

# Vestre Vere 17

Vere



Prisantydning: **kr 2 390 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no







# Innholdsrik enebolig med løe på solrik utsiktstomt.

## OMRÅDE

**Vere**

## ADRESSE

**Vestre Vere 17, 4560 VANSE**

## Prisantydning

**kr 2 390 000,-**

Omkostninger: **kr 77 250,-**

Totalpris: **kr 2 467 250,-**

Formuesverdi: **kr 596 695,-**

Kommunale avgifter: **kr 16 353,- per år**

Eiendomskatt: **kr 3 882,-**



BRA-i: 181 m<sup>2</sup>

BRA Total: 181 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1907

Soverom: 4

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1280 m<sup>2</sup>

**Anita Cecilie Gabrielsen**

Eiendomsmegler

**404 08 073**

**[anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no](mailto:anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Lister**

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

## VESTRE VERE 17

### OM BOLIGEN

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 54 i Farsund kommune.

#### Areal

BRA - i: 181 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 181 m<sup>2</sup>

TBA: 37 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 25 m<sup>2</sup> Bod grovkjeller, Bod 2 grovkjeller, Bod 3, grovkjeller, Bod 4 grovhjeller, Bod 5 tilbygg, Vaskekjeller grovkjeller

1. etasje

BRA-i: 111 m<sup>2</sup> Bislag, Bad , Toalettrom , Gang 2, Kjøkken , Stue , Spisestue , TV-stue , Hall m/trapp , Trapperom

2. etasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kott , Kott 2

TBA fordelt på etasje

2. etasje

37 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

#### Ikke målbare arealer

Ikke måleverdig areal utgjør 54 kvm i kjeller og 30 kvm på loft.

Kommentar fra takstmann:

Romhøyde i grovkjeller er målt til 1,8 meter

Romhøyde under tilbygg på bolig er målt til 2 meter.

#### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Det foreligger tegninger for 1 etasje og 1 etasje tilbygg pluss tilbygg kjeller.

Det er ikke tegninger for loft og krypkjeller / grovkjeller.

Se meglers anmerkning under ferdigattest.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nyere håndverkstjenester Tekking ble skiftet i 2019



**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1280 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Flat og solrikt utsiktstomt med plenlagte områder, beplantning og hekk. Stor tomt som gir rom for boltreplass.

Oppgitt areal er basert på eldre målebrev. Eiendommen er ikke oppmålt i senere tid, og har usikre grenser. Oppgitt areal er basert på gammelt målebrev. Gamle målebrev kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens arealet kan derfor avvike i større eller mindre grad. Evt. arealavvik må aksepteres av kjøper ved en evt. senere oppmåling. Grensen mot øst er oppmålt, de andre grensene er mer usikre, da de ikke er koordinatfestet. Målebrev ligger ved i prospekt.

**Beliggenhet**

Meget solrikt beliggende eiendom med flott utsikt mot Listalandskapet og havet. Eiendommen ligger avskjermet fra veien, og ligger dermed meget barnevennlig til. Eiendommen ligger i sentrum av mange flotte og spennende rekreasjonsområder. Muligheten er mange, i vann og på land, til fots og på sykkel. Fra eiendommen kan man gå ned til Verevågen hvor man kan se på havet som forandrer seg gjennom årstidene. Området er kjent for det spesielle lyset og de mange flotte solnedgangene. Til Vanse sentrum er det ca. 7 km og til Borhaug ca. 4 km.

I Farsund er det ikke boplikt, slik at eiendommen fint kan benyttes som fritidseiendom/feriested.

**Adkomst**

Fra Farsund, kjør ut mot Lista Fyr. Følg Oreveien fra Vanse og ta til høyre i Orekrysset. Følg veien til Nortun grendehus og ta til venstre. Følg veien et lite stykke og ta til høyre. Følg veien innover. Eiendommen ligger på høyre side og er merket med skilt fra Sørmeqleren.

**Skolekrets**

Vere er en liten grend som tilhører Vanse skolekrets, og elevene får skyss til skolen. Busstopp i nærheten av eiendommen.

**Bygningssakkyndig**

John Terje Knutsen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Tekking er av Renner, nedløp og takbordbeslag i lakkert aluminium. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Alder på kledning varierer, det nyeste er fra 1981. Eldre konstruksjon fra byggeår med sperrebukker og åser. Undertak av bord. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De eldste vinduene er fra 70 tallet, enkelte fra midten av 80 eller begynnelsen av 90 tallet. De nyeste er fra 2018-2020. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Takt Terrasse over tilbygg Platting i tre på mark

Utvendig steintrapp. Støpt trapp ved bakgang .Stakittgjerde i tre med støpt fundament

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, Skiftet tak og isolerte. Utført av Vestbygg. 2019.

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja, Fuktig da grunnvannet står høyt.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, Skiftet sikringsboks. Utført av Lister El installasjon. 2017.

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja, Lagt nytt gulv og tak ved hjelp av jernbjelker.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja, Nytt røykrør i den gamle pipa. Fylt rundt med leccakuler. Ny feieluke. Gammel skorstein tettet igjen.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Mus i vegger. Skiftet isolasjon og panel. Ikke et problem lenger.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja, Påbygg til stua, 20 m2. Utført av Byggefirma Brox.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ja.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

## **Innhold**

Innholdsrik enebolig med takterrasse. Eiendommen ligger på en fin tomt med gode solforhold, avskjermet fra veien.

Boligen holder en eldre standard med behov for oppgradering:

- Stuer med forskjellige bruksegenskaper
- Hamran kjøkken med enkeltstående hvitevarer som medfølger.
- Separat toalettrom og bad.
- 4 soverom
- Pent opparbeidet flat tomt med plenlagt områder.
- Nydelig havutsikt fra bolig og tomt.

## **Standard**

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av John Terje Knutsen den 07.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen på Vestre Vere er en eldre bolig fra 1907. I 1971 ble det, basert på tegninger utført arbeider, det samme i 1981, men da ble bygget utvidet med ekstra kjeller og stue i 1 etasje. Det ble senere i 1986 installert nytt kjøkken fra Hamran. I perioden fra 2017 - 2022 er det blitt skiftet sikringsskap, lagt ny tekking og skiftet noen vinduer. Tatt i betraktning alderen på bygget, så må man påregne en del utskiftninger og oppgraderinger. Det er registrert fukt i utforet vegg i kjeller og saltutslag, en indikasjon på svak drenering. Ytterdør på baksiden har skader og enkelte vinduer er moden for utskiftning. Ut over det er det installasjoner og konstruksjoner som grunnet alder er moden for utskiftning og vedlikehold.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter som må nøye gjennomgås.



Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

#### Nedløp og beslag,TG3

Renner, nedløp og takbordbeslag i lakkert aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Utradisjonell løsninger på nedløp

Tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Et alternativ vil være å føre nedløp til terreng for så å lede vannet bort

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Alder på kledning varierer, det nyeste er fra 1981.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Takkonstruksjon/Loft,TG2

Eldre konstruksjon fra byggeår med sperrebukker og åser. Undertak av bord.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Konstruksjon må sikres mot skadedyr

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Vinduer,TG3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De eldste vinduene er fra 70 tallet, enkelte fra midten av 80 eller begynnelsen av 90 tallet. De nyeste er fra 2018-2020

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Dører,TG3

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Platting i tre ,TG3

Platting i tre på mark

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:
- Sprekk i galss og råte i karm på vindu på levegg tilknyttet dekke. Åpning i dekket

Tiltak

- Tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Vindu må skiftes. Hull i dekke må tettes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Takterrasse over tilbygg

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Det er avvik:
- Oppkanten til døren er for liten.

Tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Under vinterforhold med snø, må man måke rundt dør for å unngå skader.

Utvendige trapper,TG3

Utvendig steintrapp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Stuss trinn kan føre til at man snubler.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Justere trinn

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper - 2,TG3

Støpt trapp ved bakgang

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:
- Skade i trinn

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Tiltak:
- Utbedre skade

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre utvendige forhold,TG2

Stakittgjerde i tre med støpt fundament

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skjevheter i konstruksjon

Tiltak

- Tiltak:
- Stakittgjerde må rettes opp.

Kostnadsestimat : Under 10 000

---



#### Innvendig

##### Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Lokale utbedringer

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

##### Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller. Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 22 mm høydeforskjell på gulv i gang i loftsetg over en lengde på ca 2 m. Gulv i grovkjeller er ujevnt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Tiltak

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

- Andre tiltak:

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

- Lokale utbedringer

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

##### Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

##### Pipe og ildsted,TG2

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn, åpen peis, kamin og sotluke/feieluke. Eier opplyser om at pipe ble renovert rundt ca 2019.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

##### Rom Under Terreng,TG2

Hulltaking er foretatt og det er påvist fukt i utforet konstruksjon. Målinger har gitt følgende resultater. RF måling på 65,4% ved 17,3grader. Måling med pigg har påvist 22 Vekt% Tørt under 11,9% vekt % Akseptable 12 - 15,9 vekt % Fuktig 16 - 19,5 vekt % Meget fuktig 19,6 - 27 vekt % Vått / fritt vann over 27 vekt %

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

#### Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Krypkjeller,TG3

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

#### Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Innvendige trapper,TG2

Boligen har betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

#### Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Innvendige trapper kjeller tilbygg,TG2

Boligen har betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Rekkverk er noe vinglete

#### Tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Forsterke rekkverk / eventuelt skifte det ut

#### Innvendige trapper loft,TG2

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

#### Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innfestingen av rekkverket bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

- Rekkverk må forsterkes

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår og finerdører fra 70-80 tallet

Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

---



## Våtrom

### 1.Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:
- Plater er ikke montert på sokkellist.

Tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### 1.Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt fra sluk og ur 80 cm. det er noen mm høyere ved terskel. Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### 1.Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sluk er full av smuss.

