Nei
Ordrebekreftelse			Innhentet	1	Nei
Målebrev	15.05.1964		Innhentet	2	Nei
Byggetillatelse	08.04.1953		Innhentet	1	Nei
Tegninger 2010	14.04.2010		Innhentet	5	Nei
Planstatus	19.01.2024		Innhentet	1	Nei
Eiendomsgrenser	17.01.2024		Innhentet	3	Nei
Byggetillatelse 2010	25.05.2010		Innhentet	2	Nei
Tegninger original			Innhentet	2	Nei
Ferdigattest			Eksisterer Ikke	0	Nei
FAKTURERTE GEBYRER	17.01.2024		Ingen	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

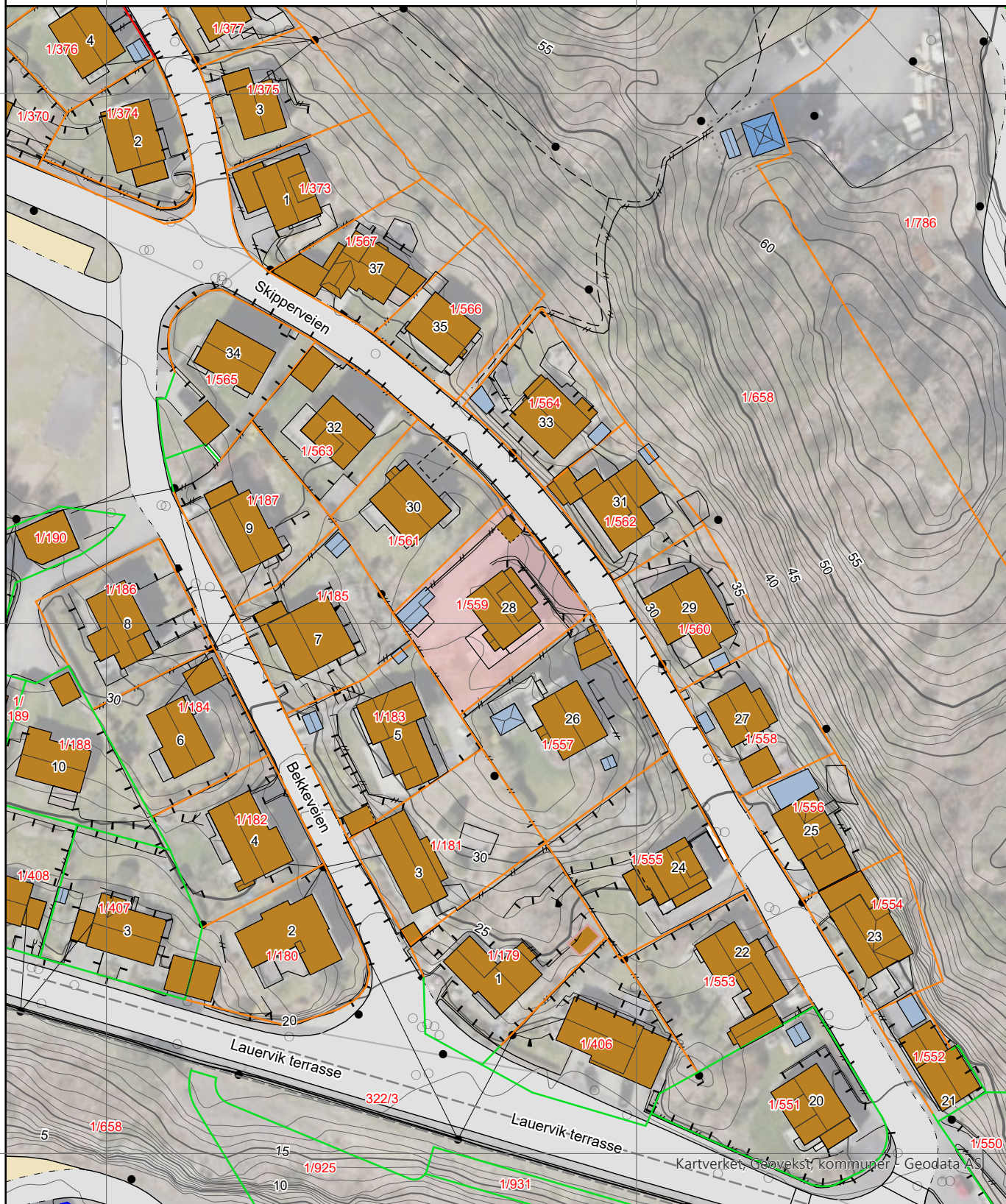
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NI1017>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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








