

Storgaten 26

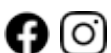
Farsund sentrum



Prisantydning: kr 1 250 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Stort og åpent lokale med store vindusflater som er ypperlig til utstilling



Butikklokale sentralt i sentrum

Området
Farsund sentrum

Adresse
Storgaten 26 - butikklokalet

Prisantydning
kr 1 250 000,-

Omkostninger: **kr 32 420,-**
Totalpris: **kr 1 282 420,-**



Bruksareal: 163 m²

Boligtype: Næringsbygg
Byggeår: 1903
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Fellestomt
Tomteareal: 163 m²

Anita Cecilie Gabrielsen
Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder

40 40 80 73
acg@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Lister
Alleen 4
38 33 18 40
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

STORGATEN 26 - BUTIKKLOKALET

NÆRINGSBESKRIVELSE

BESKRIVELSE

Fint beliggende butikklokale. Butikklokalet ligger på gateplan og har et åpent og stort rom, samt et eget personalrom. Store gode vinduer mot gateplan som gir ypperlige utstillingsmuligheter. Kjeller med flere boder.

OPPDRAGSNUMMER

61-23-0039

ADRESSE MED BETEGNELSE

Storgaten 26 - butikklokalet,
Gnr. 1 Bnr. 641 Snr. 1 i Farsund kommune.

SELGER

Odd Arne Grødem

BELIGGENHET

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i sentrum, med kort avstand til alle byens fasiliteter. Eiendommen ligger midt i "alt". Bakeren ligger få meter nede i gaten, hvor nybakte rundstykker kan kjøpes tidlig på morgenen. Gåavstand til småbåthavnen, og bryggeslengen som går til det populære badehuset med sauna, samt til byens mange fasiliteter og servicetilbud. Her kan nevnes barne- og ungdomsskole, videregående skole, barnehager, butikker, Amfi kjøpesenter, kino, lege, tannlege, parken, Varbak og Ekko.

BYGGEÅR

1903 i følge Farsund kommune.

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade har liggende bordkledning, eternitkledning og mur i bakgården. Teglmur/brannmur mot Kirkegaten 6. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, enkle glass i bakgården og i kjeller. Teak hovedytterdør. Trapp fra fortau av granitt. Nytt tak lagt i 2022.

AREAL

Bra: 163 m²
S-rom: 163 m²
P-rom: 0 m²
S-rom: 163 m²

S-rom inkl.:

U.etg.: Boder

1.etg.: Næringslokale, t-kjøkken og toalettrom.

Kommentar

Fellesareal i 1.etasje er 17 m2 ikke tillagt BRA i 1. eller 2. etasje. Kun opplyst her.

I 1.etasje forretningsdelen er alle arealer oppgitt som BRA S-rom.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

INNHold

STANDARD

Butikklokalet ligger på gateplan og har et åpent og stort rom. Butikklokalet inneholder et eget personalrom. På personalrommet er det utslagsvask og et eget toalettrom. I bakre del av butikklokalet er det plass til lager/prøverom, her er det også gulvluke ned til et lagerrom i kjelleren. Store gode vinduer mot gateplan som gir ypperlige utstillingsmuligheter.

DIVERSE

På grunn av byggets alder foreligger det ikke tegninger på eiendommen i kommunale arkiver.

Det foreligger tegniner på en trapp til butikklokalet. Trappen har en annen utforming enn fremlagte tegninger.

Butikkenheten og boligdelen har hver sin strømmåler.

Det foreligger en mulighetsstudie for utnyttelse av kjeller og forretningslokale til "lagerhotell". Kontakt megler for mer informasjon.

PARKERING

Gateparkering.

OPPVARMING

Elektrisk

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

VILKÅR OG BETINGELSER

TOMT

Areal: 163 kvm, Eierform: Fellestomt
Bakgården benyttes av denne seksjonen.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Ferdigattest foreligger ikke pga. alder - gjelder tiltak omsøkt før 1998. Dette er normalt for eiendommer oppført på denne tiden.
Tiltak (oppføring, påbygging og tilbygging er meldepliktig.) omsøkt før 1. januar 1998 kan det ikke utstedes ferdigattest for jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til forretning/kontor m.v. S15/Bevaringsverdig bebyggelse, og tilhører reguleringsplan for Farsund by , datert 20.06.1995. 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.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk. Eiendommen har vannmåler. Varmtvannstanken gjelder for begge enhetene. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Ved salg av leiligheten vil det bli etablert egen vannmåler og varmtvannstank til leiligheten .Vannmåler og varmtvannstank vil bli plassert i kjelleren.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen: Ingen

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.

Rettigheter som følger eiendommen: Ingen

LEIEFORHOLD

Lokalet lånes i dag ut. Det er ingen løpende leiekontrakt. Sammenlignbare leieforhold ligger på ca. kr. 7-10.000,- pr. mnd.

ENERGIATTEST

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

ØKONOMI

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Da eiendommen nylig er seksjonert foreligger det ikke formuesverdi på eiendommen.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

1 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

31 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 250 000,-))

32 420,- (Omkostninger totalt)

1 282 420,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

FELLESKOSTNADER

Ikke fastsatt. Felles bygningsforsikring utgjør kr. 6800,- for hele bygningen.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Det blir opp til sameiet hva som skal inkluderes i fellesutgiftene.

BUDGIVNING

Informasjon i dette prospekt, samt annen informasjon fremlagt i forbindelse med salget, forutsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før bindende bud gis. Videre forutsettes det at eiendommen er besiktiget av kjøper og at kjøper rekvirerer teknisk bistand dersom han finner det formålstjenlig.

STORGATEN 26 – BUTIKKLOKALET

Dette forhindrer ikke at megler i en avsluttende fase vil kunne velge å gjennomføre en lukket budrunde. Det tas forbehold om å kreve sikkerhetsstillelse for det bud som blir antatt. Potensielle kjøpere inviteres herved å gi bud i tråd med dette prospekt og de forutsetninger som legges til grunn. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Alle opplysninger i salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standarden. Det tas også forbehold om feil i prospekt. Kontakt megler for mer informasjon.

Det anbefales at bygget gjennomgås med byggeteknisk fagperson før evt. budgivning.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har ansvar for å etterspørre opplysninger som ikke er tilgjengelig i salgsoppgangen.

LOVVERK OG AVTALEBETINGELSER

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som fremgår av lovens § 1-3 og forskriftens §1-2 er anvendt for dette oppdraget.

Det forutsettes at kjøper gjør handelen som ledd i næringsvirksomhet. Dersom budgiver handler som forbruker må dette skriftlig meddeles megler senest ved budgivning.

Ved salg til næringsdrivende overtas eiendommen og dens tilbehør "som den/det er", jfr. avhendingsloven §3-9(2). Avhendingsloven §3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangler i følgende tilfelle:

Dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Videre fravikes avhendingsloven § 3-3 (2), og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Avhendingsloven §4-19 (2)

Selger kjenner ikke til at det er at det er forurensning i tomtgrunnen mv. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all

forurensning som eksisterer på eiendommen, med unntak av forurensning forårsaket av selger. Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvar for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene.

Pro & Contra

Partene må selv foreta avregning av kommunale avgifter, felleskostnader, samt eventuelle leieinntekter, festeinntekter/avgifter og liknende i forbindelse med oppgjøret. Megler foretar ikke noe pro & contra pr overtakelsesdato.

VISNING

Etter avtale med Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder Anita Cecilie Gabrielsen på tlf. 40 40 80 73

OPPGJØR

Så fremt ikke annet avtales, gjennomføres oppgjør gjennom Sørmeglerens oppgjørsavdeling.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

HVITVASKING

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 mislighol

FINANSIERING

Kontakt megler som formidler gode finansieringstilbud fra vår samarbeidspartner Sparebanken Sør.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG**ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder Anita Cecilie Gabrielsen, tlf. 40 40 80 73

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Før innleggelse av bud må følgende vedlegg gjennomgås:

- Kommunale opplysninger
- Reguleringsplaner, ferdigattest m.m.
- Grunnbok med eventuelle servitutter og heftelser
- Eventuelt andre vedlegg

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

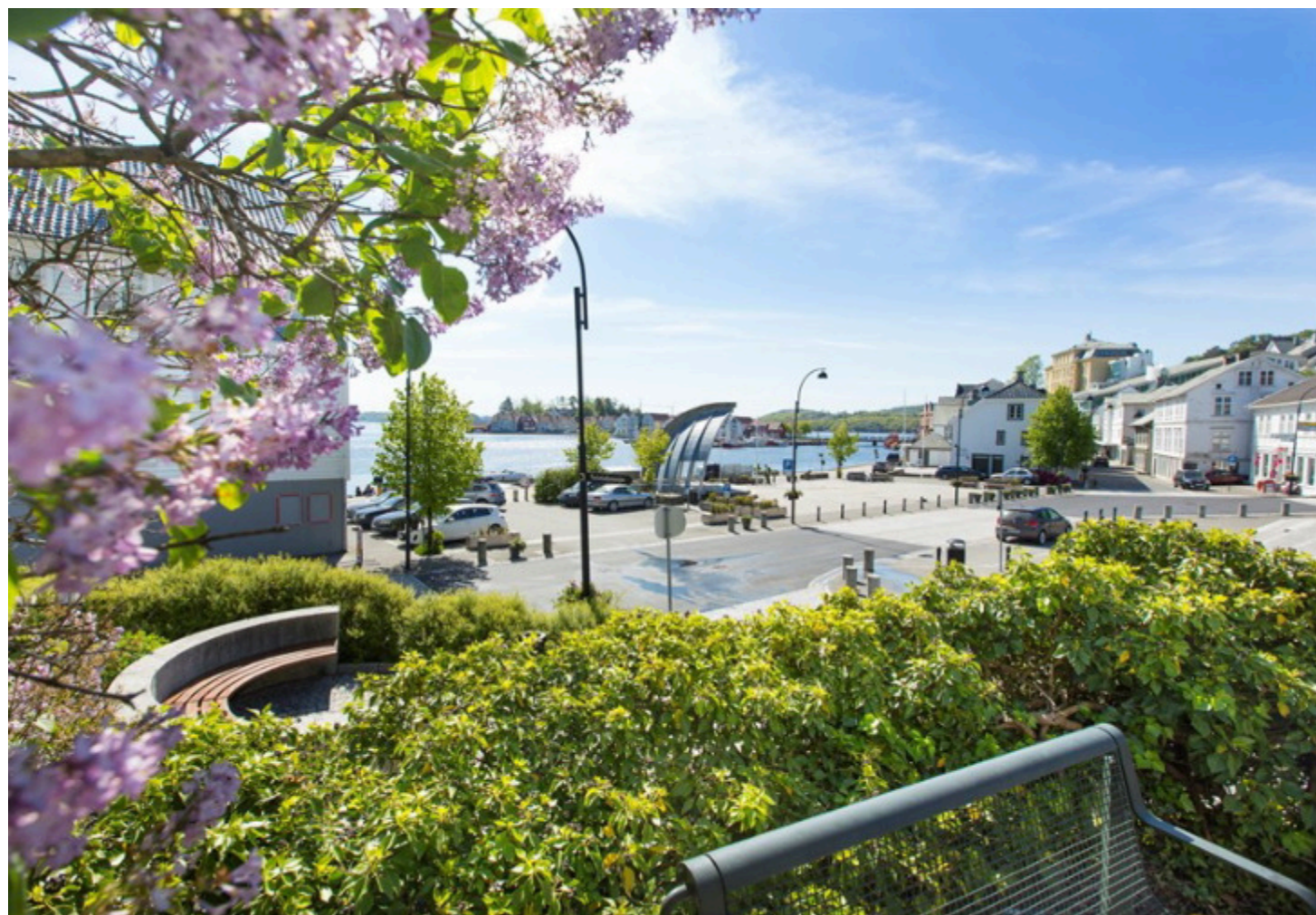
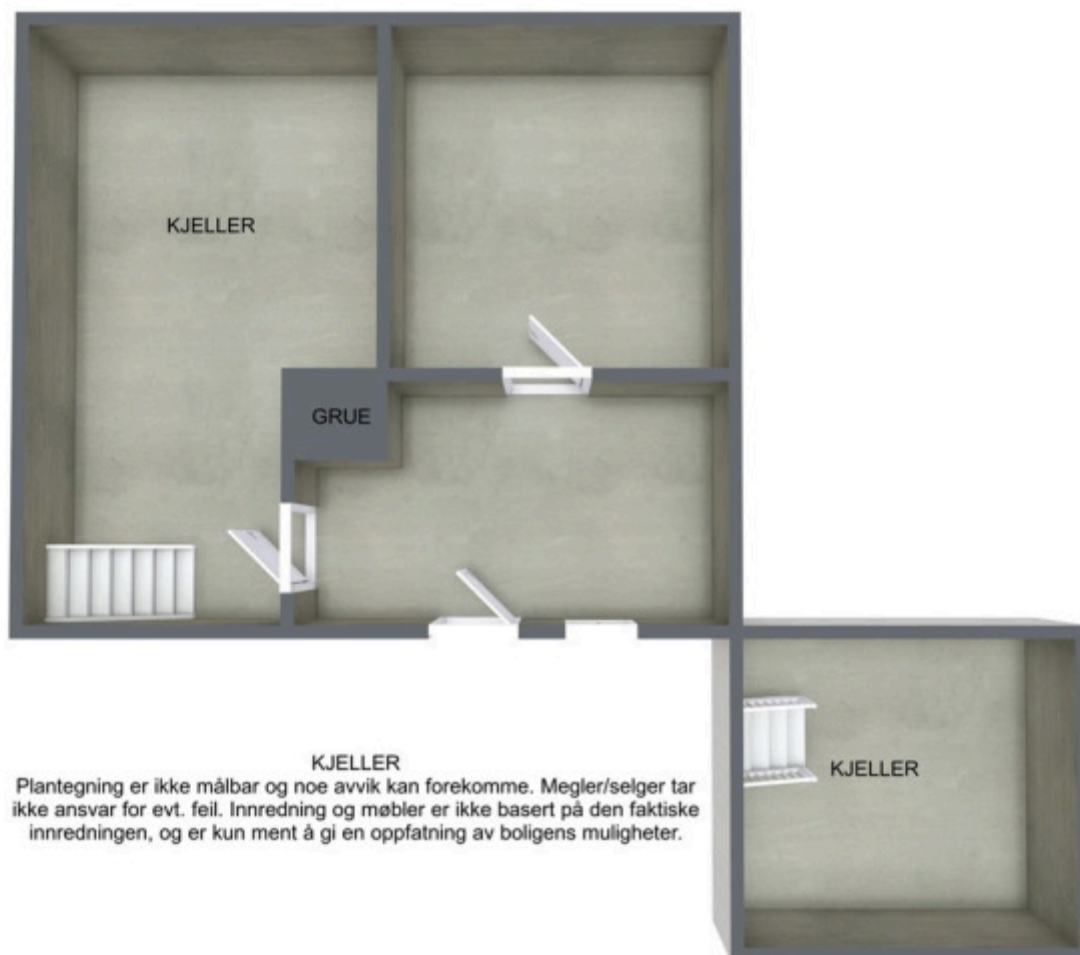
SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 04.05.2023