Tiltak

- Tiltak:
- Sluk må rengjøres

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

### 1.Etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Kjøkken

### 1.Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet er et eldre Hamran kjøkken fra 1986

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Spesialrom

### 1.Etasje > Toalettrom

#### Overflater og konstruksjon,TG3

Toalettrom med laminat på gulv, tapet på vegger og slett malt himling. Rommet har gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Det er avvik:

- Tapet løsner

Tiltak

- Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Skifte overflater / tapet

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Tekniske installasjoner

#### Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

- Tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Varmtvannstank,TG2

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter. Alder er ukjent. Mest sannsynlig fra 70 - tidlig 80 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Det er avvik:

- Rust i bunn av tank

Tiltak

- Tiltak:

- Tank bør skiftes

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Branntekniske forhold,TG3

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler. Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år Det mangler

varslere

Tomteforhold

Drenering,TG3

Dreneringen er fra 1907 på bolig og 1981 på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Saltutslag og utslag på fukt i kjeller er en indikasjon på at drenering ikke er optimal.

Tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter,TG2

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Grunnmur og fundamenter tilbygg,TG2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.
- Saltutslag innvendig

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca 2011 da det ble lagt opp nytt nett med pålegg om tilkobling .

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Septiktank,TG2

Septiktanken er av betong. Alder på tank er ukjent. Tanken er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Tanken er ikke i bruk.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Siden tanken ikke er i bruk må man vurdere om den skal fjernes eller fylles igjen.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Oljetank,TG3

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1980.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Tanken er en glassfiber tank lokalisert i kjeller og lett tilgjengelig for inspeksjon.

#### Tiltak

- Rørpropp og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: alle på kjøkken.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Modernisering/oppgradering må påregnes.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber er lagt inn.

#### **Parkering**

På egen tomt og i carport/garasje.

#### **Forsikringsselskap**

Frende

#### **Radonmåling**

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

#### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at boligen er rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere rengjort før overtagelse.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Varmepumpe (2020), vedovn og åpen peis i stue.

Det står en oljetank i kjelleren som ikke er i bruk. Kombinert oljekamin og vedovn i stue.

Som en følge av Stortingets klimaforlik fra 2012 er det med virkning fra og med 1. januar 2020 innført forbud mot oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin.

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

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Gul

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 16 353

### **Kommunale avgifter år**

2023

---



**Info kommunale avgifter**

Totalt kr. 16.353 -. Beløpet inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, målerleie og gebyr for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

**Eiendomsskatt**

Kr 3 882

**Eiendomsskatt år**

2023

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er inkl i kommunale avgifter.

**Formuesverdi primær**

Kr 596 695

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 267 441

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Ingen heftelser registrert.

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

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen fra byggeår. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, 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 (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger kun ferdigattest på tilbygg på bolighus datert 08.10.1982.

Det foreligger godkjent vedtak for oppføring av carport, datert 19.11.1986

Kommunen opplyser at det ikke foreligger originale godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som.

Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Det foreligger ikke tegninger på garasjen mot nordøst.

Kjellerstue er ikke å anse som rom for varig opphold.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Pålegg: Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Den gamle septiktanken ligger på eiendommen, men er ikke lenger i bruk.

Privat vei. Vei til eiendommen etablert over naboeiendommen(er). Veien er i dag slik den ble etablert da boligen ble bygd. Veiretten er ikke tinglyst. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å formalisere avtale vedr. veirett og evt. tinglysning av denne påhviler kjøper.

Kjøper må påregne vedlikeholdskostnader på veien for brøyting.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som spredt bebyggelse, og er en del av kommunedelplan Farsund-Lista 20182028.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Prisantydning**

Kr 2 390 000

**Totalpris**

Kr 2 467 250

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

59 750,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
60 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

77 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
2 450 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 467 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivningning**

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

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

**Betalingsbetingelser**

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

avtalt overtagelsesdato.

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1,90 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 12.450,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 85 650,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Selger**

Jan Reidar Aase

### **Oppdragsansvarlig**

Anita Cecilie Gabrielsen

---



Eiendomsmegler  
anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no  
Tlf: 404 08 073

**Ansvarlig megler**

Anita Cecilie Gabrielsen  
Eiendomsmegler  
anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no  
Tlf: 404 08 073

Sørmegleren AS, avd. Lister, Alleen 4  
4580 Lyngdal  
Tlf: 383 31 840  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

23.09.2024

---





Boligen ligger fint plassert med plenlagte områder.





Stue med gode lysforhold.



Lys og trivelig stue med godt lysinnslipp.





Kort vei fra kjøkken til stue med direkte inngang til kjøkken fra stue.



Stor stue med gode vindusflater som gir godt med dagslys inn.





Varmepumpe og vedovn som oppvarmingskilder. Åpen eldre peis vendt mot spisestuen.



Eldre kjøkken med enkeltstående oppvaskmaskin og komfyr.





Nyere vedovn med klebersteinskabinett.



Lys og trivelig stue som har teppelagte gulv.





Nyere vedovn med klebersteinskabinett.



Separert toalett fra bad.



Fint og tidløst bad med fliser på gulv. Innredet med baderomsinnredning og dusjkabinett.





Stort soverom 1 av 4.



Soverom 2 av 4.





Soverom 3 av 4.



Soverom 4 av 4.



Takterrasse med gode solforhold.



Takterrasse med inngang til boligens loft.





Utsikt fra takterrasse.



Pent opparbeidet inngangsparti med kort vei til hage.

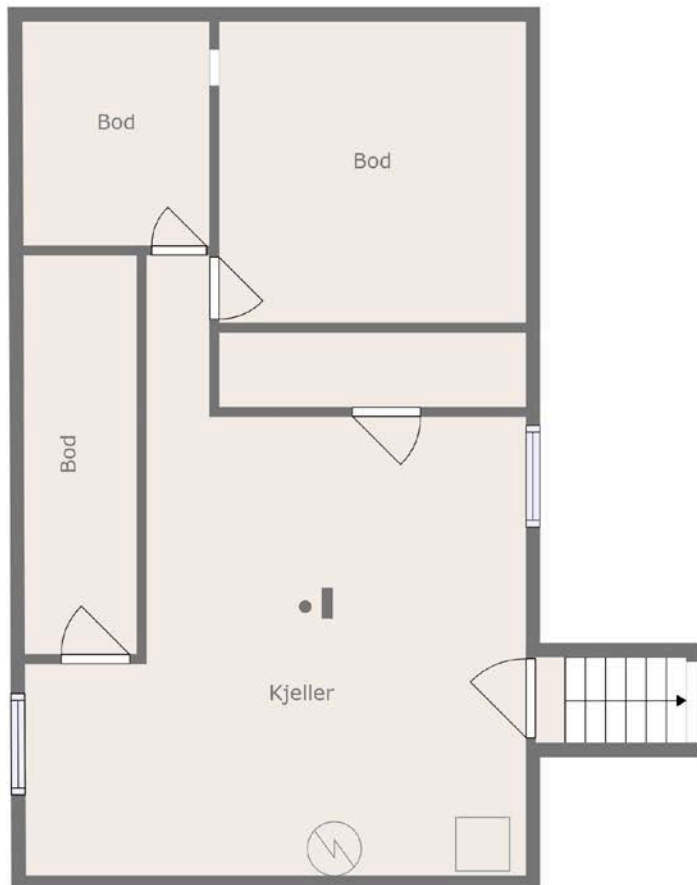




Lun krok ved inngangspartiet.







Plantegning



Plantegning





# Nabolagsprofil

Vestre Vere 17

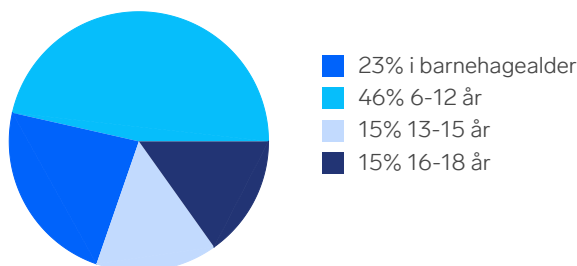
## Offentlig transport

🚏 Vere	3 min 🚶
Linje 224, 230, 237, 238	0.3 km
🚏 Borshavn/Skolebakken	6 min 🚶
Linje 224, 225, 230, 237, 238, 256	4.1 km
🚏 Farsund rutebilstasjon	14 min 🚶
Totalt 9 ulike linjer	13.2 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 45 min 🚶

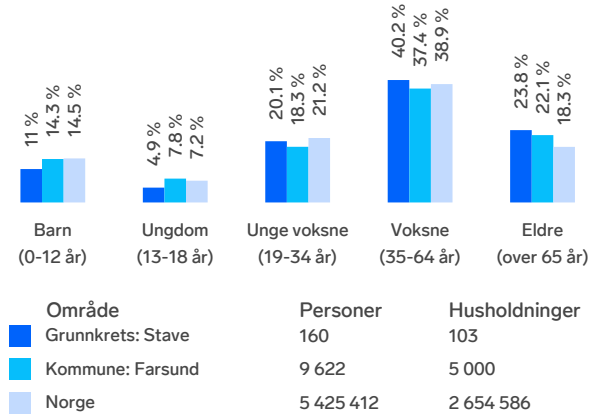
## Skoler

Borhaug skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
117 elever, 11 klasser	4 km
Vanse skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
324 elever, 22 klasser	7.5 km
Lista ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 🚶
207 elever, 18 klasser	7.5 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	18 min 🚶
KVS - Lyngdal	32 min 🚶
230 elever, 11 klasser	30.9 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