Eiendomsgrenser

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













0 25 50 m

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 559	Kommune:	4206 Farsund
Adresse:		Grunnkrets:	111 Kjørestad
Veiadresse:	Skipperveien 28, gatenr 4000	Valgkrets:	1 Farsund
	4550 Farsund	Kirkesogn:	5150402 Farsund
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4021 Farsund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Skipperveien 28	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.07.1953	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	746,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	4206/1/559	0,0
Nymatrikulering	Forretning: 27.07.1953 Matrikkelført:		Mottaker	4206/1/559	687,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skipperveien 28	Bolig	302,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	302,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	302,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	168842805			Antall etasjer:		4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			96,0		96,0				
H01	1		98,0		98,0				
H02			82,0		82,0				
L01			26,0		26,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekts til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	168842813			Antall etasjer:		1

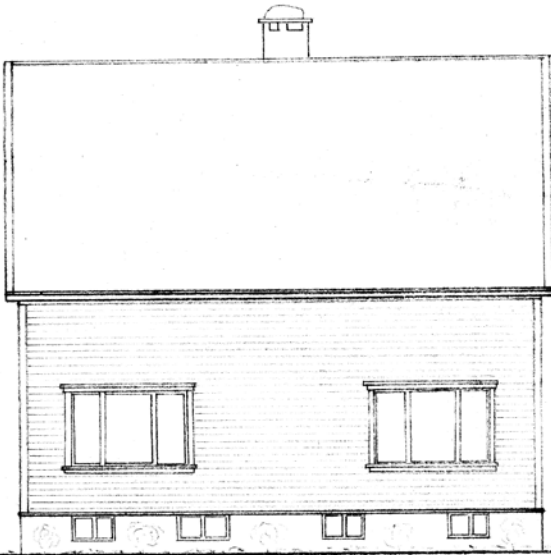
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				25,0	25,0				

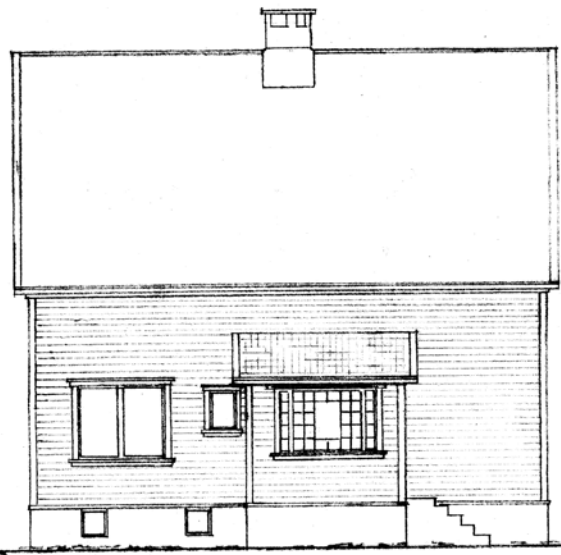
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

KAPT. B. BELLAND
M: 4:50



MOT SØDVEST



MOT SØDØST



MOT NORDVØST



FARSUND KOMMUNE
Administrasjonen

Arkivsaknr:	2010/964		
Arkivkode:	1/559	Dato	25.05.2010
Saksbehandler:	Hillbjørg Tveit		

Delegert myndighet fra rådmannen

Svar på søknad om overbygg over verandadør og inngangsdør, utvidelse av veranda og oppføring av drivhus, bod, utekjøkken og levegg - gnr/bnr 1/559, Skipperveien 28

Saksdokumenter:

1. Søknad om tillatelse til tiltak datert 23.4.2010
2. Nabovarsel datert 23.4.2010

Saksutredning:

Søknaden gjelder oppføring av overbygg over verandadør og inngangsdør, utvidelse av veranda og oppføring av drivhus, bod, utekjøkken og levegg på gnr 1, bnr 559, Skipperveien 28.

Drivhus og bod vil få et bebygd areal på 22m².