De store vindusflatene gir godt med lys inn i lokalet.





Tilstandsrapport

📍 Storgaten 26, 4550 FARSUND

📖 FARSUND kommune

gnr. 1, bnr. 641, snr. 1

Areal (BRA): Annet 163 m²



Befaringsdato: 30.03.2023

Rapportdato: 26.04.2023

Oppdragsnr.: 20091-1148

Referansenummer: NG3029

Autorisert foretak: Takstingeniør Brox

Sertifisert Takstingeniør: Karstein Brox



Gyldig rapport
26.04.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Takstingeniør Brox

Rapportansvarlig



Karstein Brox
Uavhengig Takstingeniør
ksbrox@online.no
913 42 430

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Storgaten 26, med 2 seksjonert. 1.etasje og kjeller en seksjon. 2. etasje og loft er seksjon 2
Gang 1.etasje er fellesareal.

Bygget er kombinert bolig og forretningsbygg.
1.etasje er næringslokale og har ikke bad, kun toalett.
Leilighet i 2. etasje pluss loft har eldre bad/ vaskerom, gulv og vegger uten membran, men rommet har dusjkabinett.
Litt saltutfelling på vegg i tilbygget, område nær hjørne ved pipa.
Lyd og brannskille mellom etasjene er ikke vurdert da det ikke foreligger noen eller tilstrekkelige konstruksjonsmessige opplysninger.

Opprinnelig kjeller under hovedbygget med støpt gulv, gulv uten dampsperre. Kjeller i forhold til alder virket rimelig tørr ved befaringen, litt saltutfelling og saltutfelling ved kjellertrappa

Gang 1.etasje trapperom og kjellergang er fellesareal.
Gulv her med belegg, vegger med malte flater.

To mursteinspiper, den ene er frittstående den andre som del av hjørne i tilbygget, denne bør blendes.

Annet - Byggeår: 1903

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade har liggende bordkledning, eternitkledning og mur i bakgården.
Teglmur/brannmur mot Kirkegaten 6.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, enkle glass i bakgården og i kjeller.
Teak hovedytterdør.
Trapp fra fortau av granitt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Bygget har mursteinspipe. Ingen ovn.
Boligen har malt tretrapp til kjeller.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med klosett og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1903.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Bymessig

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Annet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	98	0	98
Kjeller	65	0	65
Sum	163	0	163

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

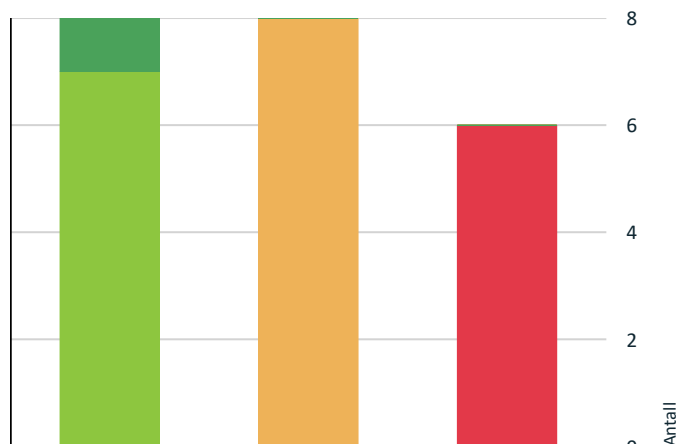
[Gå til side](#)

Annet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Seksjonerings tegninger foreligger

Sammendrag av boligens tilstand

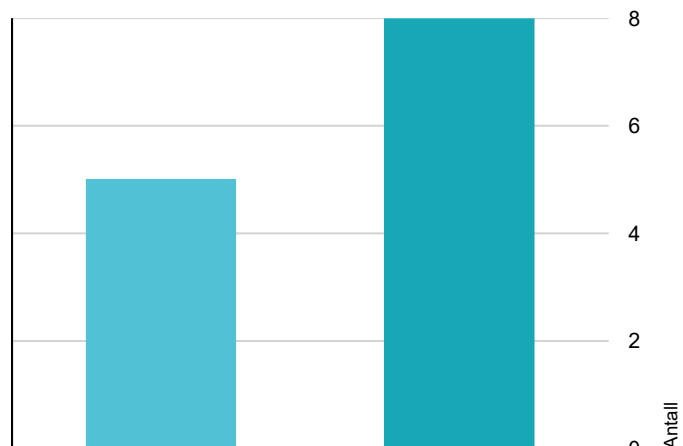
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten gjelder kun nevnte etasje, innvendig uten fellesareal.

Rapporten medtar ikke generell tilstand på innvendige overflater som overflatebehandling eller normal slitasje og utidsmessigheter.

Fuktsøk av erfaringsmessig utsatte steder med MMS fuktindikator på overflaten.
Krysslinjelaser er benyttet til horisontale målinger, bad målt høydeforskjell på gulv ved sluk, hvis mulig, og gulv ved dørterskel.

Tilstandsrapport bolig eldre enn 12 måneder, kontakt takstmann for oppdatering.

Oppsummering av avvik

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

Annet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Dører er slitt, kjellerdører er råte skadet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk og håndløper i hovedkjeller.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

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

Ventil i vegg via kanal ut, ingen avtrekk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Muren sprekker og siger.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Saltutfelling på mur i tilbygget.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i vegg under vindu i tilbygg.



Kostnadsestimat: Under 10 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Sprekk skader og avflassing utvendig på murvegger.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjellertrapp mangler rekkverk. Overflateslitt trapp.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på sopp/råte.

Råteskader i 4 gulvbjelker i kjeller fra luke i gulv mot bakgården.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Soilrør i kjeller har rustflekker.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det er avvik:

Varmepumpa virker ikke.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

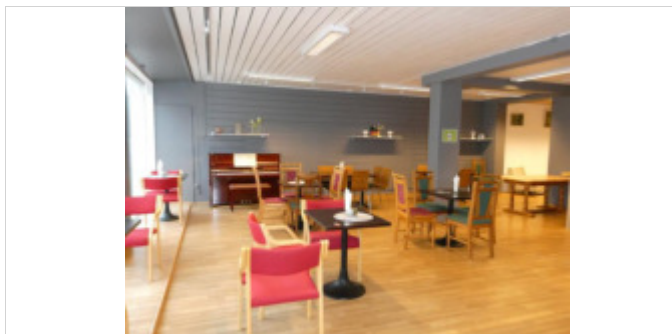


Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANNET



Byggeår
1903

Kommentar
Ingen ferdigattest.

Anvendelse
Næring/forretning

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

Vedlikehold
Forretningsdel med normal vedlikehold i forhold til alder.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

1 TG 2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade har liggende bordkledning, eternit kledning på to vegger og tilbygg av mur. Teglmur/brannmur mot Kirkegaten 6.



Vurdering av avvik:

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

Sprekk skader og avflassing utvendig på murvegger.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:

Ved bytte av kledning må denne ventileres. Rengjøring og ny puss av mur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, enkle glass mot bakgården og i kjeller.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 3

Etasjen har teak hoved ytterdør, tofløyet bakgangsdør og enkle kjellerdører.



Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Dører er slitt, kjellerdører er råte skadet.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Vurder bytte av dør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Trapp fra fortau av granitt, støpt kjellertrapp



Fra fortau.



Kjellertrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellertrapp mangler rekkverk. Overflateslitt trapp.

Tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk. Vedlikehold av kjellertrapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 1

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater, panel og mur. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Råteskader i 4 gulvbjelker i kjeller fra luke i gulv mot bakgården.

Tiltak

Tilstandsrapport

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Anbefaler at bjelker skiftes ut, men det er ikke nødvendig som straks tiltak. Det er en skade som utvikles over tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

TG 2

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: 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted

TG 1

Bygget har mursteinspiper. Ingen ovn.

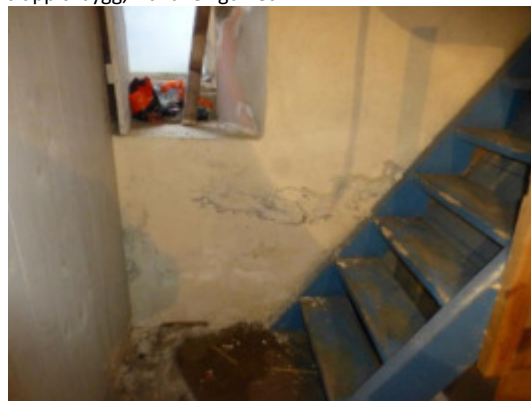
Innvendige trapper

TG 3

Det er tretrapper til kjellere.



Kjellertrapp tilbygg, fra luke i gulvet.