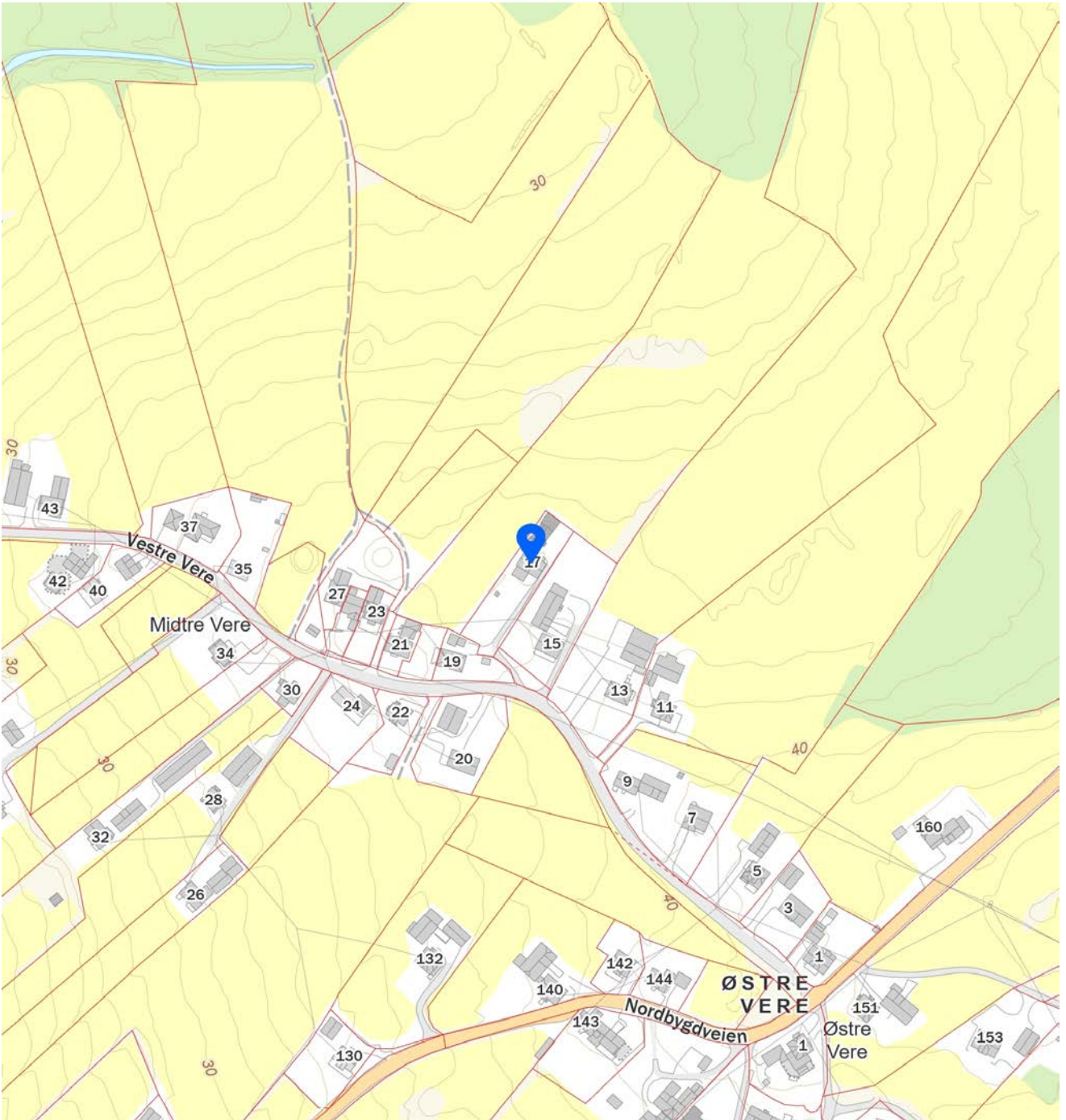
Jøllebekken barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
11 barn	2.1 km
Borhaug barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
62 barn	4.1 km
Solstua barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
32 barn	6.5 km

## Dagligvare

Joker Borhaug	7 min 🚶
PostNord	4.2 km
Kiwi Vanse	7 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	6.5 km

## Sport

🏀 Nordtun ballbane	9 min 🚶
Ballspill	0.7 km
🏀 Ore skole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	2.8 km
🏊 Trimsenteret	11 min 🚶
🏊 S.M.A.R.T Trening&Helse	16 min 🚶





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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):  
 Kjøleskap / kombiskap       Frysenskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
2. Heldekningsstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikkanlegg. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

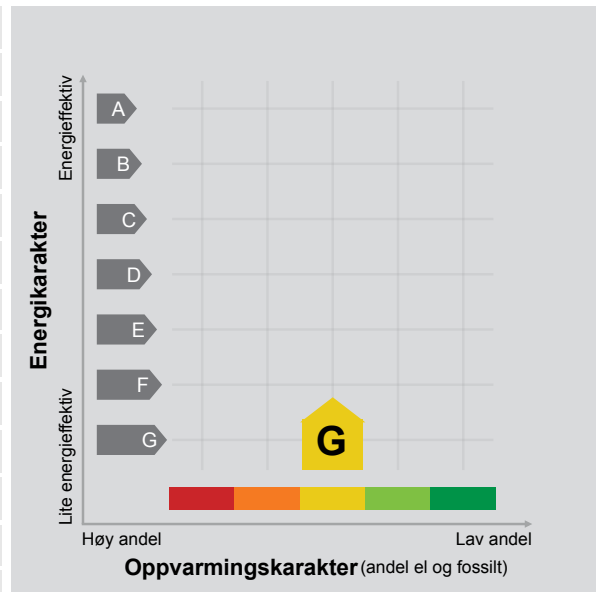
---

---



# ENERGIATTEST

Adresse	Vestre Vere 17
Postnummer	4560
Sted	VANSE
Kommunenavn	Farsund
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168789483
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	24d4b6d2-d257-4fdb-8bac-f250f4d64f1b
Dato	23.05.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Egenerklæring

Vestre Vere 17, 4560 VANSE

23 May 2024

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Vestre Vere 17

**Postadresse**

Vestre Vere 17

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1970

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

54

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

Hovedselger



Bjørnstøl, Marianne Aase

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet tak og isolerte

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vestbygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

---





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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Fuktig da grunnvannet står høyt

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2017

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Skiftet sikringsboks

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Lister El installasjon

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Lagt nytt gulv og tak ved hjelp av jernbjelker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Nytt røykrør i den gamle pipa. Fylt rundt med leccakuler. Ny feieluke. Gammel skorstein tettet igjen.

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus i vegger. Skiftet isolasjon og panel. Ikke et problem lenger.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

**25.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**25.1.2 Årstall**

30+

**25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Påbygg til stua, 20 m<sup>2</sup>

**25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Byggefirma Brox

**25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja  Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.





## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---


### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93687710**

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vestre Vere 17, 4560 VANSE

 FARSUND kommune

 # gnr. 42, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m<sup>2</sup> BRA-i: 181 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.06.2024

Rapportdato: 10.07.2024

Oppdragsnr.: 20241-1296

Referansenummer: ZX8744

Autorisert foretak: Lister Takst John Terje Knutsen

Sertifisert Takstingeniør: John Terje Knutsen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Lister Takst

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

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

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



Rapportansvarlig

John Terje Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

post@listertakst.no

941 73 606





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Boligen på Vestre Vere er en eldre bolig fra 1907. I 1971 ble det, basert på tegninger utført arbeider, det samme i 1981, men da ble bygget utvidet med ekstra kjeller og stue i 1 etasje. Det ble senere i 1986 installert nytt kjøkken fra Hamran. I perioden fra 2017 - 2022 er det blitt skiftet sikringskap, lagt ny tekking og skiftet noen vinduer. Tatt i betraktning alderen på bygget, så må man påregne en del utskiftninger og oppgraderinger. Det er registrert fukt i utforet vegg i kjeller og saltutslag, en indikasjon på svak drenering. Ytterdør på baksiden har skader og enkelte vinduer er moden for utskiftning. Ut over det er det installasjoner og konstruksjoner som grunnet alder er moden for utskiftning og vedlikehold.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter som må nøye gjennomgås.

## Enebolig - Byggeår: 1907

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking er av Renner, nedløp og takbordsbeslag i lakkert aluminium. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Alder på kledning varierer, det nyeste er fra 1981. Eldre konstruksjon fra byggeår med sperrebukker og åser. Undertak av bord. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De eldste vinduene er fra 70 tallet, enkelte fra midten av 80 eller begynnelsen av 90 tallet. De nyeste er fra 2018-2020 Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Takt terrasse over tilbygg Platting i tre på mark Utvendig steintrapp Støpt trapp ved bakgang Stakittjerde i tre med støpt fundament

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt gulv i kjeller.

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

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 22 mm høydeforskjell på gulv i gang i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Gulv i grovkjeller er ujevnt.

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

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn, åpen peis, kamin og sotluke/feieluke.

Eier opplyser om at pipe ble renoveret rundt ca 2019.

Hulltaking er foretatt og det er påvist fukt i utforet konstruksjon.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 65,4% ved 17,3grader.

Måling med pigg har påvist 22 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har betongtrapp.

Boligen har betongtrapp.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår og finerdører fra 70-80 tallet

Innvendig brønn i kjeller.

Brønn er ikke i bruk.

Det opplyses at flere boliger i område av samme alder har det samme. Dette skyldes høy grunnvannstand.