Eiendommen er avsatt til byggeområde for boliger i kommuneplanen for Farsund, hvor det er krav om godkjent plan før utbygging. Søknaden betinger derfor en dispensasjon fra plankravet.

Teknisk utvalg har i møte den 20.5.2010 gitt dispensasjon/ administrasjonen fullmakt til å kunne behandle saken.

Ingen naboer har merknader til søknaden.

Vurdering:

Administrasjonen for teknisk forvaltning har utover dette ingen spesielle merknader til søknaden, og har i medhold av gjeldende delegasjonsreglement avgjort saken den 24.5.2010.

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på kr 4.500,-. Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Vedtak:

I medhold av 19-2 gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens byggeområde. Søknad om oppføring av overbygg over verandadør og inngangsdør, utvidelse av veranda og oppføring av drivhus, bod, utekjøkken og levegg på gnr 1, bnr 559, Skipperveien 28 godkjennes på følgende vilkår:

1. Alt arbeid skal skje i samsvar med gjeldende pbl og tekniske forskrifter.
2. Byggearbeidet må være igangsatt innen 3 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.

Etter fullmakt

Alf Quale

avdelingsingeniør

Hillbjørg Tveit

avdelingsingeniør

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

Kopi til:

Henriette Skjæveland og Tom-Johnny
Karoliussen

Fylkesmannen i Vest-Agder
Vest-Agder fylkeskommune
Regionalavdelingen

Skipperveien 28

Postboks 513

Serviceboks 517

4550 FARSUND

4605

4605

KRISTIANSAND

Kristiansand S

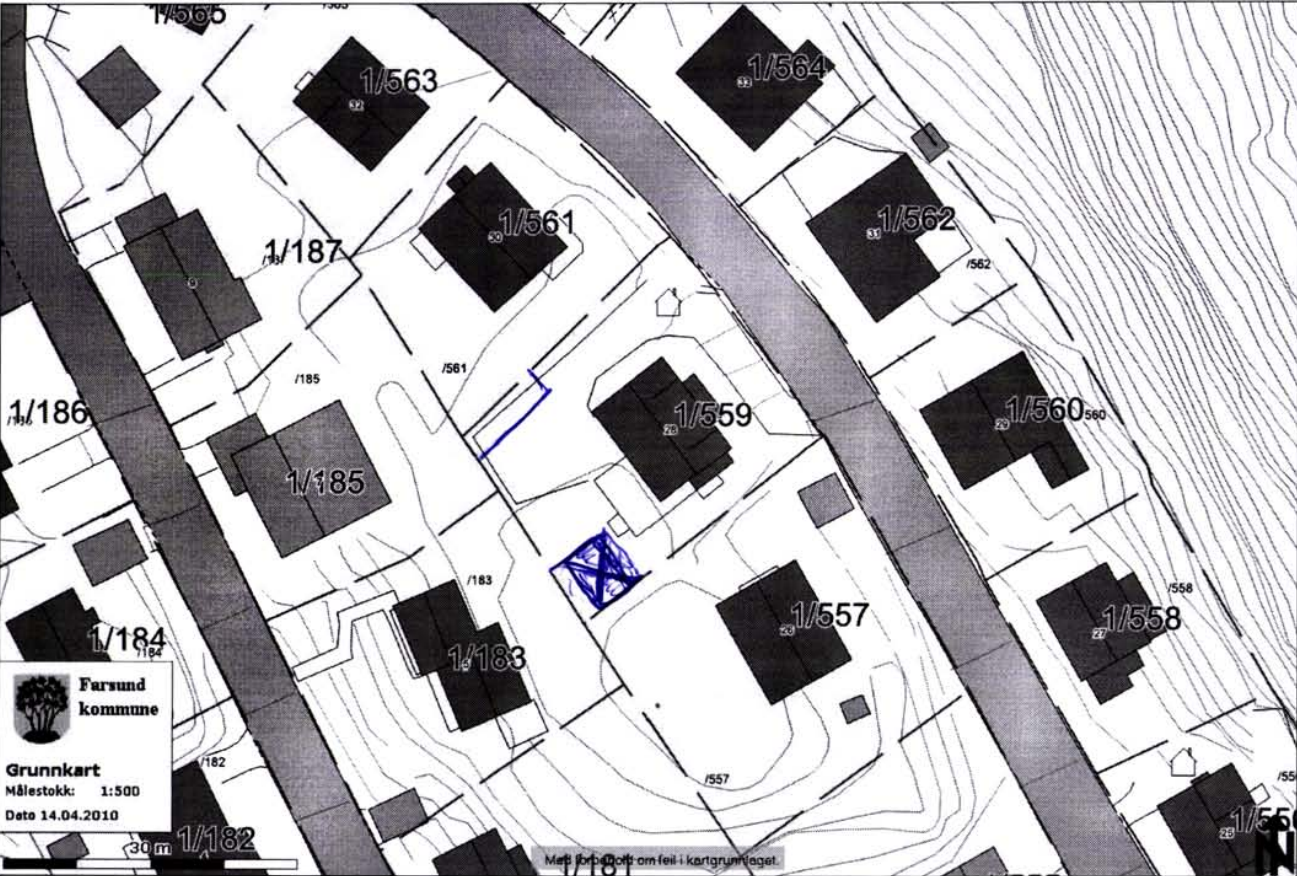


+ Tekninen på denne siden

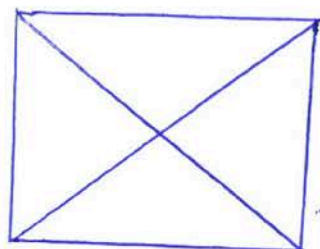
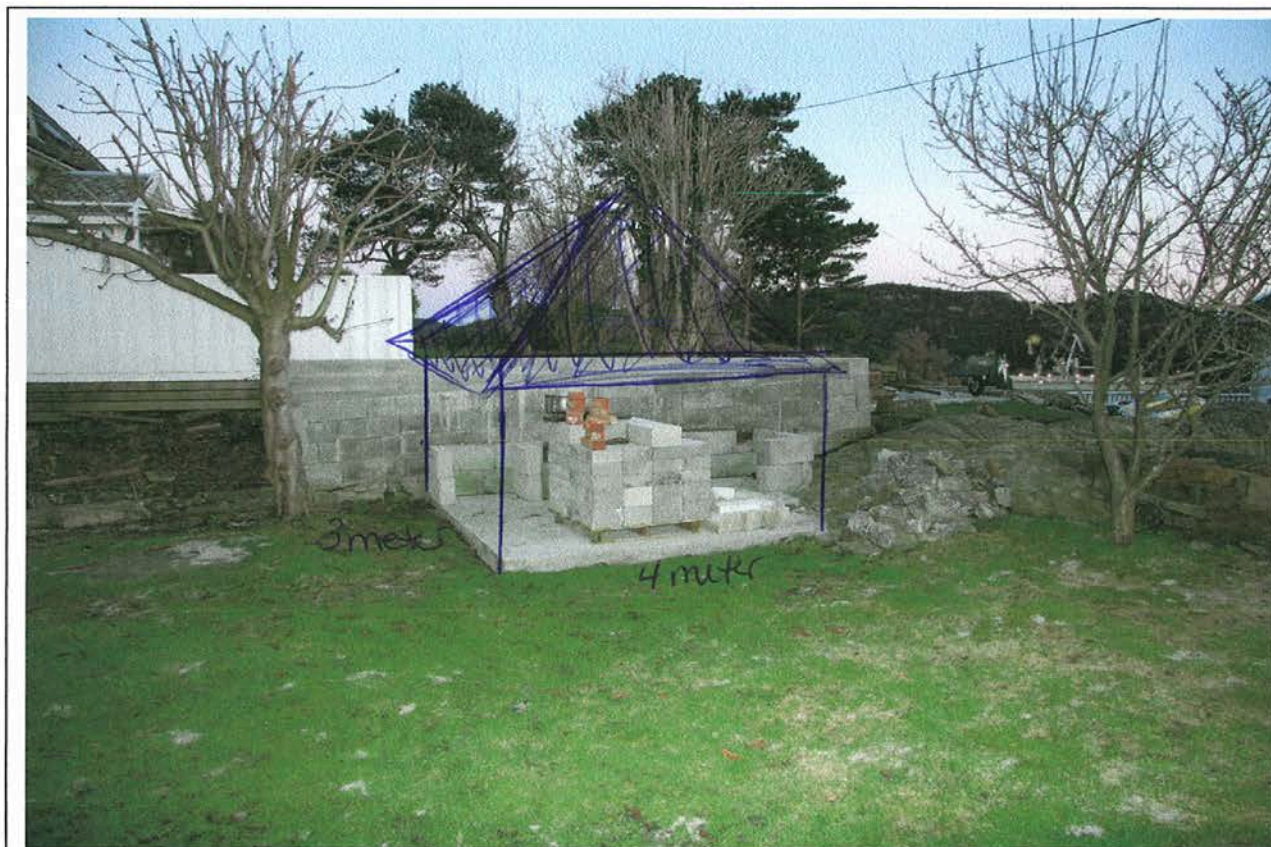