Kjellertrapp

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk og håndløper i hovedkjeller.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør ordnes ett eller annet rekkverk i kjellertrapp i tilbygget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

SPESIALROM

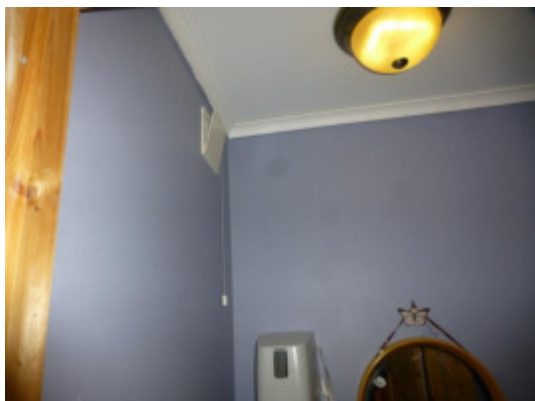
Tilstandsrapport

ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 3

Toalettrom med klosett og håndvask.



Ventil i vegg



Kanal ut.

Vurdering av avvik:

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

Ventil i vegg via kanal ut, ingen avtrekk.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av støpejern og plast.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Soilrør i kjeller har rustflekker.

Tiltak

- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Varmesentral

TG 2

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Varmepumpa virker ikke.

Tiltak

- Tiltak:

Varmepumpa må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Tanken blir montert opplyser eier.



Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Åpent anlegg.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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 at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
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, jømfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



Ny måler

Branntekniske forhold

TG 3

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



Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Dreneringen er fra 1903.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Saltutfelling på mur i tilbygget.

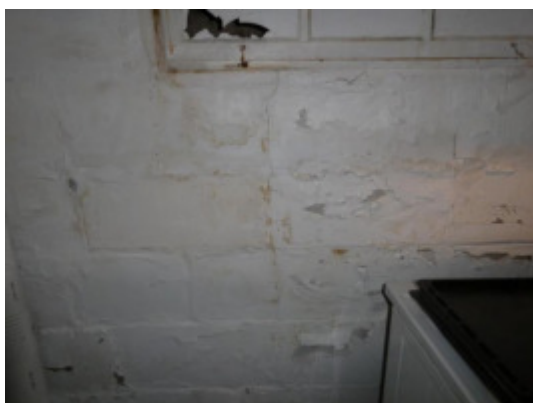
Tiltak

- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betongblokker.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i vegg under vindu i tilbygg.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fugefyll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmurer er av betongstein langs kjellertrapp.



Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Muren sprekker og siger.

Tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 0

Bymessig

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2004. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2004. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Annet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	98	0	98		Nøringslokale, T-kjøkken, Toalettrom
Kjeller	65	0	65		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Sum	163	0	163		

Kommentar

Fellesareal i 1.etasje er 17 m2 ikke tillagt BRA i 1. eller 2. etasje. Kun opplyst her.
I 1.etasje forretningsdelen er alle arealer oppgitt som BRA S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Seksjonerings tegninger foreligger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2023	Karstein Brox	Takstingenør
	Odd Arne Grødem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	1	641		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Storgaten 26

Hjemmelshaver

Grødem Odd Arne

Eiendomsopplysninger

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

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, byforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2023		Gjennomgått	5	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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NG3029>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

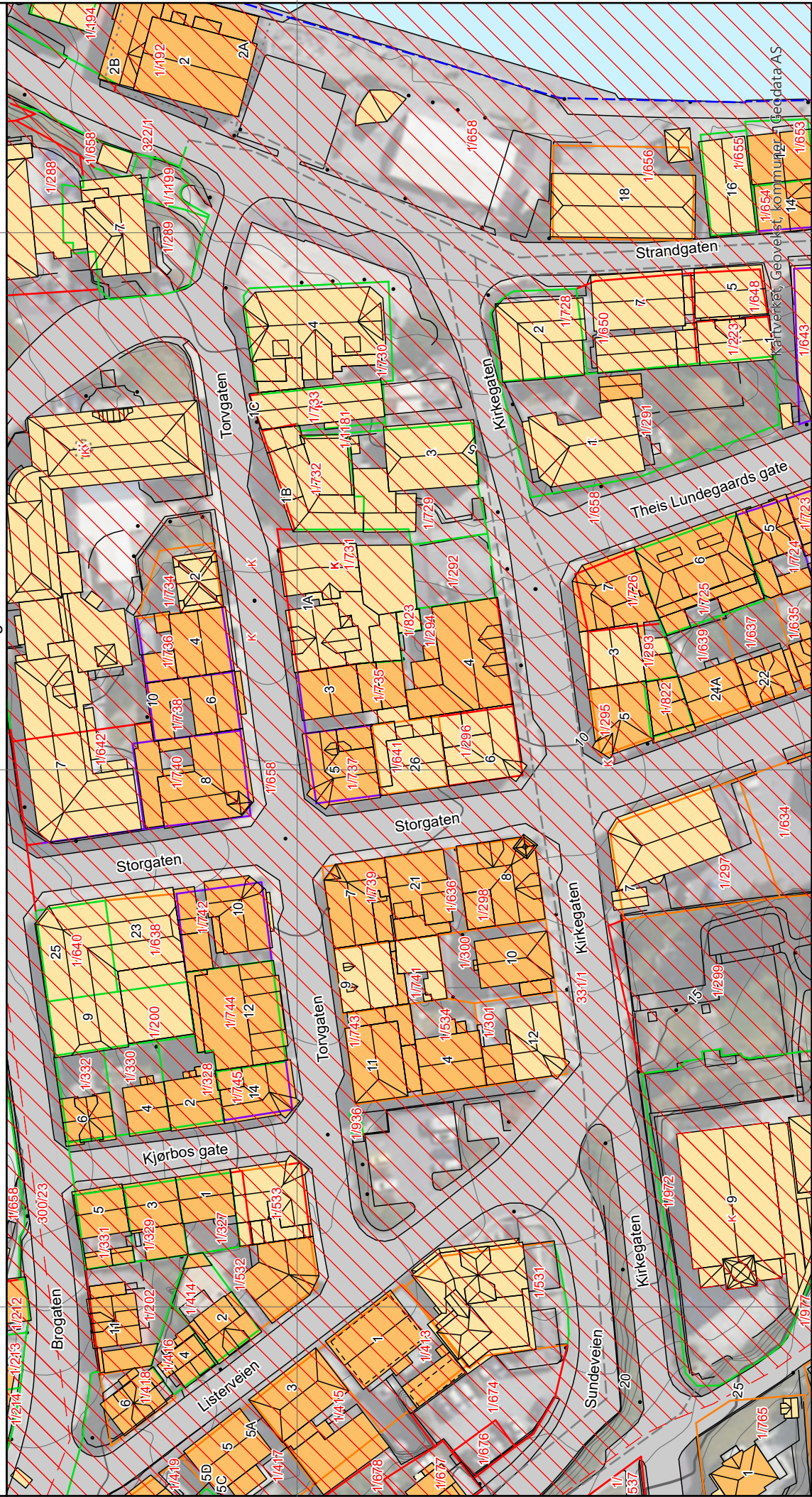
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000

Dato: 23.3.2023



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
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Bygningsflate
	Tiltaksflate
	Valgt eiendom
	Vannflate
	Gang- og sykkelveg
	Parkeringsområde
	Veg

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 641, Seksjonsnr 1	Kommune:	4206 Farsund
Adresse:		Grunnkrets:	106 Farsund sentrum
Veiadresse:	Storgaten 26, gatenr 4550	Valgkrets:	1 Farsund
(fra bruksenhet)	4550 Farsund	Kirkesogn:	5150402 Farsund
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4021 Farsund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	07.03.2023	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Næring
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/2
Arealkilde:				Areal felles tomt:	162,9 kvm
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
Feilretting	Forretning:	06.01.2023	Etablert/Endret	4206/1/641	0,0
	Matrikkelført:	06.01.2023	Etablert/Endret	4206/1/641/0/1	0,0
Seksjonering	Forretning:	03.01.2023	Etablert/Endret	4206/1/641	0,0
	Matrikkelført:	03.01.2023	Etablert/Endret	4206/1/641/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4206/1/641/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Butikk/forretningsbygning****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storgaten 26	H0101	Annet enn bolig	163,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	189,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	163,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	352,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	168835485			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				65,0	65,0				
H01			17,0	98,0	115,0				
H02	1		115,0		115,0				
H03			57,0		57,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Postboks 100
4557 VANSE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00080-9	Alf Johnny Iddeland	20.05.2022

Tillatelse til bruksendring fra loft til oppholdsrom, fasadeendring og innsetting av 5 takvinduer - gnr/bnr 1/641, Storgaten 26

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	1 / 641 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	1 / 641 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Joakim Gitlestad
Ansvarlig søker:	Odd Arne Grødem
Ansvarlig prosjekterende:	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Ansvarlig prosjekterende:	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Ansvarlig prosjekterende:	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Ansvarlig prosjekterende:	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Ansvarlig utførende:	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Ansvarlig utførende:	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Ansvarlig utførende:	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Tiltakshaver:	Odd Arne Grødem
Tiltakshaver:	GRØDEM ODD ARNE

Saksdokumenter:

1. Søknad om tillatelse til tiltak (ett trinns-) datert 16.05.22.
2. Situasjonsplan.
3. Tegninger; plan, fasade, snitt.
4. Gjenpart av nabovarsel datert 02.05.22.
5. Kvittering for nabovarsel.
6. Erklæring om ansvarsrett
- Bjørndal vedlikehold AS
7. Anmodning om uttalelse til Agder fylkeskommune, epost datert 10.03.22.
8. Uttalelse fra Agder fylkeskommune datert 11.03.22.
9. Gjennomføringsplan datert 16.05.22.
10. Sentralgodkjenning Bjørndal Vedlikehold AS.

11. Uttalelse om rømningsvei datert 19.05.22.

Saksutredning:

Søknaden gjelder bruksendring og fasadeendring på gnr. 1 bnr. 641, Storgaten 26.

Dette innebærer innsetting av 5 takvinduer i forbindelse med rehabilitering av yttertak. Loftet, tilhørende leilighet, omsøkes til et oppholdsrom.

Den aktuelle eiendommen er avsatt til forretning og bevaringsverdig bebyggelse i reguleringsplan for Farsund by (1995).

Ansvarlig søker har redegjort kort for rømningsvei fra loftet i epost datert 19.05.22.

Ansvarsprofil:

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den til kommunen.

Ansvarsfordelingen fremgår av gjennomføringsplan datert 16.05.22.

Naboforhold og andres kommentarer:

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

Det er ikke registret merknader i saken.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er forelagt Agder fylkeskommune v/konservator for uttalelse.

Fylkeskonservator skriver i epost datert 11.03.22 blant annet at:

Vi vil ikke motsette oss at det settes inn takvinduer eller tiltaket for øvrig, men ber om at følgende vurderes / etterkommes:

- *Bygningen har en delvis åpen gavlfasade mot nord. Vi vil stille spørsmål ved om det evt. kan settes inn vindu her, og om det i så fall kan erstatte ett av vinduene mot gaten.*
- *Se på om det er muig å bevare eksisterende eldre takvindu.*
- *Bruke Velux takvindu designet for bevaringsverdig bebyggelse.*
- *Takrenner og nedløp må være i sink som vi antar de opprinnelige er.*
- *Bestrebe seg på å opprettholde gesimsen selv om det nye taket bygger noe mer.*
- *Vi antar at dagens gesims er det opprinnelige, men at den kan ha hatt konsoller som senere er fjernet? Vi ber om at dette sjekkes.*

Vurdering:

Enhetsleder for teknisk forvaltning har utover dette ingen spesielle merknader til søknaden, og har i medhold av gjeldende delegasjonsreglement avgjort saken den 20.05.22.

Gebyr:

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på **kr. 9.979,-** (pkt. 1.1.8).