### VÅTROM

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.  
Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Gulvet er tilnærmet flatt fra sluk og ur 80 cm. det er noen mm høyere ved terskel.  
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25 mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er utført i gang.  
Målinger har gitt følgende resultater.  
RF måling på 60 % ved 16 grader.  
Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%  
Tørt under 11,9% vekt %  
Akseptable 12 - 15,9 vekt %  
Fuktig 16 - 19,5 vekt %  
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %  
Vått / fritt vann over 27 vekt %

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.  
kjøkkenet er et eldre Hamran kjøkken fra 1986  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv, tapet på vegger og slett malt himling.  
Rommet har gulvstående toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har installert varmepumpe.  
Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.  
Alder er ukjent. Mest sannsynlig fra 70 - tidlig 80 tallet.  
Sikringssskap fra 2017 med automatsikringer, overspenningsvern og hovedbryter på 32 Amp  
Sikringssskapet er lokalisert på loft.  
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.  
Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år  
Det mangler varslere

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Dreneringen er fra 1907 på bolig og 1981 på tilbygg.  
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Tomten er tilnærmet flat med noe fall fra grunnmur.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca 2011 da det ble lagt opp nytt nett med pålegg om tilkobling . Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Septiktanken er av betong.  
Alder på tank er ukjent.  
Tanken er ikke i bruk.  
Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1980.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

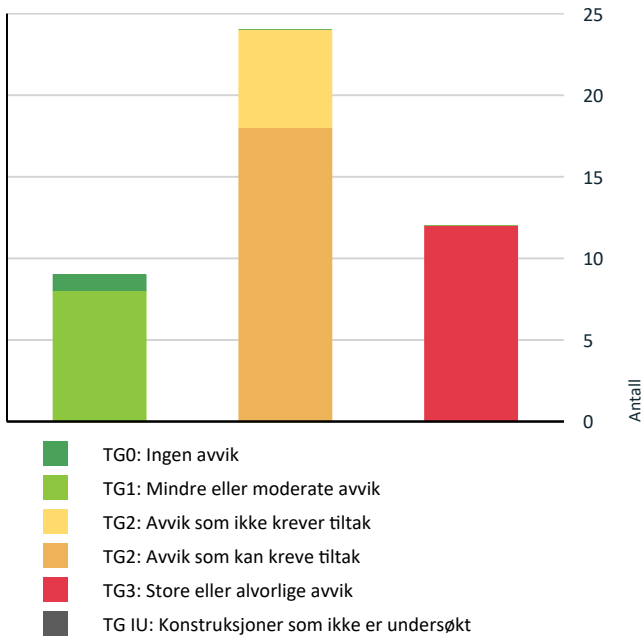
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger tegninger for 1 etasje og 1 etasje tilbygg pluss tilbygg kjeller.  
Det er ikke tegninger for loft og krypkjeller / grovkjeller

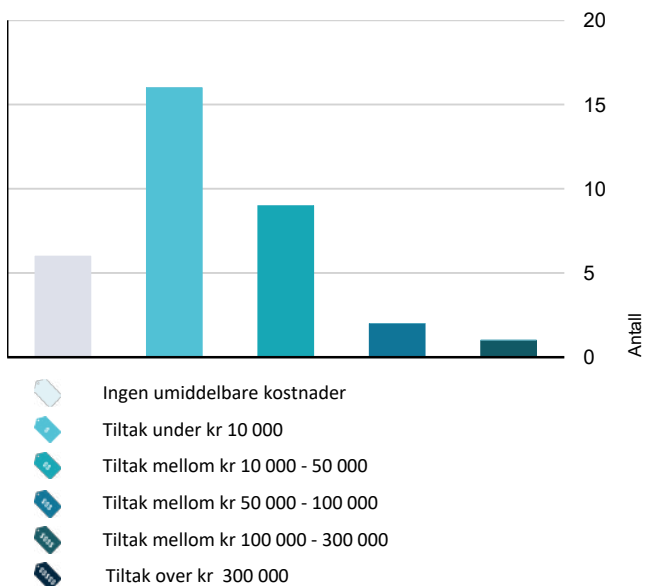
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egnerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Platting i tre [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOG

**Byggeår**  
1907

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

### Tilbygg / modernisering

2017	Oppgradering	Oppgradert sikringsskap Lister EI - installasjon
2019	Utskiftning	Ny tekking Vestbygg
2018	Utskiftning	Enkelte vinduer er skiftet i perioden fra 2018 - 2020 Vestbygg
2019	Renovering	Lagt inn nytt røykrør i pipe Vestbygg
2019	Utskiftning	Enkelte vegger har skiftet kledning og isolasjon Vestbygg



Taktekking av nyere dato

### TG 3 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og takbordbeslag i lakkert aluminium.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Utradisjonell løsninger på nedløp

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Et alternativ il være å føre nedløp til terreng for så å lede vannet bort

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket av bakenivå.

Tekking er av

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Egenerklæring



Taktekking av nyere dato



Taket mangler snøfangere.



Taket mangler snøfangere.

# Tilstandsrapport



Improvisert løsning



Spredt råte

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Alder på kledning varierer, det nyeste er fra 1981.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lusing med lite ventilering

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Eldre konstruksjon fra byggeår med sperrebukker og åser. Undertak av bord.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konstruksjon må sikres mot skadedyr

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Værslitt kledning



Spredt råte



Spør etter stripet borebiller i konstruksjon

## ! TG 3 Vinduer

# Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
De eldste vinduene er fra 70 tallet, enkelte fra midten av 80 eller begynnelsen av 90 tallet.  
De nyeste er fra 2018-2020

**Årstall:** 1970      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Punktert kjellervindu



Punktert vindu på soverom



Kjellervindu med råteskade i karm



Råteskader i karm

## TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

## Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Råteskader i dør

## TG 3 Platting i tre

Platting i tre på mark

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Sprekk i galss og råte i karm på vindu på levegg tilknyttet dekke.  
Åpning i dekket

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

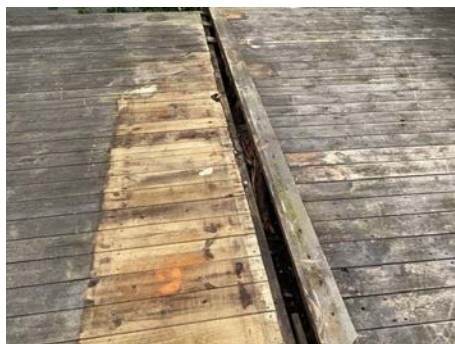
Vindu må skiftes.

Hull i dekke må tettes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Åpning i dekket



Parapet / rekkverk er lavere enn dagens krav



Levegg med skader / sprukket glass og råte



Oppkant ved dør er liten

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Takterrasse over tilbygg

**Årstall:** 1981      **Kilde:** Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er avvik:
- Oppkanten til døren er for liten.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Under vinterforhold med snø, må man måke rundt dør for å unngå skader.

## **Utvendige trapper**

Utvendig steintrapp

**Årstall:** 1981      **Kilde:** Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Stuss trinn kan føre til at man snubler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

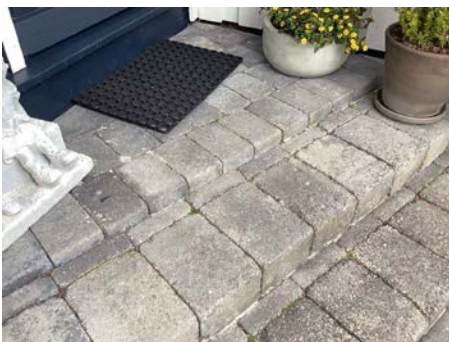
Justere trinn

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Steinsatt trapp mangler rekkverk

# Tilstandsrapport



Stuss-trinn

## TG 3 Utvendige trapper - 2

Støpt trapp ved bakgang

### Vurdering av avvik:

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

Skade i trinn

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Tiltak:

Utbedre skade

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp mangler rekkverk



Skader i trinn

## TG 2 Andre utvendige forhold

Stakittgjerde i tre med støpt fundament

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skjevheter i konstruksjon

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stakittgjerde må rettes opp.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Skjevheter



Skjevheter

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



Laminat på loft glir fra hverandre på loft



Grovstøpt gul i kjeller med ujevnheter

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt gulv i kjeller.

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

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 22 mm høydeforskjell på gulv i gang i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Gulv i grovkjeller er ujevnt.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

### Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lokale utbedringer

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



16 mm på 2 meter i stue mot gang



22 mm på 2 meter på gang på loft måling



Råteskader i stolpe

## Radon

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



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn, åpen peis, kamin og sotluke/feiluke.

Eier opplyser om at pipe ble renoveret rundt ca 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

## Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repares.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sotluke i kjeller



Kamin og peis



Sprekk i stein



Dagtank

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er foretatt og det er påvist fukt i utforet konstruksjon.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 65,4% ved 17,3grader.

Måling med pigg har påvist 22 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

Årstall: 1981 Kilde: Offentlig informasjon

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Saltutslag på vegg



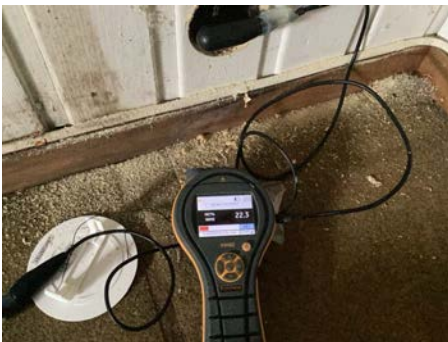
Fuktmåling i kjeller 14,5 Vekt %



Rf måling 65,4 ved 17,3 grader



Stolpe med råteskader og spor etter borebiller.



Måling med pigg 22,5 Vekt %

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 3 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp til grovkjeller

# Tilstandsrapport



Lav frihøyde

## ⚠ TG 2 Innvendige trapper kjeller tilbygg

Boligen har betongtrapp.

Årstall: 1981 Kilde: Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

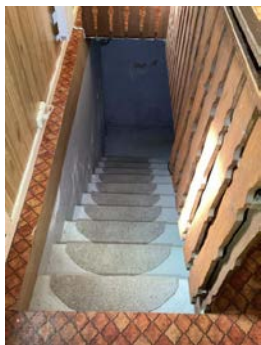
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Rekkverk er noe vinglete

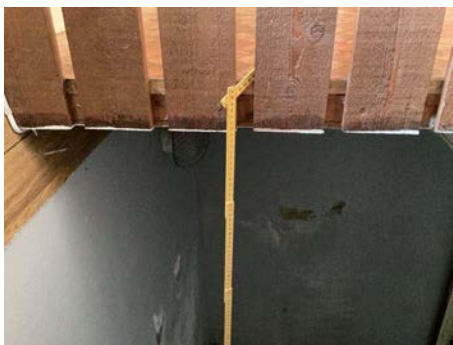
### Konsekvens/tiltak

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

Forsterke rekkverk / eventuelt skifte det ut



Det er ikke håndløper på vegg



Lav frihøyde



Rekkverk er noe vinglete

## ⚠ TG 2 Innvendige trapper loft

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

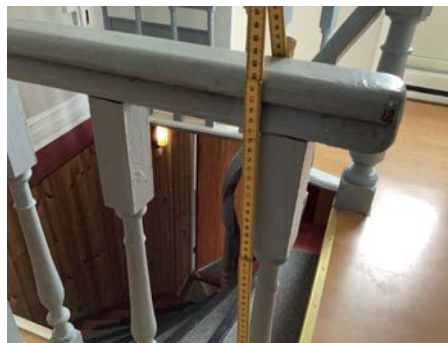
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innfestingen av rekkverket bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Rekkverk må forsterkes

Kostnadsestimat: Under 10 000



Høyden er lavere enn dagens krav



# Tilstandsrapport



Rekkverk er løst



Åpninger er større enn dagens krav



Skjevheter i trinn og knirk i trinn

## TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår og finerdører fra 70-80 tallet

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Glippe mellom blad og karm



Skjevheter i karm, låsekammer er justert ut

## TO 1 Andre innvendige forhold

Innvendig brønn i kjeller.