Utekjøkken



Taket sett ovenfra
Det vil bli skinnevegg som på huset

Drivhus og redskapsbod



Bredde 2,5 meter
Lengde 7,8 meter

Drivhus

- Plastikk tak
- Settes sammen av tidligere brukte vinduer

Redskapsbod

- Dobbel dør



Farsund Kommune

Adresse Postboks 100, 4552

Telefon

Utskriftsdato: 18.01.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Farsund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4206 **Gårdsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 559

Adresse: Skipperveien 28, 4550 FARSUND

Referanse: 61240003

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen. Det er garasje som ligger inn i bakken. Vi har ikke tegninger av garasjen.

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.

Farsund, den 8-4

19 53

Fov: B. Belland

Ragna Belland
byggherre.

anmelder.

ansvarshavende.

År 1953 den 10. april holdt bygningstådet møte. Under-
tegnede tilstede.

Sak. 8. Byggesøknad av 8. ds. fra B. Belland for oppførelse
av 2-mannsbolig i tre på en av ham innkjøpt tomt i Kjøre-
stad.

Byggesøknaden godkjennes på følgende betingelser:

1. Bygningen plasseres minst 7.0 m. fra den opparbeidede
sørvestre gatelinje.
2. Samtlige fundamenter må legges på bæredyktig grunn, jfr.
§ 79.
3. Alt støpningsarbeide må utføres i samsvar med N.S. 427
og 428: Regler for utførelse av arbeider i armert betong
og betong uten armering, jfr. byggeforskriftenes kap. 14
og 15.
4. Høyden til hovedgesimsen må ikke overstige 7.0 m., og
ingen utvendig trevegg være høyere enn 9.0 m., jfr. §
114, punkt 3.
5. Såvel yttervegger som bjelkebærende vegger må oppføres
som bestemt i byggeforskriftenes kap. 17, jfr. § 104 og
senere tillegg.
6. Bjelkelagene må dimensjoneres som bestemt i byggefors-
skriftenes § 9, punkt 9 og senere tillegg.
7. Røykpipe med ildsteder må oppføres som bestemt i bygge-
forskriftenes kap. 27 og 28.

Arbeidet med oppførelse av bygningen må forøvrig utføres
i samsvar med bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser.

H. Østerbø, Margit Pettersen, R. Reinertsen, Torleif Andreassen.
(sign.) (sign.) (sign.) (sign.)

Sendes B. Belland til underretning.