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Det gjøres oppmerksom på:

- Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Vedtak:

Søknad om bruksendring og fasadeendring på eiendom gnr. 1 bnr. 641, Storgaten 26, godkjennes på følgende vilkår:

1. Fylkeskonservators anbefalinger må etterkommes i så stor grad som mulig:
 - *Bygningen har en delvis åpen gavlfasade mot nord. Vi vil stille spørsmål ved om det evt. kan settes inn vindu her, og om det i så fall kan erstatte ett av vinduene mot gaten.*
 - *Se på om det er mulig å bevare eksisterende eldre takvindu.*
 - *Bruke Velux takvindu designet for bevaringsverdig bebyggelse.*
 - *Takrenner og nedløp må være i sink som vi antar de opprinnelige er.*
 - *Bestrebe seg på å opprettholde gesimsen selv om det nye taket bygger noe mer.*
 - *Vi antar at dagens gesims er det opprinnelige, men at den kan ha hatt konsoller som senere er fjernet? Vi ber om at dette sjekkes.*
2. Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter.
3. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
4. Plassering i terrenget skal ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplanen. Ved større avvik skal dette meldes til kommunen, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.
5. Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltakets ansvarsprofil godkjennes som omsøkt.

Informasjon om klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd.

Med hilsen

Alf Johnny Iddeland
Juridisk rådgiver

Jan Hornung
Enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
AGDER FYLKESKOMMUNE
Odd Arne Grødem



PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/1/641/0/1

Adresse: Storgaten 26, 4550 FARSUND

Planidentifikasjon 04805

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Plannavn Farsund by

Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst

Ikraftredelsesdato 20.06.1995

Lovreferanse PBL 1985 eller før

Formål Bevaring av bygninger

Planidentifikasjon 04805

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

Formål Forretning

Vis i kart [Planarkiv](#)

Link som viser faktisk utnyttelse, planforslag, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 23.3.2023.
Link er gyldig i ett år:

<https://kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=e0d32fd8-131d-4e3c-96b1-40be307420e6>

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold
Avdelingsarkitekt
Teknisk forvaltning
Farsund kommune

168

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FARSUND BY

Vedtatt i Farsund kommunestyre 20.06.95

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealene brukes som vist på planen. Det regulerte området omfatter følgende reguleringsformål:

Byggeområder (Plan- og bygningslovens § 25.1)

Boligområder (B 1 - B 12)
Forretning/kontor (F 1 - F 12)
Industri (I 1 - I 3)
Offentlig bebyggelse (O 1 - O 4)
Allmennyttig formål (A 1)
Blandet formål - bolig/forretning (BF 1 - BF 9)

Offentlige trafikkområder (Plan- og bygningslovens § 25.3)

Kjøreveg/parkering
Gang- og sykkelvei/fortau
Havneområde herunder småbåthavn
Trafikkområde i sjø

Friområder (Plan- og bygningslovens § 25.4)

Park og lekeområder (FR 1 - FR 8)

Spesialområder (Plan- og bygningslovens § 25.6)

Bevaringsverdig bebyggelse sone I (S 1 - S 8)
Bevaringsverdig bebyggelse sone II (S 10 - S 20)
Bevaringsverdig bebyggelse sone III (S 25 - S 29)
Kommunalteknisk anlegg (S 31 - S 36)
Fornminneområde (S 40-S 41)
Kirkegård (S 42)

Fellesområder (Plan- og bygningslovens § 25.7)

Felles atkomst
Felles parkeringsplass
Felles lekeplass
Felles havn

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

1 Plankrav og byggesøknad

- 1.1 Ved utbygginger der samlet nytt bruksareal overstiger 1000 m², eller der utbyggingen omfatter mer enn 2 eiendommer, kan det kreves bebyggelsesplan. Planen skal vise nybyggets forhold til eksisterende bebyggelse, utvidelsesmuligheter/-planer samt atkomstforhold, lekeplasser m.m.
- 1.2 I forbindelse med alle søknader om byggetillatelse for nybygg samt større tilbygg/påbygg/endringer skal det fremlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som bl.a. skal vise hvorledes den ubebygde delen av tomte tenkes utnyttet, atkomstforhold, tilpassing til terreng, høyde på forstøtningsmurer m.m. Der det etter bygningsrådets skjønn er nødvendig, skal det for ny/endret bebyggelse utarbeides fasadetegninger som viser omsøkt bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller gateløp.
- 1.3 Før utbygging av område F9 og I 1 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal omfatte begge områdene. Bebyggelsen skal nøye tilpasses eksisterende bebyggelse i sentrum.

2 Byggegrenser/bygningenes plassering

- 2.1 For sammenhengende husrekker skal ny bebyggelse ligge i de regulerte byggegrenser. I områder der byggegrensene sammenfaller med formålsgrænse mot vei, skal ny bebyggelse plasseres i denne.
- 2.2 Der eksisterende utbyggingsmønster tilsier det, gjelder ikke plan- og bygningslovens § 70 angående avstand til nabobebyggelse/tomtegrense.

I sentrumskvartalene skal eventuell ny bebyggelse være sammenhengende. Åpninger på maksimalt 4 meter kan tillates for atkomst til bakgårder.

3 Bebyggelsens utforming og etasjeantall

- 3.1 Maksimalt etasjeantall for de ulike områder er angitt i bestemmelsene under de ulike byggeformål. Definisjon på etasjehøyde er angitt ved byggeforskrift/norsk standard. Etasjeantallet regnes fra og med nederste etasje der mer enn 1,5 meter er synlig over planert terreng. På grunn av at flere tomter har til dels stor nivåforskjell, vil de angitte etasjetall i enkelte tilfeller kun være retningsgivende. Bygningsrådet vil derfor måtte foreta en særskilt vurdering av de ulike byggeprosjekter.
- 3.2 Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad for de enkelte områder er angitt i bestemmelsene under de enkelte byggeformål. Utnyttelsesgraden er uttrykt ved totalt bruksareal (BRA) i prosent av tomteareal.

- 3.3 I kvartaler med sammenhengende bebyggelse, skal ny bebyggelse ha gesimshøyde som harmonerer med eksisterende bebyggelse.
- 3.4 Ny bebyggelse skal som hovedregel ha saltak. Ved tilbygg og påbygg skal nytt tak ha samme form som eksisterende tak. Takvinkel skal harmonere med eksisterende takvinkler som naturlig hører til samme byggeområde. Takvinkel for nybygg skal ikke være under 35 eller over 45 grader.

I området F 4 (Farøy syd) tillates ny bebyggelse oppført med flate tak.

4 Fasader m.m.

- 4.1 Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen gis en god form og materialbruk i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene. Fasader og takflater skal kles/tekkes med materialer som i farge og overflate harmonerer med eksisterende bebyggelse i strøket. Eventuelle flate tak skal tekkes med materialer med nøytral farge og matt overflate.

Vinduer og dører skal gis en utforming og oppdeling som harmonerer med eksisterende bebyggelse i strøket.

- 4.2 Gatebelysning og forstøtningsmurer/rekkverk mot/langs veier og broer skal godkjennes av bygningsrådet. Reklameskilt og butikkskilt skal gis en størrelse og utforming som ikke virker dominerende eller skjemmende for omgivelsene. Skiltene skal godkjennes av bygningsrådet.

5 Parkering/atkomst

- 5.1 Ved nybygg og bruksendring skal det på egen tomt, i fellesareal eller på annen måte som bygningsrådet kan godkjenne, avsettes og opparbeides tilstrekkelig plass for biloppstilling og for lasteareal for vare- og lastebiler.

Normalt gjelder følgende krav til parkeringsplasser:

Eneboliger	2.0 pr boligenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	1.5 pr boligenhet
Hybler	1.0 pr boligenhet
Forretninger, kontorer m.m.	1.0 pr 50 m ² (BRA)
Industri, lager m.m.	1.0 pr 100 m ² (BRA)

Der spesielle forhold gjør seg gjeldende kan bygningsrådet skjerpe eller lempe på disse kravene etter en nærmere vurdering.

- 5.2 Atkomst til den enkelte tomt skal der det er angitt, være som vist med pil på plankartet. Den eksakte plassering fastlegges ved bebyggelsesplan eller situasjonsplan til byggemelding.

6 Ubebygd areal

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Trær høyere enn 5 meter og annen vegetasjon av varig verdi for strøket må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.

7 Generelt

- 7.1 Ved siden av reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser der annet ikke er særskilt angitt i planen eller dens bestemmelser. Videre gjelder kommunale vedtekter og forskrifter der annet ikke er angitt i bestemmelsene.
- 7.2 Bygningsrådet kan der særlige grunner tilsier det, innenfor rammen av plan- og bygningsloven, dispensere fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.
- 7.3 Etter at planen med bestemmelser er trådt i kraft er det ikke, ved privat servitutt, tillatt å opprette forhold som strider mot planene med bestemmelser.
- 7.4 Det skal innen 01.01.96 utarbeides en handlingsplan for støy innenfor planområdet. Planen skal utarbeides i samråd med forurensningsmyndighet i fylket.
- 7.5 De automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, med unntak av gravhaug på Møllehaugen, er frigitt under forutsetning av at det foretas en faglig arkeologisk utgraving. Jf. brev fra Sjøfartsmuseet datert 29.03.95 og brev fra Fylkeskonservatoren i VA datert 3.04.95.

§ 3

BOLIGOMRÅDER (B 1 - B 12)

- 1 Områdene skal benyttes til boligformål med tilhørende garasje og uthus.
- 2 Utnyttelsesgrad for de ulike områdene er angitt nedenfor:

Område	Maks. U-grad (TU)	Etasjeantall
B 1	50 %	2 1/2
B 2	50 %	2 1/2
B 3	50 %	2 1/2
B 4	50 %	2 1/2
B 5	50 %	2 1/2
B 6	50 %	2 1/2
B 7	25 %	2 1/2
B 8	50 %	2 1/2
B 9	10 %	2 1/2
B 10	50 %	2 1/2
B 11	100 %	2 1/2
B 12	Utgår	Utgår

- 3 Der det etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for omgivelsene, kan det innredes arealer for lettere håndverksvirksomhet og salgsvirksomhet.

- 4 Boligområde B 10 skal benyttes til serviceleiligheter el.l. Før utbygging skal det utarbeides en plan for hele området. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen gis en god form og fasadeutforming i forhold til eksisterende bebyggelse i sentrum.

§ 4

OMRÅDER FOR FORRETNING OG KONTOR (F 1 - F 12)

- 1 Områdene skal benyttes til forretning- og kontorvirksomhet herunder nødvendige lagerlokaler, hotell- og restaurantvirksomhet m.m. Øverste etasje kan benyttes til boligformål. Boliger i øvrige etasjer, samt lokaler for sosial og kulturell virksomhet kan innredes etter bygningsrådets samtykke. Arealer som ligger mot gateplan skal nyttes til forretning eller "utadrettet" kontorvirksomhet. Områdene F9 og F11 tillates ikke benyttet til varehus el.l.
- 2 Før utbygging i området F 11 (Gåsholmen), skal det utarbeides bebyggelsesplan.
- 3 Område F 3 skal benyttes til bensinstasjon. Ved eventuell modernisering eller nybygg skal bebyggelsen tilpasses stedets byggeskikk. "Standardstasjoner" el.l. kan ikke uten videre påregnes godkjent.
- 4 Bygningsrådet kan innenfor områdene tillate etablering av håndverk og lettere småindustri som har behov for publikumsnærhet. Dette under forutsetning av at virksomheten ikke vil kunne være til sjenanse (støy, lukt, utsikt o.l.) for omkringliggende områder.
- 5 Utnyttelsesgrad for det enkelte området er angitt nedenfor:

Område	Maks. U-grad (TU)	Etasjeantall
F 1	350 %	3 1/2
F 2	250 %	2 1/2
F 3	10 %	1
F 4	200 %	2
F 5	100 %	2 1/2
F 6	350 %	3 1/2
F 7	250%	3 1/2
F 8	250 %	3 1/2
F 9	50 %	2 1/2
F 10	Utgår	Utgår
F 11	50%	2 1/2
F 12	100%	2 1/2

§ 5

OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE (O 1 - O 4)