Brønn er ikke i bruk.

Det opplyses at flere boliger i område av samme alder har det samme. Dette skyldes høy grunnvannstand.



Brønn ikjeller

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport



Bad

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Plater er ikke montert på sokkellist.

#### Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Plater er ikke montert på sokkellist og det mangler fug eller sokkellist mellom kanflis og veggplater



Det er svikt i plater, ved påføring av håndkraft, beveger plater seg.



Hjørne er ikke fuget.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet er tilnærmet flatt fra sluk og ur 80 cm. det er noen mm høyere ved terskel.

Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Måling ved sluk



Måling 80 cm fra sluk

# Tilstandsrapport



Måling ved terskel



Bom under fliser

1.ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

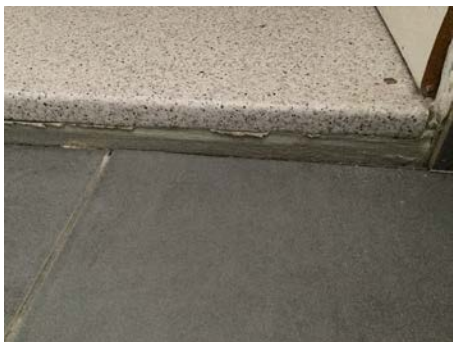
Sluk er full av smuss.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk må rengjøres

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Synlig membran ved overgang



Sluk må rengjøres



Ukjent membranløsning

1.ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Ventil i vindu



Spalte ved dør

1.ETASJE > BAD

## Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er utført i gang.  
Målinger har gitt følgende resultater.  
RF måling på 60 % ved 16 grader.  
Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%  
Tørt under 11,9% vekt %  
Akseptable 12 - 15,9 vekt %  
Fuktig 16 - 19,5 vekt %  
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %  
Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling



Måling med pigg

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.  
kjøkkenet er et eldre Hamran kjøkken fra 1986

Årstall: 1986 Kilde: Rekvirent

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken



Kjøkken

# Tilstandsrapport



Fuktskader på bunnplate

1.ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1986

Kilde: Rekvirent



Avtrekk ok

## SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

## TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv, tapet på vegger og slett malt himling. Rommet har gulvstående toalett.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Tapet løsner

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Skifte overflater / tapet

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Toalettrom



Tapetskjøter løsner

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Eldre vannrør i kobber



Improvisert løsning. Ukjent hvilken funksjon.



Vannmåler i kjeller



Avløpsrør i plast

## TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Improvisert løsning. Ukjent hvilken funksjon.

## TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TO 1 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Rekvirent



# Tilstandsrapport



Varmepumpe



Korrosjon på kobling



Varmepumpe



Avløp fra tank

## Varmtvannstank

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter. Alder er ukjent. Mest sannsynlig fra 70 - tidlig 80 tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Rust i bunn av tank

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tank bør skiftes

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Rust på tank

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap fra 2017 med automatsikringer, overspenningsvern og hovedbryter på 32 Amp  
Sikringsskapet er lokalisert på loft.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2024 Feilsøk /rep av anlegg**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Lister El-installasjon**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

# Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Det foreligger sluttkontroll og risikovurdering etter kontroll feilsøking datert 12.06.2024 Lister EI-installasjon**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

Anlegget er oppgradert og det foreligger kontroll etter feilsøking datert 12.06.2024



Sikringskap på loft



Kursfortegnelse



Dokumentasjon



Hovedbryter 32 AMP

## ! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

# Tilstandsrapport

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.  
Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år  
Det mangler varslere

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Skumapparat, ukjent alder. bør kontrolleres



Tatt ned på loft

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

## TG 3 Drenering

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

Dreneringen er fra 1907 på bolig og 1981 på tilbygg.

### Vurdering av avvik:

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

Saltutslag og utslag på fukt i kjeller er en indikasjon på at drenering ikke er optimal.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Saltutslag i kjeller

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Mindre riss i mørtelfuger



# Tilstandsrapport



Brudd i overflate på gammel støp, armering eksponert



Sprekker utvendig

## TG 2 Grunnmur og fundamenter tilbygg

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

**Årstall:** 1981      **Kilde:** Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Saltutslag innvendig

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000



Saltutslag



Saltutslag

## TG 0 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat med noe fall fra grunnmur.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca 2011 da det ble lagt opp nytt nett med pålegg om tilkobling. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Årstall:** 1986      **Kilde:** Rekvirent

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



Vannmåler

# Tilstandsrapport



Utvendig stoppekran



Oljetank

## TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.  
Alder på tank er ukjent.  
Tanken er ikke i bruk.

### Vurdering av avvik:

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

Tanken er ikke i bruk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden tanken ikke er i bruk må man vurdere om den skal fjernes eller fylles igjen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Septiktank



Oljetank nyere enn 1975, antatt ca 1980 +/-

## TG 3 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1980.

**Årstall:** 1980      **Kilde:** Rekvirent

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Tanken er en glassfiber tank lokalisert i kjeller og lett tilgjengelig for inspeksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

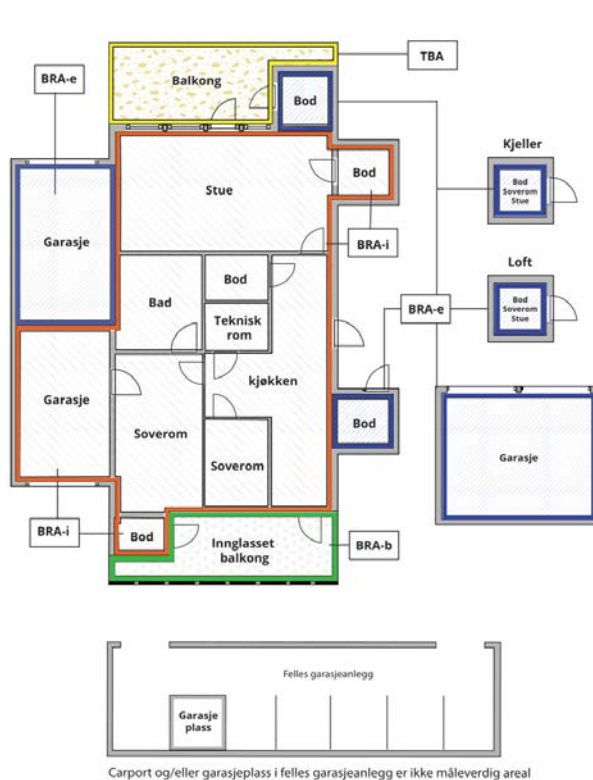
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	25			25		54	79
1.Etasje	111			111			111
Loft	45			45	37	30	75
<b>SUM</b>	<b>181</b>				<b>37</b>	<b>84</b>	<b>265</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>181</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod grovkjeller, Bod 2 grovkjeller, Bod 3 grovkjeller, Bod 4 grovhjeller, Bod 5 tilbygg, Vaskekjeller grovkjeller		
1.Etasje	Bislag, Bad , Toalettrom , Gang 2, Kjøkken , Stue , Spisestue , TV-stue , Hall m/trapp , Trapperom		
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kott , Kott 2		

### Kommentar

Romhøyde i grovkjeller er målt til 1,8 meter  
Romhøyde under tilbygg på bolig er målt til 2 meter.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger for 1 etasje og 1 etasje tilbygg pluss tilbygg kjeller.  
Det er ikke tegninger for loft og krypkjeller / grovkjeller

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Tekking ble skiftet i 2019

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	45	136

#### Kommentar

Enebolig

En del av kjeller har lavere romhøyde enn 1,9 meter.  
Enkelte kott har mindre romhøyde enn 1,9 meter og faller inn under ikkemåleverdig areal.  
Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2.utgave - Gjeldende fra 9. februar 2015

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.6.2024	John Terje Knutsen	Takstingeniør
	Marianne Aase Bjørnstøl	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	42	54		0	1358.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vestre Vere 17

### Hjemmelshaver

Aase Jan Reidar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vestre Vere, et område i landlige omgivelser med spredt boligbebyggelse og mindre gårdsbruk. Fra eiendommen er det havutsikt og det er kort vei ned til Stavestøl.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

I følge kommuneplanen, ligger eiendommen i et landbruk, natur og friluftsområde. (LNRF område.)

Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028

Arealbruk: Spredt boligbebyggelse

Områdenavn: SB40-5

### Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og er opparbeidet med gruslagt innkjørsel, opparbeidet plen foran bolig og tilhørende løe og carport bak bolig i tun.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1971



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	23.05.2024		Innhentet	8	Nei
Tegninger 1 etasje bolig	11.01.1971		Innhentet	7	Nei
Matrikelopplysninger, gnr/bnr 42/54	27.05.2024		Innhentet	1	Nei
Samlet rapport for matrikkelenhet	27.05.2024		Innhentet	8	Nei
Målebrev	24.02.1971		Innhentet	4	Nei
Byggesøknad carport	19.11.1986		Innhentet	1	Nei
Tegninger carport	19.11.1986		Innhentet	3	Nei
Byggetillatelse tilbygg	10.06.1981		Innhentet	1	Nei
Ferdigattest tilbygg	08.10.1981		Innhentet	1	Nei
Tegninger tilbygg	10.06.1981		Innhentet	5	Nei
Planstatus	27.05.2024		Innhentet	1	Nei
Eiendomsgrenser	22.05.2024		Innhentet	3	Nei
FAKTURERTE GEBYRER	22.05.2024		Innhentet	2	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 yttertakk 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZX8744>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

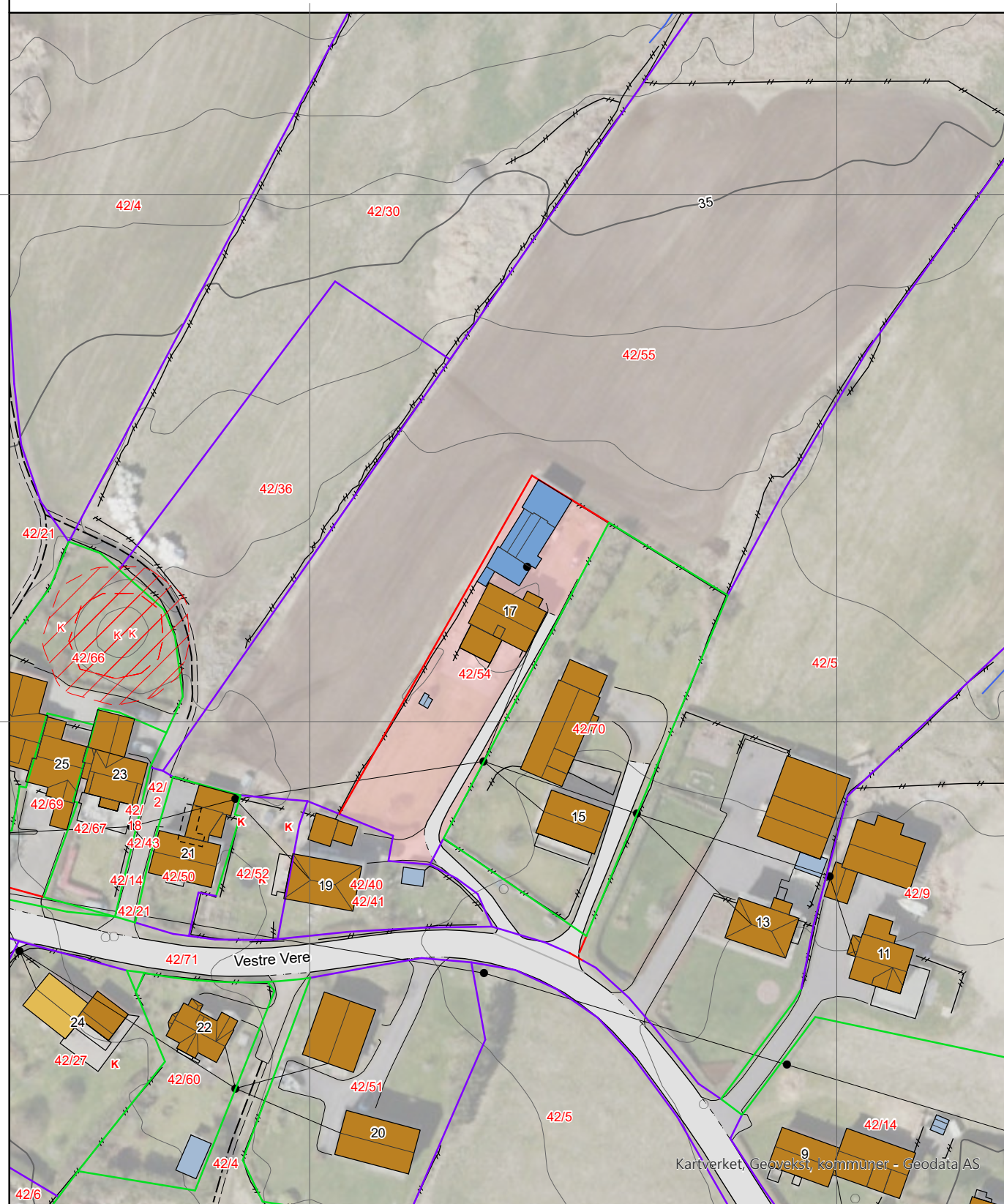


Kommune: 4206 Farsund  
Eiendom: 4206/42/54/0/0

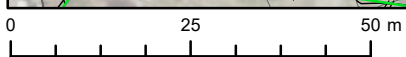
## Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000  
Dato: 22.5.2024










Kartverket Geovekst, kommuner - Geodata AS













Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring







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

### Eiendomsgrenser









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

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

### Høydekurver

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

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

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

## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 42, Bruksnr 54	<b>Kommune:</b>	4206 Farsund
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	305 Stave
Veiadresse:	Vestre Vere 17, gatenr 7040	<b>Valgkrets:</b>	5 Vanse
	4560 Vanse	<b>Kirkesogn:</b>	5150401 Lista
Oppdatert:	28.09.2019		

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Åsheim	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	16.03.1971	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 358,1 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

## Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

## Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4206/42/54	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	20.10.2010	Berørt	1003/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	20.10.2010	Berørt	1003/42/10	0,0
			Berørt	4206/42/5	0,0
			Berørt	4206/42/40	0,0
			Berørt	4206/42/41	0,0
			Berørt	4206/42/54	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	20.10.2010	Berørt	1003/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	20.10.2010	Berørt	1003/42/10	0,0
			Berørt	1003/42/34	0,0
			Berørt	4206/42/5	0,0
			Berørt	4206/42/40	0,0
			Berørt	4206/42/41	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.09.2010	Avgiver	1003/42/10	-2 014,6
	Matrikkelført:	20.10.2010	Berørt	1003/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1003/42/34	0,0
			Berørt	4206/42/5	0,0
			Berørt	4206/42/54	0,0
			Mottaker	4206/42/70	2 014,6
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.03.1971	Avgiver	1003/42/34	-1 280,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4206/42/54	1 280,0



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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vestre Vere 17	Bolig	264,0				

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	240,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	240,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	168789483			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			80,0		80,0				
H01	1		111,0		111,0				
H02			49,0		49,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Annen lagerbygning (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	168789475			Antall etasjer:	

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
VERE		gnr.42, bnr.54		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
tilbygg	bolighus	23.5.81	10.6.81	237/81
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Jan REidar Aase	Vere, 4560 Vanse			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Jan Reidar Aase	Vere, 4560 Vanse			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Karstein Brox	Dyngvold, 4560 Vanse			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

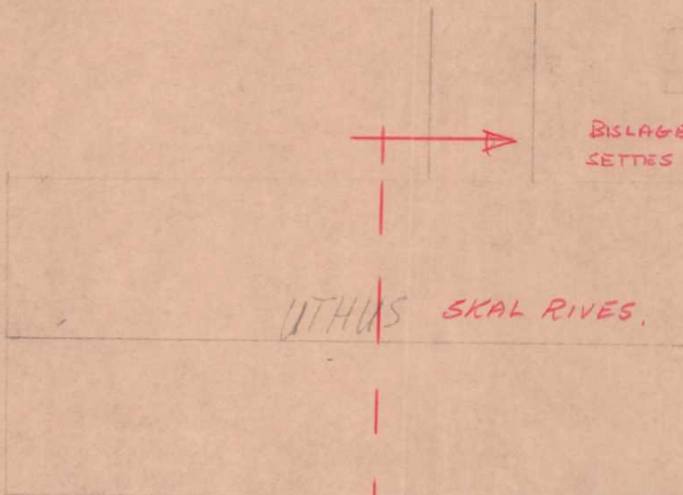
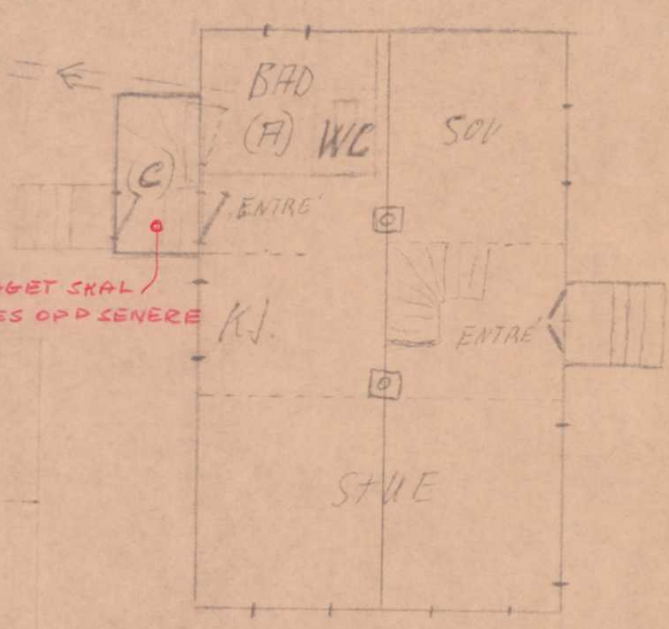
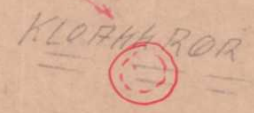
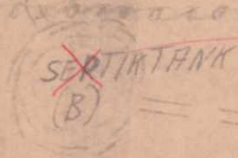
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Byggemelding mottatt 27.5.81.