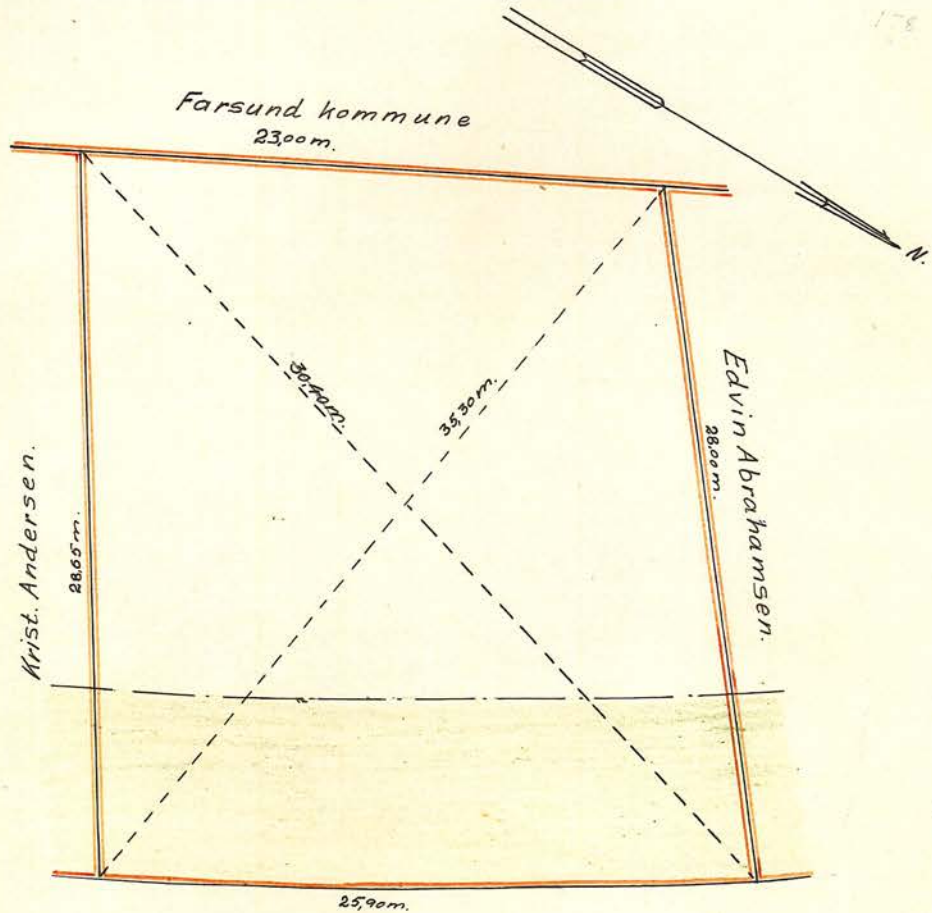
Farsund bygningsråd, 14/4-1953.

H. Østerbø
bygningsjef.

Kart
over

En av Farsund kommune til B. Belland solgt tomt i Kjørestad

Areal 687,4 m² Målestokk = 1:200



Gate under opparbeidelse.

Pr 1953, den 19. juni ble en lovlig kartforretning avholdt over en av Farsund kommunes til B. Belland solgt tomt i Kjørestad. Forretningen administreres av underskrevet i overfor av videt Gulving Ver, og var alle vedkommende innvarslet eller berammelsen da inn-
tas silydesse for. 178.

Ved forretningen møtte kjøperen B. Belland
T. hustru Ragna Belland, og av tilstedende grunneiers
særskilt Andersen. Ingen av de øvrige innvarslede
møtte var tilstede.

Tomteus grenser ble påvist i ovennevnte med et ved
 administratør tidligere oppmålt kart, og konutter disse måler:
 vest øst langs den opparbeidede gates vestlige 20,90 m. - høyde 20/100
 meter, - vest syd langs Krist Pedersen's eiendom 28,65 m. - høyde
 6/100 meter, vest vest langs Farsund kommunes eiendom 20,00 m.
 høyde 7/100 meter, og vest nord langs Edvin Abrahamsen's eiendom
 28,00 m. - høyde 7/100 meter. Areal utgjør i hekket turtil 6
 sekstendedelstykket 1/10 kordele meter.