- 1 Områdene skal benyttes til offentlig virksomhet. I område O 1 tillates etablert forretningsvirksomhet i etasje(r) mot gateplan. Ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at den ikke virker dominerende i forhold til Husan. Fasader på ny bebyggelse tillates ikke utformet som en kopi av Husan.
- 2 Område O 3 (Gymnastomten) skal benyttes til undervisningsvirksomhet med tilhørende service- og tilleggsfunksjoner. Ny bebyggelse tillates oppført i inntil 2 etasjer over skolegårdsnivå. Ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at den ikke virker dominerende i forhold til eksisterende hovedbygning (S 10 verneverdig bebyggelse). Fasader til ev. ny bebyggelse tillates ikke utformet som en kopi av eksisterende bygg, men skal gis en selvstendig utforming som samtidig harmonerer med eksisterende bygning. Overgang mellom ny og eksisterende bebyggelse (S 10) skal vies særskilt oppmerksomhet.
- 3 Område O 4 skal benyttes til ballhall eller bolig-/serviceanlegg for eldre. Golvhøyde på en ev. ballhall tillates ikke å overskride kote 2.5.
- 4 Utnyttelsesgrad for de enkelte områdene er angitt nedenfor:

Område	Maks. U-grad (TU)	Etasjeantall
O 1	300 %	3 1/2
O 2 (Kirke)		
O 3	150 %	2 1/2
O 4	100 %	3 1/2

§ 6

OMRÅDER FOR INDUSTRI (I 1 - I 2)

- 1 Områdene skal benyttes til lettere industri, service eller håndverksbedrifter med tilhørende lager og anlegg. Bygningsrådet skal godkjenne lokalisering av den enkelte bedrift innenfor området og påse at ulike typer bedrifter tilpasses hverandre. Bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper for omgivelsene henvises til andre industriområder.
- 2 Område I 1 (Gåsholmen) skal benyttes til fiskerihavn med tilhørende servicefunksjoner.
- 3 Område I 2 (Engøy) skal benyttes til sjørettet virksomhet herunder skipsverft, verksteder, slipp m.m.
- 4 Utnyttelsesgrad for det enkelte område er angitt nedenfor:

Område	Maks. U-grad (TU)	Etasjeantall
I 1	50 %	2 1/2
I 2	25 %	2 1/2
I 3	Utgår	Utgår

§ 7

OMRÅDER FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL (A 1)

- Området skal benyttes til servicebygg for gjestehavn. Innredning av ev. servering el.l. tillates. Det skal i bygget settes av plass til ev. pumpestasjon for kloakk fra Farøy.
- Bygget skal ha skråtak. Takvinkel 35-45 grader.
- Utnyttelsesgrad for det enkelte område er angitt nedenfor:

Område	Maks. U-grad (TU)	Etasjeantall
A 1	50 %	2 1/2

§ 8

OMRÅDER FOR BOLIG/FORRETNING (BF 1 - BF 8)

- Områdene skal benyttes til en blanding av forretning/kontorer og boliger. I bygninger med fasade mot Storgaten (mellom Brogaten og Kirkegaten), Torvgaten, Listerveien, Nytorvet, Strandgaten og Kirkegaten tillates normalt ikke boliger lagt til 1. etasje. Mindre håndverksbedrifter som ikke er til sjenanse for strøket tillates lagt til områdene. Eksisterende virksomhet i område BF 3 kan opprettholdes på dagens nivå.
- Utnyttelsesgrad for det enkelte område er angitt nedenfor:

Område	Maks. U-grad (TU)	Etasjeantall
BF 1	Utgår	Utgår
BF 2	Utgår	Utgår
BF 3	50%	2 1/2
BF 4	300 %	3 1/2
BF 5	100 %	2 1/2
BF 6	100 %	2 1/2
BF 7	100 %	2 1/2
BF 8	100 %	2 1/2

§ 9

OMRÅDE FOR TRAFIKKFORMÅL

- I områdene på land skal anlegges kjørevei, havn, parkeringsplass, rabatter, snuplass, oppstillingsplass for busser samt fortau.

Det skal utarbeides gatebruksplan for sentrumsområdet. Bygningsrådet avgjør planens utstrekning. Planen skal vise utforming av fortau og torv, materialbruk, beplantning, skilting, belysning m.m. Gatebruksplanen skal vise en etappevis utbygging der bl.a. Skråveien skal legges inn som forutsetning. Planen skal forelegges bygningsrådet for godkjenning. Planene behandles som bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-1.

- 2 Gangveier og fortau skal gis en detaljering og overflate som gjør at disse arealene klart skiller seg fra områder for biltrafikk. Arealene tillates benyttet til nødvendig kjøring for varelevering m.m.
- 3 Områder med blandet formål fortau/kjørevei skal benyttes til handlegater/torv der all biltrafikk skjer på fotgjengernes premisser. Gatebruksplanen skal vise detaljutforming av området.
- 4 Parkeringsplasser skal gis en parkmessig behandling. Parkeringsarealet skal brytes opp med beplantning, murer el.l.
- 5 På plankartet er skjæringer og fyllinger ikke inntegnet. Det forutsettes at nødvendige skjæringer og fyllinger kan legges på tilstøtende områder selv om disse ikke er utlagt til trafikkformål.
- 6 Vestersiden forutsettes stengt for inn- og utkjøring til/fra riksveien når ny atkomstvei måtte bli bygget.
- 7 Byggeområde O 1 og F 6 tillates knyttet sammen ved et mellombygg over Storgaten.
- 8 Områder i sjø skal benyttes til manøvrerings- og liggeplass for båter samt småbåthavn som angitt på plankartet. Bygningsrådet og havnestyret skal på forhånd ha gitt tillatelse til etablering av slike konstruksjoner. De flytebrygger som er angitt på plankartet er ment som eksempler på mulig plassering av disse. Flytebrygger tillates utlagt i samråd med havnemyndighetene. Anlegging av slike skal behandles etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven.
- 9 Fyllinger i sjø skal plastres med stein, støpes el.l. slik at utgraving unngås, samtidig som estetiske hensyn ivaretas. Dette gjelder også når det oppføres brygge el.l. på utsiden av fyllingen. Ubearbeidete steinfyllinger tillates ikke.
- 10 I forbindelse med strandpromenaden langs Havnegaten kan det etter bygningsrådets/havnestyrets samtykke på nærmere angitte steder anlegges offentlige eller private brygger el.l. for småbåter. Disse skal tilpasses strandpromenaden i materialbruk, høyde og utforming. Det skal utarbeides en samlet plan for strandpromenaden.
- 11 Opprusting av eksisterende Farøybro samt vei rundt Møllehaugen inngår som en etappeløsning til den veitrase som er vist på reguleringskartet. Etappeløsningen er vist på tegning som er vedlagt reguleringsbestemmelsene.

§ 10
FRIOMRÅDER (FR 1 - FR 7)

- 1 Områdene skal benyttes til park og lekeareal.
- 2 Bygninger tillates ikke oppført i friområdene. Unntak kan gjøres av bygningsrådet for bygninger som naturlig hører med til, og ikke hindrer bruken av friområdene, herunder musikkpaviljong, lettere serveringsvirksomhet, informasjonspaviljong m.m.

§ 11
SPESIALOMRÅDER (S 1 - S 40)

1 Spesialområde S 1 - S 8 (Bevaringssone I)

- 1.1 Spesialområdene S 1 - S 8 er vist på plankartet med formålsfarge med skravur samt betegnelsen S 1 - S 8. Områdene omfatter bygninger og bygningsgrupper som skal bevares. Bygningene/bygningsgruppene i vernesone I omfatter monumentale bygg som på grunn av sin plassering og utforming er av vesentlig verdi for byens identitet.
- 1.2 Bestående bebyggelse tillates ikke revet. Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving, skal bygningene fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med eksteriør som tilsvarer det som var tidligere.
- 1.3 Ombygging og modernisering tillates bare under forutsetning av at eksteriøret beholdes uforandret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende. Innvendig ombygging og modernisering tillates.
- 1.4 Tilbygg, påbygg og endringer er ikke tillatt. Unntatt fra dette er innsetting av takvinduer i plan med eksisterende takflate, når dette skjer på en slik måte at fasadeuttrykket ikke forstyrres.

2 Spesialområde S 10 - S 20 (Bevaringssone II)

- 2.1 Spesialområdene S 10 - S 20 er vist på plankartet med formålsfarge med skravur samt betegnelsen S 10 - S 20. Området omfatter bygninger og bygningsgrupper som skal bevares. Bygningene/bygningsgruppene i vernesone II omfatter en ensartet og karakteristisk bygningsmasse som er av stor verdi for byens identitet. Området utgjøres for en stor del av kvartalsbebyggelse fra århundreskiftet oppført i "sveitser-" og "jugendstil".
- 2.2 Bestående bebyggelse tillates normalt ikke revet. Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving, skal bygningene fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med hovedform som tilsvarer det som var tidligere. Eksteriøret skal harmonere med bestående bygningsmasse i verneområdet.

For gjenoppbygging gjelder forøvrig:

- Takflater bør tekkes med skifer.
- Yttervegg skal kles med malt trepanel eller bygges opp av pusset malt murverk.
- Vindus- og dørutforming skal harmonere med eksisterende bebyggelse. Løse vindussprosser tillates ikke.

- 2.3 Ombygging og modernisering tillates bare under forutsetning av at eksteriøret beholdes uforandret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende. Innvendig ombygging og modernisering tillates.

For utvendige ombyggings- og moderniseringsarbeider gjelder tilsvarende bestemmelser som angitt i ovenstående pkt 2.2.

- 2.4 Tilbygg, påbygg og endringer (kvister, nedsenkede terrasser o.l.) mot gaten er normalt ikke tillatt. Unntatt fra dette er innsetting av takvinduer i plan med eksisterende takflate. Eksisterende bygning i område S20 tillates utvidet mot torget.
- 2.5 Til- og påbygg mot bakgård er tillatt når dette skjer i harmoni med eksisterende bygningers form, materialbruk, farge og detaljering. Slik utbygging kan skje under forutsetning av at bebyggelsen tar tilfredsstillende hensyn til lysforhold på egen og nabotomt, til utearealer for boliger samt at atkomst og hensyn til brannvern i henhold til byggeforskriftene er tilfredsstillende sikret.
- 2.6 Oppføring av nye inngangspartier el.l. i eksisterende portrom er tillatt. Slik bebyggelse skal utformes og gis en materialbruk som ikke virker forstyrrende på eksisterende gateløp.

3 Spesialområde S 25 - S 30 (Bevaringssone III)

- 3.1 Spesialområdene S 25 - S 30 er vist på plankartet med formålsfarge(r) med skravur samt betegnelsen S 25 - S 30. Området omfatter bygninger og bygningsgrupper som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevares. Bygningene/bygningsgruppene i vernesone III omfatter en ensartet og karakteristisk trehusbebyggelse syd for gymnaset som er av stor verdi for byens identitet og historiske utvikling. Området utgjøres for en stor del av små bygninger oppført før bybrannen i 1901.
- 3.2 Bestående bebyggelse tillates normalt ikke revet. Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving, skal bygningene fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med hovedform som tilsvarer det som var tidligere. Eksteriøret skal harmonere med bestående bygningsmasse i verneområdet.

For gjenoppbygging gjelder forøvrig:

- Takflater bør tekkes med skifer eller enkeltkrummet tegltakstein.

- Yttervegg skal kles med malt trepanel.
- Vindus- og dørutforming skal harmonere med eksisterende bebyggelse. Løse vindussprosser tillates ikke.

- 3.3 Ombygging og modernisering tillates bare under forutsetning av at eksteriøret beholdes uforandret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende. Innvendig ombygging og modernisering tillates.

For ombygging/modernisering gjelder tilsvarende bestemmelser som angitt i ovenstående pkt 3.2.

- 3.4 Tilbygg/påbygg mot gateløp er normalt ikke tillatt. Bygging av kvister o.l. som er i samsvar med områdets byggeskikk, samt innsetting av takvinduer tillates. Terrasser innfelt i takflate tillates ikke mot gate.
- 3.5 Til- og påbygg mot bakgård er tillatt når dette skjer i harmoni med eksisterende bygningers form, materialbruk, farge og detaljering. Slik utbygging kan skje under forutsetning av at bebyggelsen tar tilfredsstillende hensyn til lysforhold på egen og nabotomt, til utearealer for boliger, samt at atkomst og hensyn til brannvern i henhold til byggeforskriftene er tilfredsstillende sikret.