Sted og dato	Stempel
Farsund	for Bygningssjefen i Farsund
8.okt. 1982	<i>T. Thorkildsen</i>
	Underskrift

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggesøknademyndighet	<input type="checkbox"/>



N ←

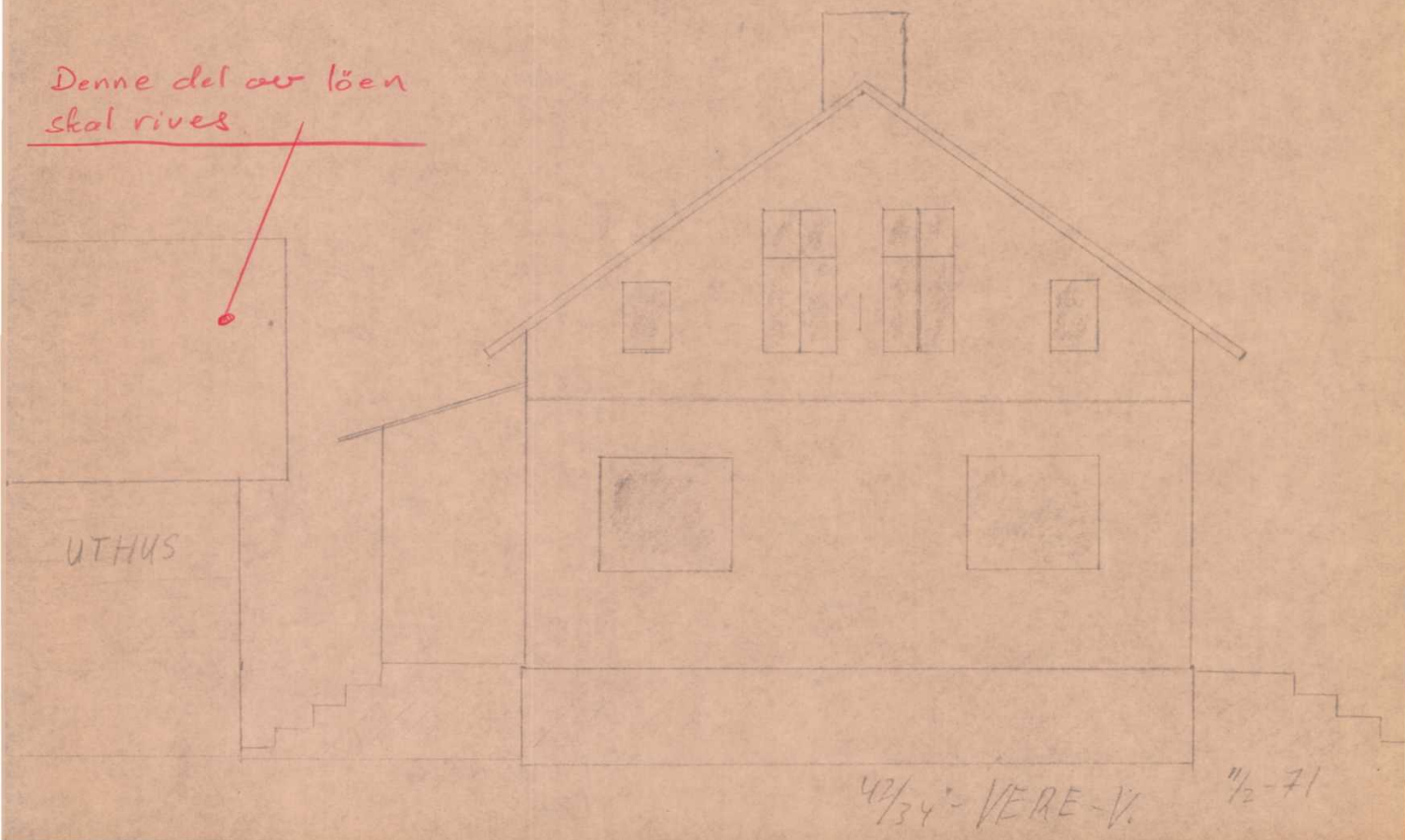
M = 1:100

42/34 VEREV.  
11/2-71

FASADE VEST

M = 1:50

Denne del av løen  
skal rives



UTHUS

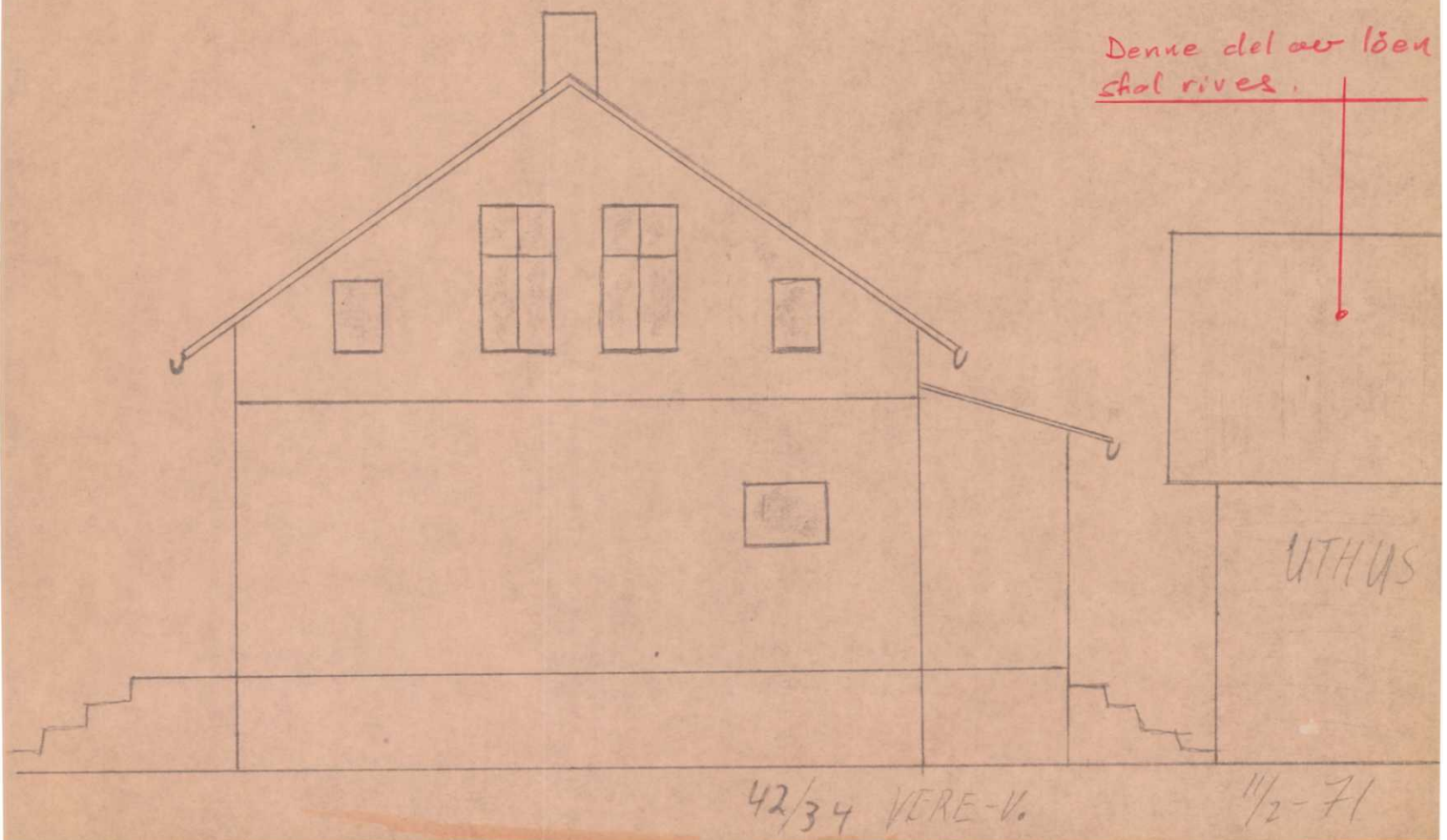
42/34 - VERE-V.

1/2-71



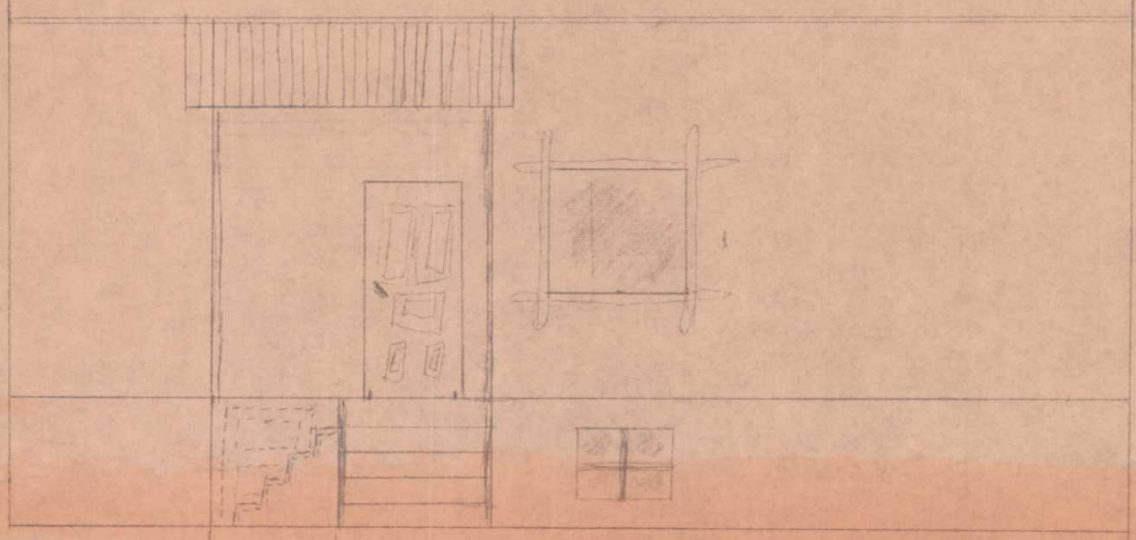
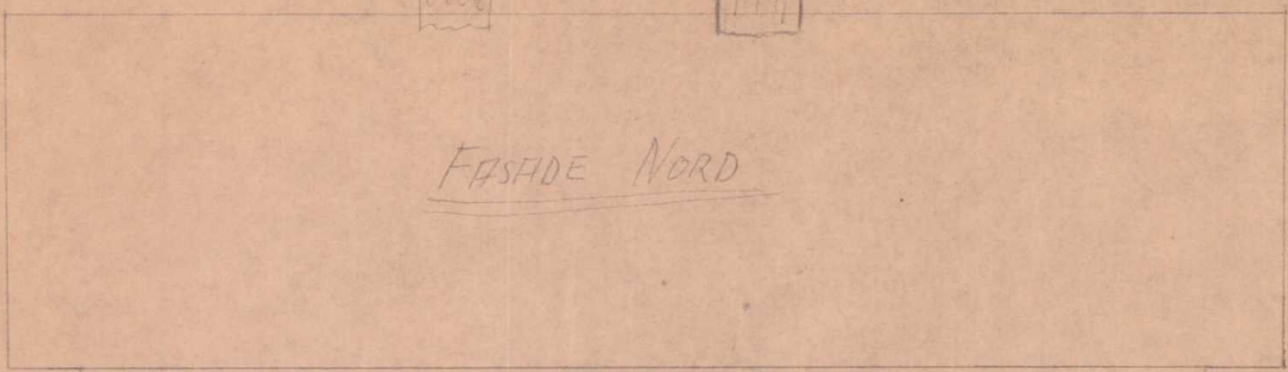
FASADE ØST