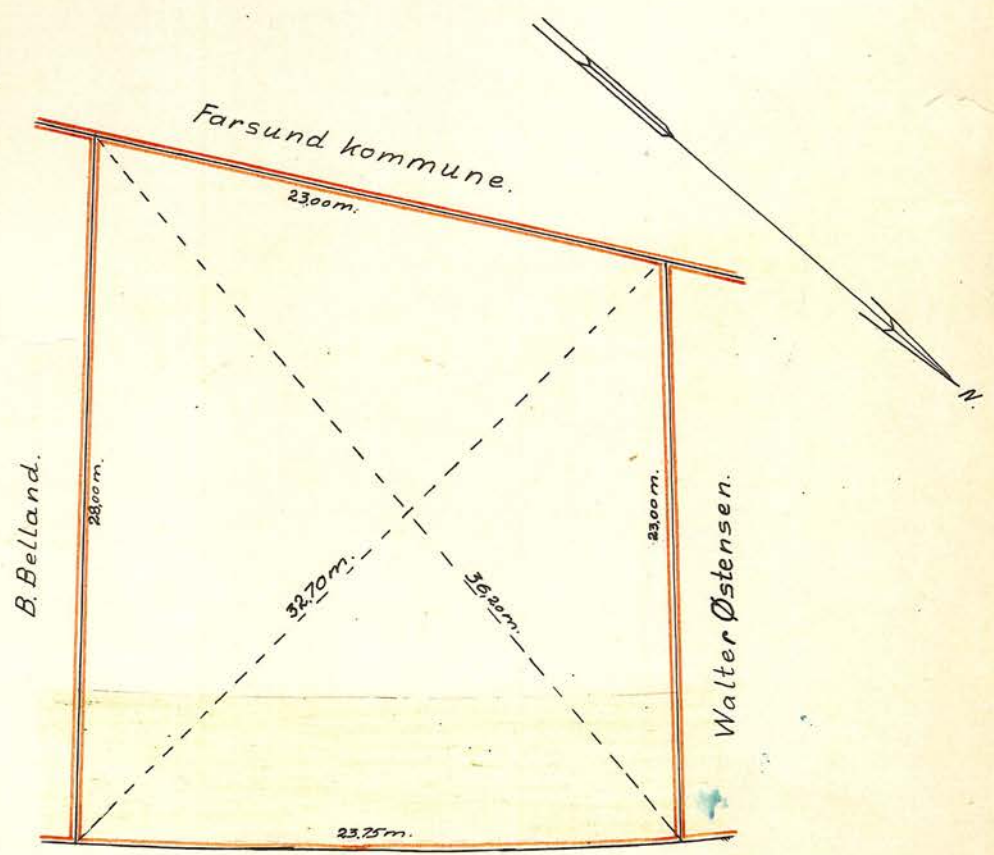
Tomten for matr. nr. 10. Kjörstad. 19/5-1964. Matr. nr. 28, Skippervien
 Da intet gjeldigere forlangtes tilført protokollen, da opp listet, ble
 forrelingen bevit.

H. O. Sævi

Erling Pers

Kart
over

En av Farsund kommune til Edv. Abrahamsen solgt tomt i Kjörstad.
Areal 596,0 m². Målestokk 1:200.



Gate under opparbeidelse.



PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/1/559/0/0

Adresse: Skipperveien 28, 4550 FARSUND

- **Arealbruk**Boligbebyggelse

ArealbrukstatusNåværende

Planidentifikasjon90600

PlantypeKommunedelplan

PlanstatusEndelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato08.03.2018

PlannavnKommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028

Vis i kart [Planregister](#)

Link som viser faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 19.1.2024.

Link er gyldig i et år:

<https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=6729b56f-4edd-4f47-a7d2-a15ca941a237>

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold
Avdelingsarkitekt
Teknisk forvaltning
Farsund kommune

FAKTURERTE GEBYRER

Avtale: **200472**
1/559/0/0

Eier: Holm Michael
Regn.mottaker: Holm Michael

2022

Ordrenr: **90125089**

10.03.2022

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	1 937,00	1/1	0	1 211,00
160003	Forskudd Vann	61,00	m3	8,44	1/1	0	322,00
160023	Forskudd Avløp	61,00	m3	16,78	1/1	0	640,00
160004	Betalt Forskudd Vann i fjor	-83,00	m3	7,84	1/1	0	-813,00
160024	Betalt Forskudd Avløp i fjor	-83,00	m3	15,60	1/1	0	-1 619,00
160001	Forbruk vann	62,00	M3	7,84	1/1	0	608,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	390,40	1/1	0	244,00
160021	Forbruk Avløp	62,00	m3	15,60	1/1	0	1 209,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	760,00	1/1	0	475,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
160042	Kompostbeholder	1,00	ter	-400,00	1/1	0	-250,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	1 721,61	1/1	0	1 076,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 148 000,00	prom	3,00	1/1	0	1 722,00

6 516,00

Ordrenr: **90135813**

07.09.2022

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 148 000,00	prom	3,00	1/1	0	1 722,00
160023	Forskudd Avløp	61,00	m3	16,78	1/1	0	640,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	390,40	1/1	0	244,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	760,00	1/1	0	475,00
160003	Forskudd Vann	61,00	m3	8,44	1/1	0	322,00
160042	Kompostbeholder	1,00	ter	-400,00	1/1	0	-250,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	1 721,61	1/1	0	1 076,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	1 937,00	1/1	0	1 211,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00

7 131,00

2023

Ordrenr: **90146916**

08.03.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160003	Forskudd Vann	41,00	m3	10,88	1/1	0	279,00
160023	Forskudd Avløp	41,00	m3	23,90	1/1	0	612,00