4 Generelle bestemmelser i bevaringsområdene

- 4.1 Områdene skal benyttes i samsvar med det formål som er angitt med formålsfarge på plankartet. Det vises her til bestemmelser for det enkelte formål. Videre gjelder de bestemmelser som er fastlagt under § 2 (Fellesbestemmelser), pkt. 1, 5 og 6.
- 4.2 Ubebygde arealer som omfattes av spesialområdene tillates ikke bebygget bortsett fra tilbygg og påbygg som nevnt i bestemmelsene for den enkelte bevaringssone. Hager, trappeanlegg o.l. omfattes i utgangspunktet av vernet.
- 4.3 Ved utskifting av bygningsdeler skal nye deler ha et så likt utseende som originalen som mulig. Der eksakt kopiering medfører urimelige merkostnader kan dette kravet fravikes. Nye bygningsdeler skal likevel i form og funksjon tilsvare den opprinnelige bygningsdelen.
- 4.4 Det skal ved alle byggearbeider legges særlig vekt på at bygningens stilart opprettholdes.
- 4.5 Alle byggesaker som berører eksteriørmessige forhold skal forelegges fylkeskonservator for uttalelse før bygningsrådet behandler saken. Innvendige ombyggingsarbeider er unntatt fra denne bestemmelsen.

5 Spesialområde S 31 - S 36 (Kommunalteknisk anlegg).

- 5.1 Områdene skal benyttes til kommunalteknisk anlegg herunder trafokiosker o.l.

6 **Spesialområde S 40-S 41 (Fornminneområder)**

- 6.1 Innenfor området finnes fornminner som er fredet ved lov av 09.06.1987. Det er ikke tillatt å foreta inngrep i området uten at det på forhånd er gitt tillatelse fra vernemyndighet.

7 **Spesialområde S 42 (Kirkegård)**

- 7.1 Området omfatter eksisterende kirkegård.

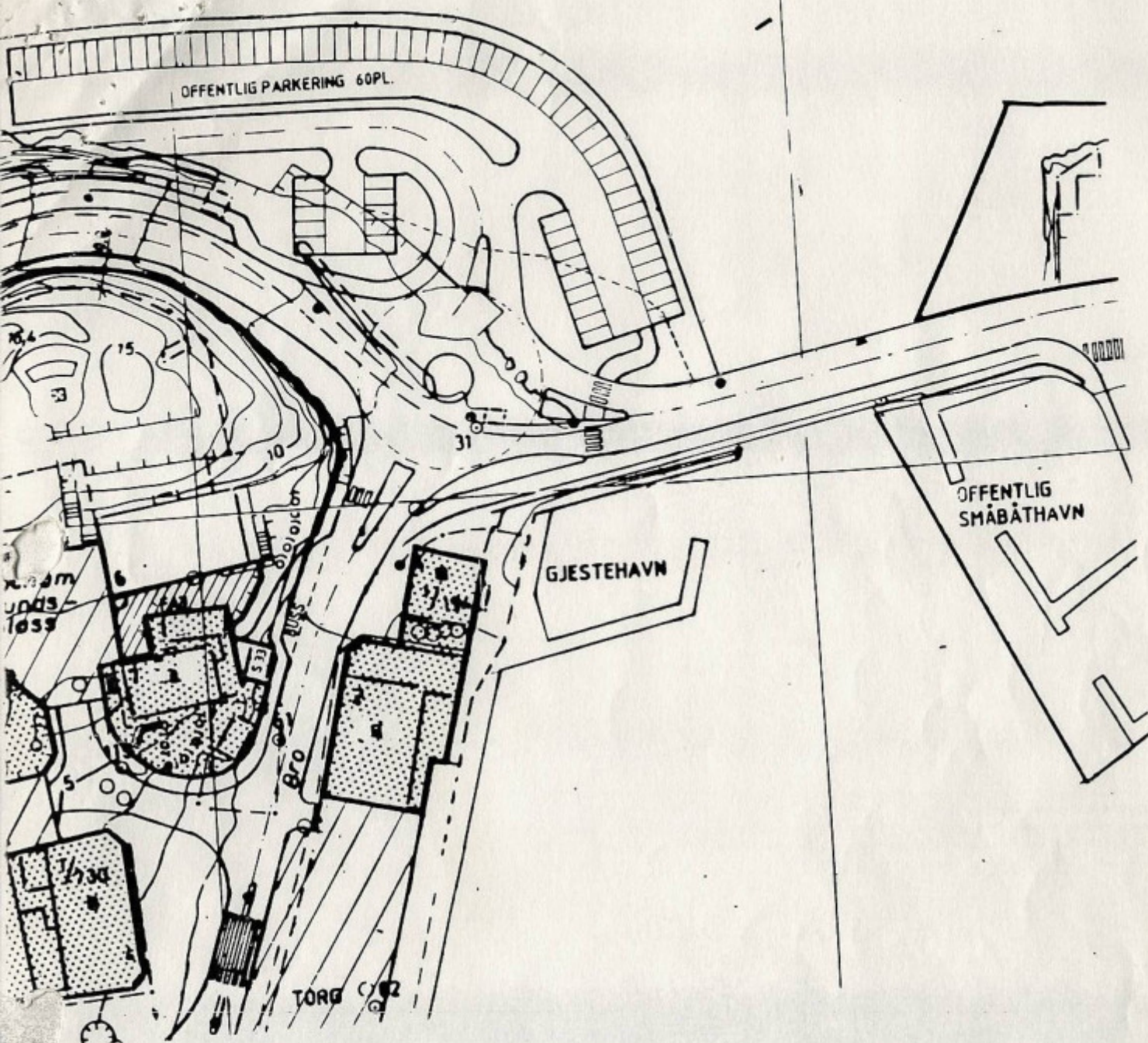
§ 12 FELLESOMRÅDER

- 1 Områdene er utlagt til felles atkomst og felles lekeplass.
- 2 Felles lekeplass Fl 1 er felles for boligområdene B 4 og B 5, Farøy.
- 3 Felles atkomst Fa 1 er felles for leiligheter i Svinehagen
Felles atkomst Fa 2 er felles for eiendommene 1/256 og 1/589
Felles atkomst Fa 3 er felles for Mosvolds og Reymerts bygg
Felles atkomst Fa 4 er felles for boligeiendommer på Engøy
Felles havn Fh er felles for B10

Farsund kommune den 21/9 1995


Ordfører
FARSUND KOMMUNE
ORDFØRER

Kart som viser etappeløsning for Farøybro er vedlagt bestemmelsene.



REGULERINGSPLAN FARSUND BY - VEDLEGG TIL REGULERINGSBESTEMMELSENE	
Etappeløsning for trafikk-løsning RV 43 ved Møllehaugen. Jf. reguleringsbestemmelsenes § 9 pkt. 11.	
Bygningssjefen i Farsund	M= 1:1000

Bestemmelser til:	Plan nr:
Bebyggelsesplan for ”Gatebruksplan Farsund sentrum”	143
Vedtatt i Teknisk utvalg 30.03.00 (Sak 56/00)	Arkiv nr. 200001085

Område for bebyggelsesplanen er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealene brukes som vist på planen. Planen omfatter følgende reguleringsformål:

Offentlige trafikkområder (Plan- og bygningslovens § 25.3)

Kjørevei/parkering
Gang- og sykkelvei/fortau
Annen veigrunn (midtrabatt, buskfelt m.m.)
Havneområde

Spesialområde (plan- og bygningslovens § 25.6)

Trafokiosk

§1 GENERELT

- 1.1 Ved siden av disse bestemmelsene gjelder bestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Farsund by, vedtatt 20.06.95.

§ 2 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 2.1 Fordelingen mellom havneareal, kjøreareal, gangareal og annen veigrunn skal være som vist på planen.
- 2.2 Det skal ved alle tiltak tas særlig hensyn til anleggets estetiske kvalitet, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Videre skal det enkelte tiltak i utforming, farge, materialbruk m.m. vurderes i sammenheng med øvrige tiltak innenfor planområdet for å sikre en størst mulig grad av helhet.

Veiledende bestemmelse: Ved videre (detaljplanlegging) skal materialbruk og detaljutforming av Torvet, Nytorvet, indre del av Storgaten samt Torvgaten vies særlig oppmerksomhet.

- 2.3 Gatebelysning og forstøtningsmurer/rekkverk langs veier og broer skal godkjennes av kommunen. Reklameskilt og butikkskilt skal gis en utforming som ikke virker dominerende eller skjemmende for omgivelsene. Skiltene skal godkjennes av kommunen.

Belysningsarmaturer, rekkeverk og lignende skal ha mørkeblå farge.

- 2.4 Ved planlegging skal det tas hensyn til syns-, hørsels- og bevegelseshemmede. I saker som berører slike hensyn skal de konkrete planene forelegges aktuelle interesseorganisasjoner.
- 2.5 Det skal anlegges undergang på RV43 ved Farøy bro når denne blir ombygd.

Jan Hornung**Fra:** Bessesen, Aase [aase.bessesen@vaf.no]**Sendt:** 8. november 2006 10:26**Til:** Jan Hornung**Emne:** SV: Attached Image

FARSUND KOMMUNE	
Ar/saksnr. 06/2646	Dok.nr. 1
- 8 NOV 2006	
Ark.kode P 1/641	
Ark.kode S L42	
Teknisk	Saksbeh. JAH

Vi vil ikke motsette oss at trappen endres som vist på vedlagte foto.

Skal trinnene være i granitt, bør det være hele trinn. Rekkverket må være et enkelt, tradisjonelt sort stangjernsrekkverk.

Vi viser forøvrig til boken Gamle trehus (Univeritetsforslaget 1992), s.236-239 vedr. utvendige trapper, gamle og nye.

Denne uttalelsen sendes kun pr. mail.

Med vennlig hilsen

Aase Bessesen

arkitekt

Vest-Agder fylkeskommune

Regionalavdelingen, Kulturminnevernseksjonen

Serviceboks 517

Tordenskioldsgt. 65

4605 Kristiansand S

tlf.: 38 07 45 00/78 mobiltlf.: 975 69 285

fax: 38 07 45 04

e-mail: aase.bessesen@vaf.no

Fra: Jan Hornung [mailto:Jan.Hornung@farsund.kommune.no]**Sendt:** 7. november 2006 15:38**Til:** Bessesen, Aase; Egeland, Solveig**Kopi:** Hilde Synnes Drønen**Emne:** VS: Attached Image

I forbindelse med tiltakene for tilrettelegging for busstrafikk i Storgata ønsker en huseier en annen trappeløsning enn den opprinnelige, dette ut fra et ønske om å lette atkomsten bla for barnevogner. Ønsket trappeløsning fremgår av vedlagte skisser. Bygningen er i reguleringsplanen for Farsund regulert som spesialområde bevaring.

Har dere noen merknader til endringen ?