160004	Betalt Forskudd Vann i fjor	-61,00 m3	8,44	1/1	0	-644,00
160024	Betalt Forskudd Avløp i fjor	-61,00 m3	16,78	1/1	0	-1 279,00
160021	Forbruk Avløp	42,00 m3	16,78	1/1	0	881,00
160051	Feie-og tilsynsavlg 1 løp	1,00 kr	416,00	1/1	0	260,00
160001	Forbruk vann	42,00 M3	8,44	1/1	0	443,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00 ter	860,00	1/1	0	538,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00 ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
160042	Kompostbeholder	1,00 ter	-400,00	1/1	0	-250,00
160028	Abonnement Avløp	1,00 ter	2 438,61	1/1	0	1 524,00
160009	Målerleie	1,00 KR	100,00	1/1	0	63,00
160008	Abonnement Vann	1,00 TER	2 268,00	1/1	0	1 418,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 148 000,00 prom	3,00	1/1	0	1 722,00

7 195,00

Ordrenr: 90159384

07.09.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160051	Feie-og tilsynsavlg 1 løp	1,00	kr	416,00	1/1	0	260,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 148 000,00	prom	3,00	1/1	0	1 722,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	860,00	1/1	0	538,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 438,61	1/1	0	1 524,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 268,00	1/1	0	1 418,00
160023	Forskudd Avløp	41,00	m3	23,90	1/1	0	612,00
160042	Kompostbeholder	1,00	ter	-400,00	1/1	0	-250,00
160003	Forskudd Vann	41,00	m3	10,88	1/1	0	279,00

7 794,00

Vannmålerstand pr 28.12.22 – 1198m3

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 559 i 4206 FARSUND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

17.01.2024 kl. 11.43

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

17.01.2024 kl. 11.41

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1261299-1/200 10.11.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 1 819 633

Omsetningstype: Opphør av samboerskap

HOLM MICHAEL

FØDT: 22.05.1992

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

2022/1167256-1/200 17.10.2022 **PANTEDOKUMENT**
09:45

Beløp: NOK 4 000 000

Panthaver: SPAREBANK 1 SR-BANK ASA

ORG.NR: 937 895 321

Panthaver: SR BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 915 174 388

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1953/484-2/40 27.07.1953 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4206 GNR: 1

BNR: 658

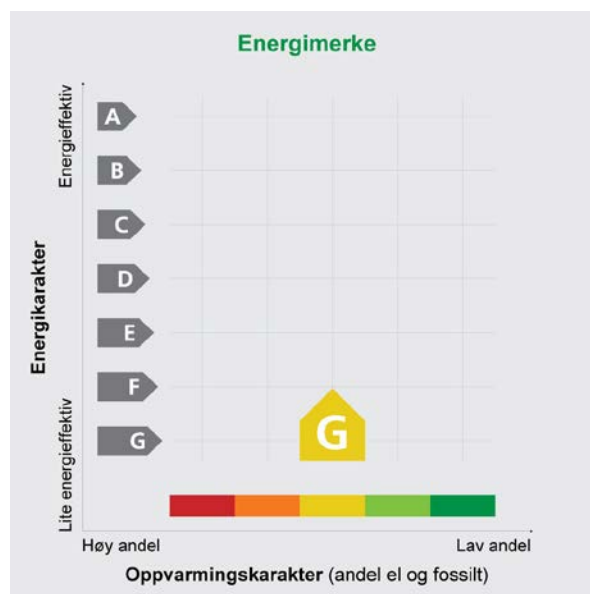
2020/350453-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:

KNR: 1003 GNR: 1 BNR: 559

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Adresse	Skipperveien 28
Postnr	4550
Sted	FARSUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	559
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	168842805
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1417087
Dato	27.06.2022



Innmeldt av TOM-JOHNKY KAROLIUSSEN

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 21 801 kWh pr. år

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

17 135 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1,2 favner ved



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Liv B. Tjøtta

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 07 50

Mob.: 415 69 605

liv.b.tjoetta@sor.no



Erik Havaas

Rådgiver

Tlf.: 38 17 04 76

Mob.: 934 15 012

erik.havaas@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Skipperveien 28, 4550 FARSUND

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ANITA CECILIE GABRIELSEN | Eiendomsmegler | **404 08 073**

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LISTER** | Alleen 4 | 38 33 18 40