Med vennlig hilsen

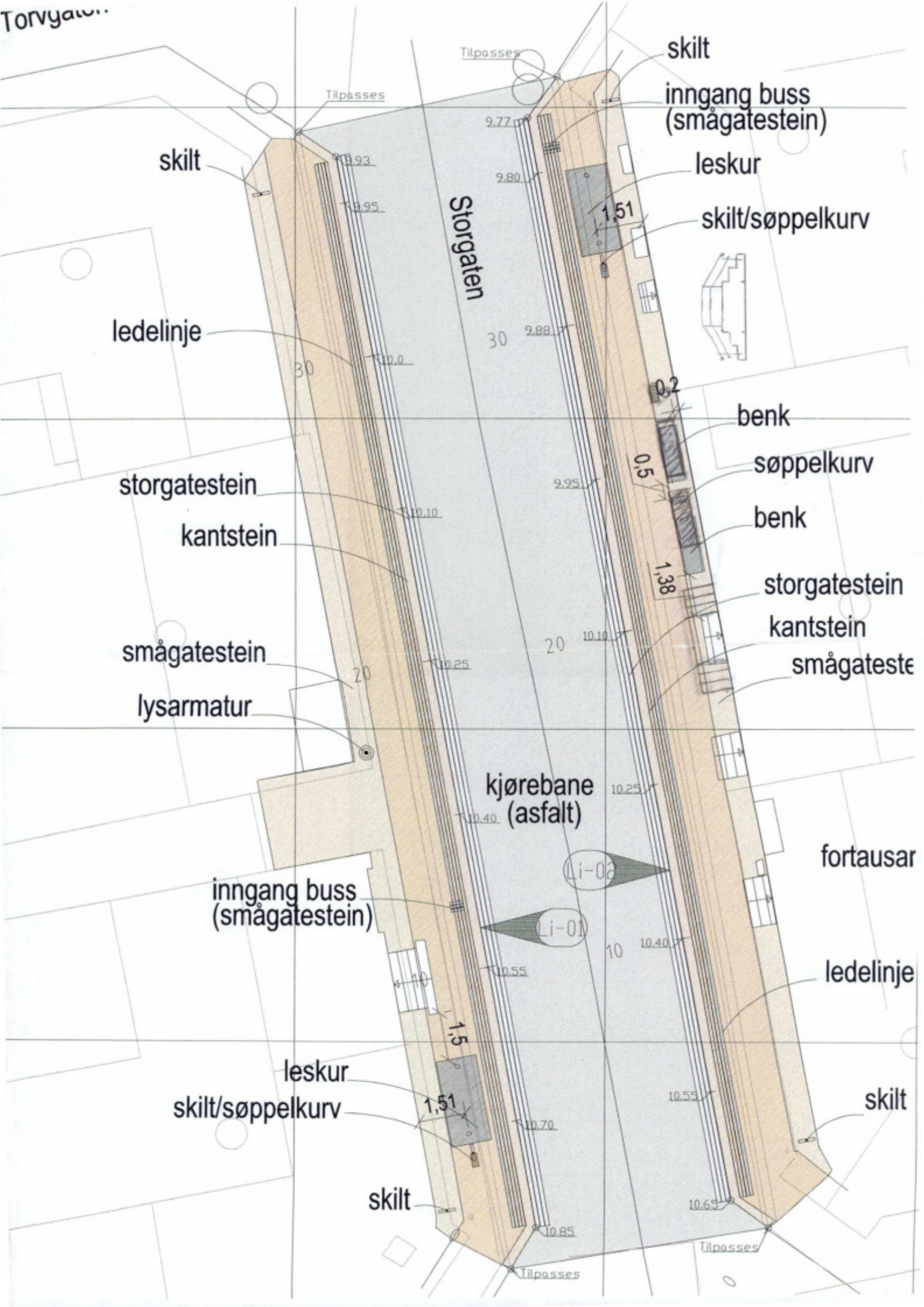
Jan Hornung

Fra: Teknisk Landbruk Farsund [mailto:Canonirc2620]**Sendt:** 7. november 2006 14:29**Til:** Jan Hornung**Emne:** Attached Image





Torvgate



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 641, Seksjonsnummer 1 i 4206 FARSUND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

23.03.2023 kl. 09.31

Oppdatert per

23.03.2023 kl. 09.30

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/1062600-1/200 24.12.2007 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uskifte

GRØDEM ODD ARNE

FØDT: 13.04.1954

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2023/309756-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

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:

2023/309756-1/200 23.03.2023 09:27 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 4 200 000

Panthaver: SØRMEGLEREN AS

ORG.NR: 944 121 331

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2023/309756-2/200 23.03.2023 09:27 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

Rettighetshaver: SØRMEGLEREN AS

ORG.NR: 944 121 331

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2023/246616-1/200 07.03.2023 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

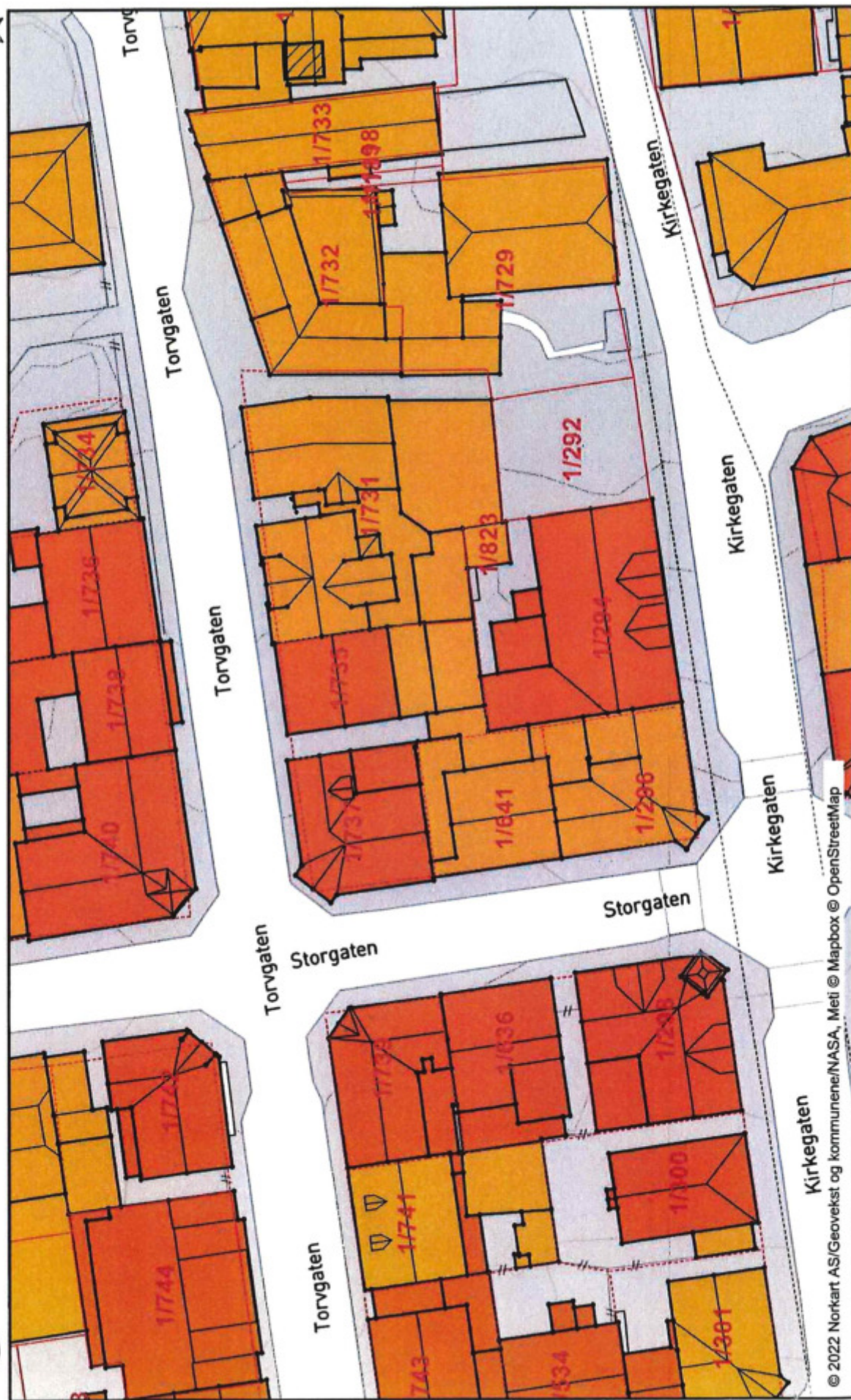
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

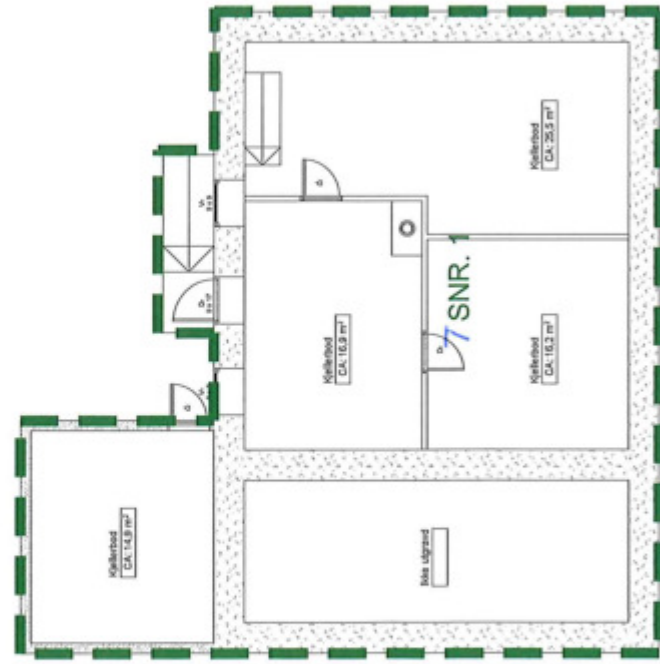


Dato: 25.04.2022

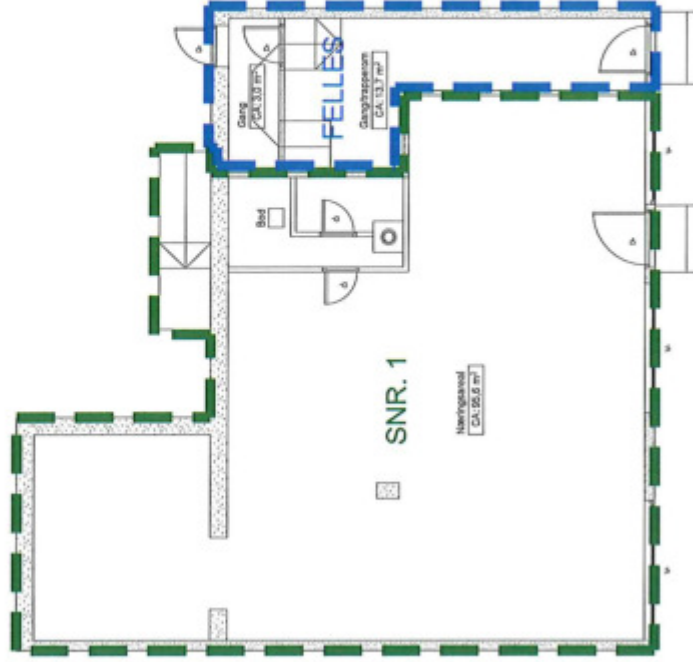
Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N





Kjeller



1. Etzioni

1:100

1:100

Flaske:
Seksjonering



 UNIVERSITY OF ILLINOIS
 601 S. E. 10th Ave., Room 100
 Gainesville, FL 32601-1000
 Phone: 352/392-1000
 Fax: 352/392-1001
 E-mail: info@uiowa.edu

三

Coefficient

Odd Grødem
Seksjonering
Storgaten 26
4550 Farsund

Films: Cobb-Graham - Island of the Lost	Films: Cobb-Graham - Island of the Lost
---	---

Date: 20.12.2022

20.12.2022

1:100	Kontroll
-------	----------

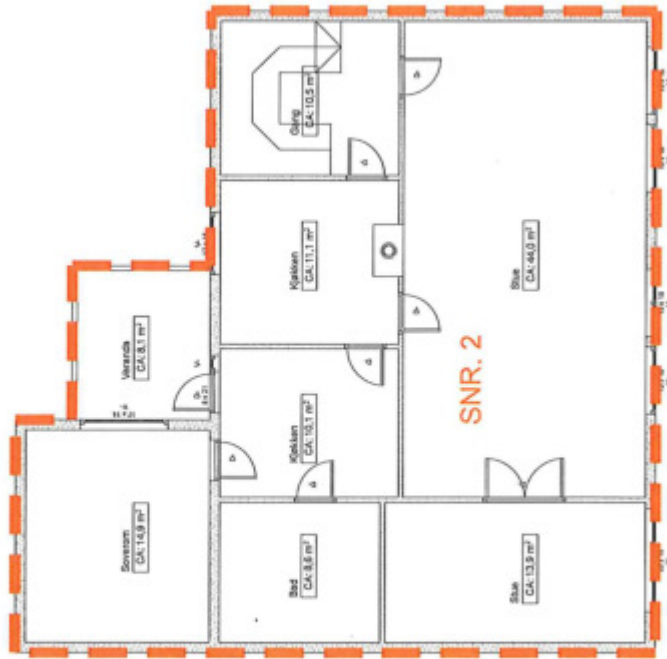
Kontroll	Sign.	Kan
----------	-------	-----

Joachim Günther	
--------------------	--

GenBank
11541

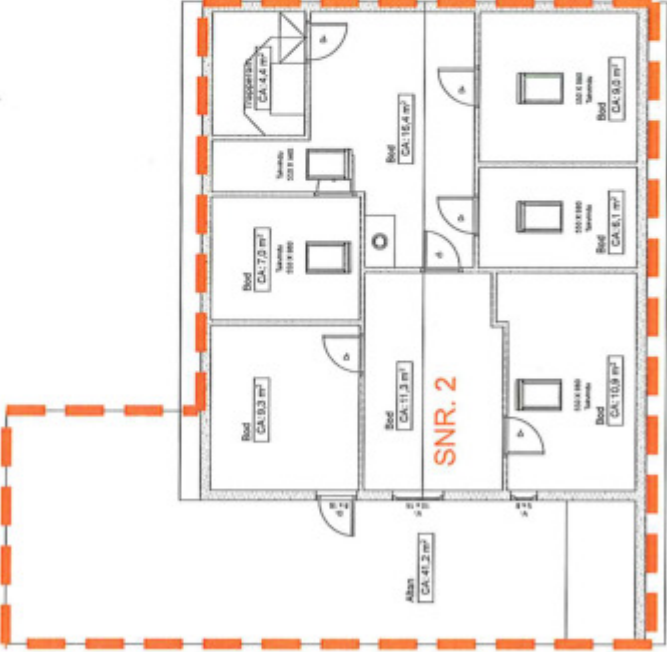
President, Inc

Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten skriftlig avtale med Blomdal Vedlikehold AS



2. Etasje (1)

1:100



Loft (1)

1:100

Fase: Seksjonering



Tittel:

Godkjent:

Odd Grødem
Seksjonering
Storgaten 26
4550 Farsund

Prosjekt:	Odd Grødem - Seksjonering
Dato:	20.12.2022
Skala:	1:100
Prosjektant:	Prosjektant
Godkjent:	Godkjent
Sign.: Johann Gjølberg	Sign.: Knut Gjølberg
Gnr./Bnr.:	1/541

Prosjekt:	Prosjekt
Tegning:	S-2
Tegning:	S-2
Tegning:	S-2

Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett, og må ikke benyttes eller klat ettersendes uten skriftlig avtale med Bjørndal Vedlikehold AS

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET STORGATEN 26**

**§ 1
SAMEIETS NAVN OG GJENSTAND M.V.**

Eierseksjonssameiets navn skal være Storgaten 26. Sameiet består av 1 boligseksjon og 1 næringsseksjon. Gnr:1 Bnr:641. Seksjonens sameiebrøk fremgår av tinglyst begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

Med eierseksjon forstås en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet i eiendommen. Bruksenhetens inndeling fremgår av seksjonsbegjæringen.

Med fellesareal forstås de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter eller er tilleggsareal.

**§ 2
RETTLIG RÅDERETT**

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin eierseksjon. Seksjonene kan fritt leies ut. Ved salg av eierseksjon forplikter den enkelte sameier seg til å melde skriftlig fra til sameiets styre eller evt. sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny eier.

Ved salg eller bortleie påligger den enkelte sameier å gjøre ny eier eller ny leietaker kjent med disse vedtekter og sameiets ordensregler.

Nye eiere er forpliktet til å vedta sameiets vedtekter og ordensregler. Overdragelse kan og skal nektes godkjent av sameierne hvis ny eier ikke har vedtatt sameiets vedtekter og/eller husordensregler.

**§ 3
BRUK AV BRUKSENHET OG FELLESAREAL**

De enkelte sameiere har enerett til bruk av sin bruksenhet inkludert tilleggsareal, samt rett til å utnytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanligvis brukt til.

Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre bruksenheterne.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene/anleggene som er avtalt eller forutsatt. Med samme begrensning kan et flertall av sameierne vedta endret bruk av fellesarealene.

Sameiermøtet kan under hensyn til overnevnte fastsette reglement for hvordan fellesarealene skal benyttes. Sameiermøtet kan også fastsette ordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt så lenge dette ikke er til unødig sjenanse for andre seksjonseiere.

§ 4

VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETEN

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet inkludert tilleggsareal – herunder eventuell terrasse/balkong – forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vedlikehold og utskiftning av porter og dører i tilknytning til bruksenheten er den enkelte seksjonseiers ansvar. Utvendig tak og vegger knyttet til snr. 1 og 2 skal vedlikeholdes i felleskap med lik kostnadsdeling.

Øvrig fellesareal skal vedlikeholdes i fellesskap mellom seksjonseierne jfr. § 5.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall, beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall, beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameieres regning.

§ 5

VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Øvrige fellesarealer utover de forhold som er behandlet under § 4, herunder alle fasader og all vinduskarmer og dører utvendig skal holdes forsvarlig vedlikeholdes. Utvendig vedlikehold skal inkludere hyppig overflatebehandling av spesielt værutsatte flater.

Sameiets styre skal utarbeide forslag til vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 6

FELLESUTGIFTER M.V.

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet – så som utgifter til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, vedlikehold av felles tekniske anlegg, eiendomsforsikring, rengjøring og lys/oppvarming av fellesarealer, eventuelle kostnader ved vaktmestertjenester og forretningsførsel, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre det er inngått særskilte avtaler om fordeling.

Styret er ansvarlig for at det utarbeides et årlig budsjett for de forannevnte utgifter som vedtas av sameiermøtet. Den enkelte sameier plikter å betale forskuddsvis hvert kvartal et a konto beløp til dekning av sin andel av de årlige utgifter. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og tas hensyn til ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av de forannevnte utgifter anses som mislighold fra sameieres side.

§ 7 SAMEIERMØTE

Sameiermøte er sameiets øverste organ. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags, tale- og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Flertallet beregnes etter sameiebrøken.

Styret og eventuelt forretningsførerplikter å møte på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Eventuell revisor har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. En fullmektig for en sameier kan velges til møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av samemøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameiere.

§ 8 ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ordinære sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret kaller inn til årsmøte med skriftlig varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følges styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

§ 9

SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst to tredjedels flertall skal kunne behandles på et sameiermøte, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- Styrets årsberetning for foregående kalenderår
- Årsregnskapet for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer og styrets formann
- Årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer/fellessanlegg

Med mindre annet følger av lov eller vedtekter, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
- Endringer av vedtektene
- Øvrige vedtak som nevnt i eierseksjonsloven § 30, 2 ledd

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 10

EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke skader de ønsker behandlet.

Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 dagers varsel og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig og for øvrig skje iht. § 9 og § 10 så langt bestemmelsene passer.

§ 11

INHABILITET

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameier på sameiermøtet dersom vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 12

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av samtlige 2 sameiere.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiemøtet.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 13

STYRETS OPPGAVER

Styret i fellesskap representerer sameiere og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, disse vedtekter og vedtak av sameiemøtet. Det skal bl.a. være styrets ansvar at det blir:

- Innkrevd utgifter for eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet herunder innkrevd et akontobeløp fra hver sameier forskuddsvis hvert kvartal, til dekning av utgifter ifølge § 6 første avsnitt
- Besørget utvendig vedlikehold og reparasjon av eiendommen
- Besørget renhold av fellesarealene (ekskl. utvendig rengjøring av vinduer tilhørende en bruksenhet)

Styret skal informere sameierne dersom det under forvaltningen av sameierens felles anliggender oppstår behov for å iverksette tiltak, som ikke er behandlet på sameiermøtet og som må anses å være av vesentlig betydning for sameierne, herunder tiltak som vil pådra sameierne kostnader utover den budsjetterte kostnadsramme. Sameierne skal også varsles dersom vedlikeholdsarbeid kan føre til hindringer når det gjelder bruk av fellesarealer.

§ 14

REGNSKAP OG REVISJON – FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Det hører i så fall under styret å ansette, si opp eller avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med forretningsfører oppfyller sine plikter.

§ 15

SAMEIERNES ANSVAR

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig (forholdsmessig) etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 16

FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og forsikringspremie betales. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 17

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge eierseksjonen. Advarsel skal gi skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve eierseksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommen øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av eierseksjonen etter tvangsfullbyrdselovens kapittel 13.

§ 18

FORHOLDET TIL LOVGIVNINGEN

Utover det som er fastsatt i disse vedtektene kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31 (eierseksjonsloven) til anvendelse

§ 19

IKRAFTTREDEN

Disse vedtekter trer i kraft ved det senest av følgende tidspunkt:

- Ved tinglysning av seksjonsbegjæring av eiendommen
- Ved avholdelse av konstituerende sameiermøte

Farsund, den:

Hjemmelshaver til gnr/bnr 1/641 i Farsund kommune

Hjemmelshaver

Eier av seksjonsnummer 1



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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

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”

Rett 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. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Storgaten 26 - butikklokalet, 4550 Farsund

Gnr. 1 Bnr. 641 Snr. 1 i Farsund kommune

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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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

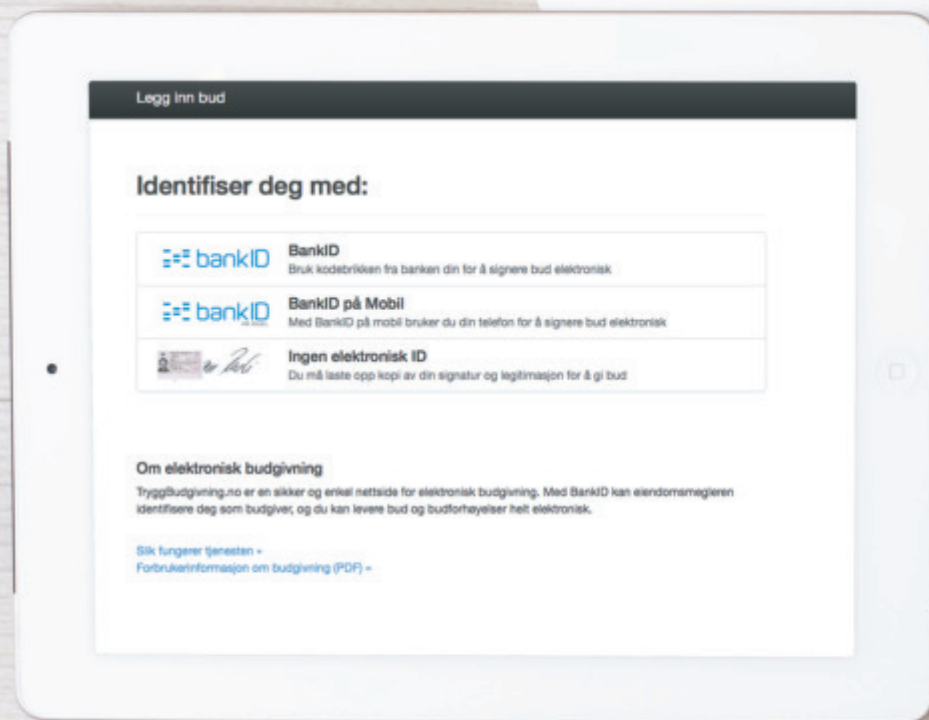
Dato/sted

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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ANITA CECILIE GABRIELSEN | Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder |
40 40 80 73 | **acg@sormegleren.no** | **LYNGDAL** | Alleen 4 | 38 33 18 40