M=1:50





FASADE NORD



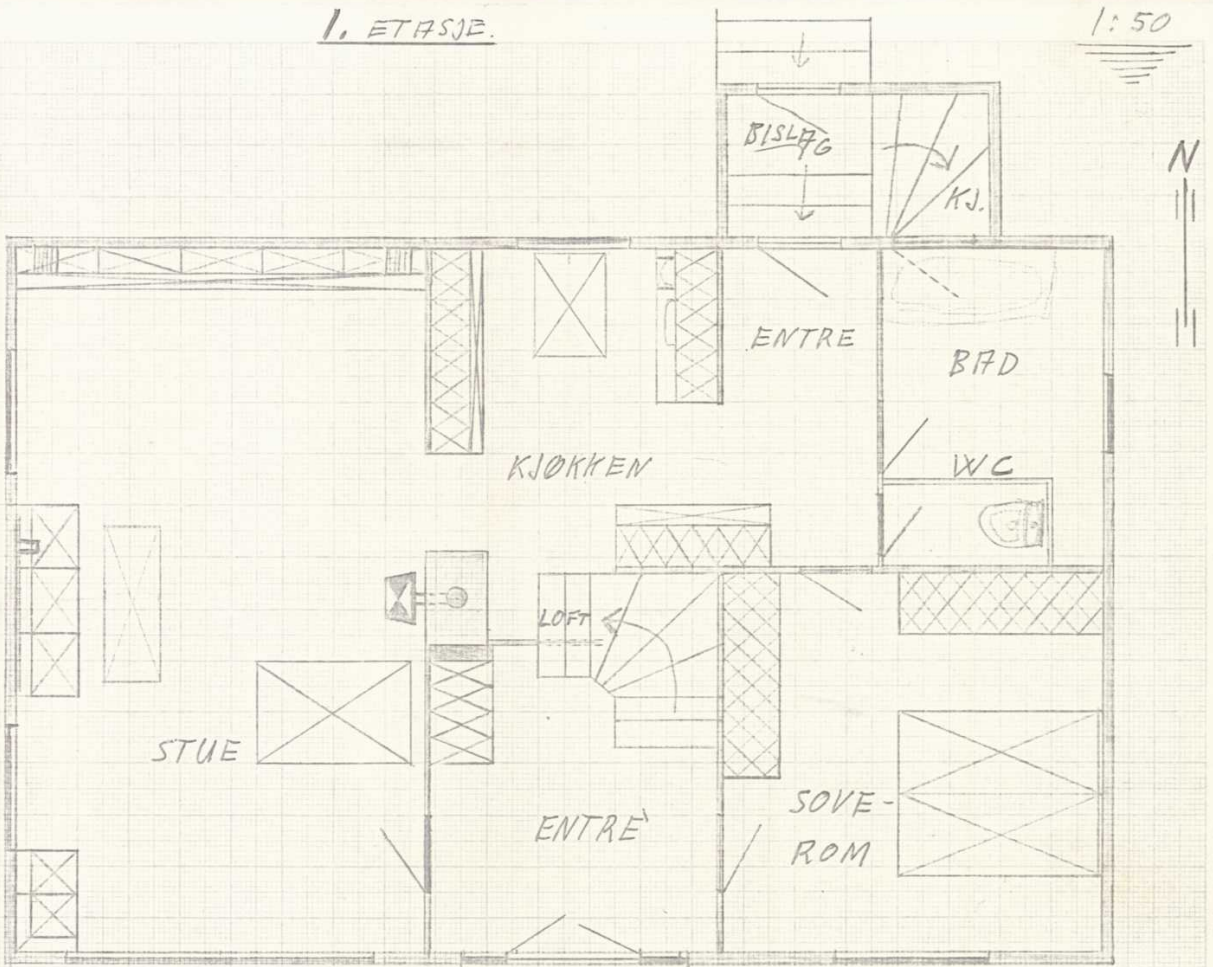
M = 1:50

42/34 VERE-V

1/2-71

1. ETASJE.

1:50



GNR. 4734 VERE-V.

11.1.71  
Hase

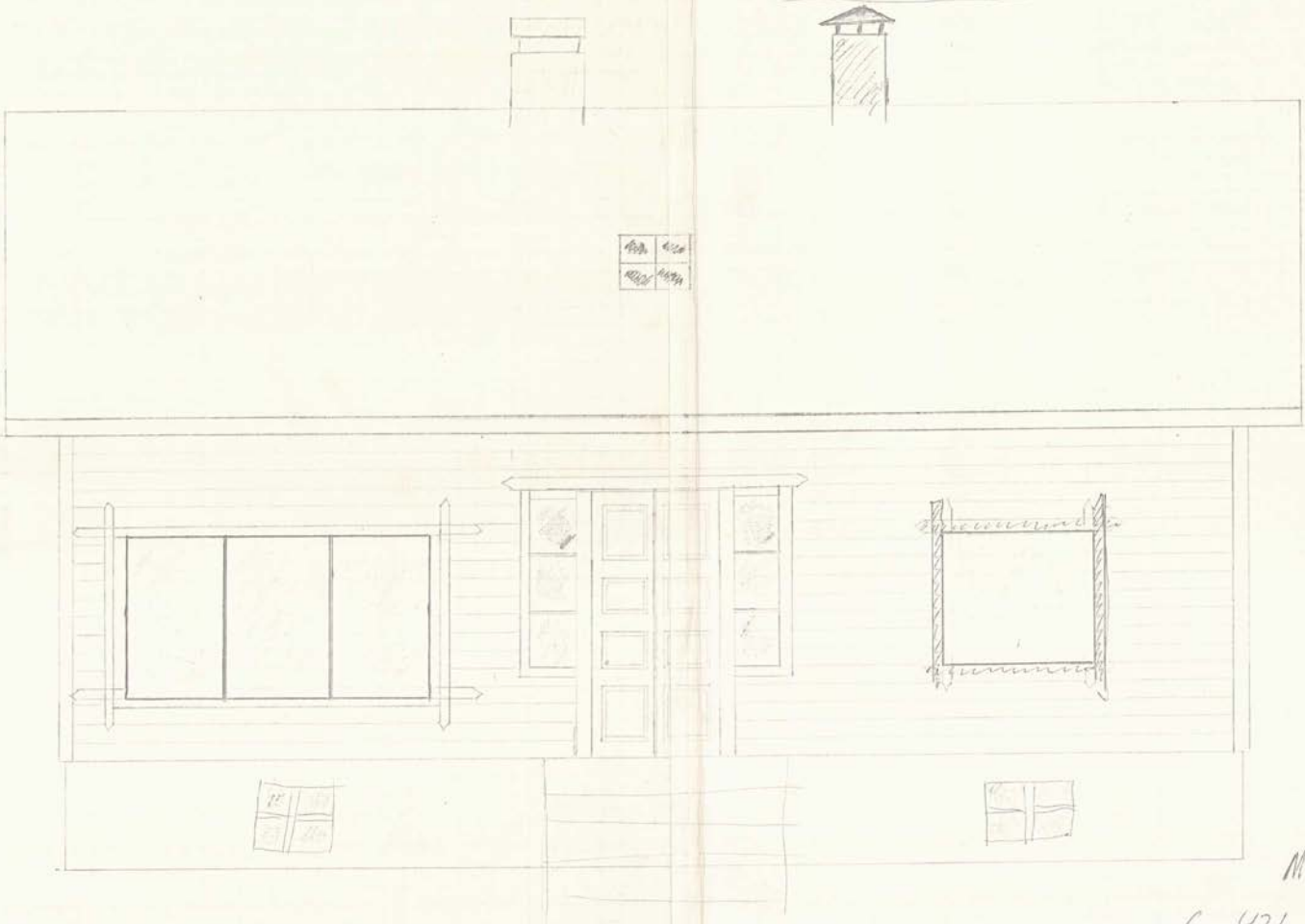
PLAN 1:50







FASADE SØR



M = 1:30

11/2-71

Gnr. 42/34 VÆRE-V.

**MØTEBOK**

for Farsund bygningsråd

i møte den

Av

medlemmer var

tilstede (medregnet møtende varamenn).

D. sak 299/86

Jan Reidar Aase  
Carport gnr 42 bnr 54, Vere.

Fremlagt

1 Søknadskjema m/tegn. dat. 29.9.86.  
2 Nabovarsel datert 29.9.86.

Søknad gjelder oppføring av carport med brutto grunnareal på ca 36 m<sup>2</sup>. Carporten bygges sammen med eksisterende uthus. Carporten ønskes plassert i nabogrensen. Nabo Jakob Jermansen bekreftet pr. tlf. den 19.11.86 at han ikke hadde innvendinger til carportens plassering så lenge han holdt seg innenfor eiendomsgrensen.





Bygningssjefen har avgjort saken den 19.11.86 i medhold av bygningslovens § 93.

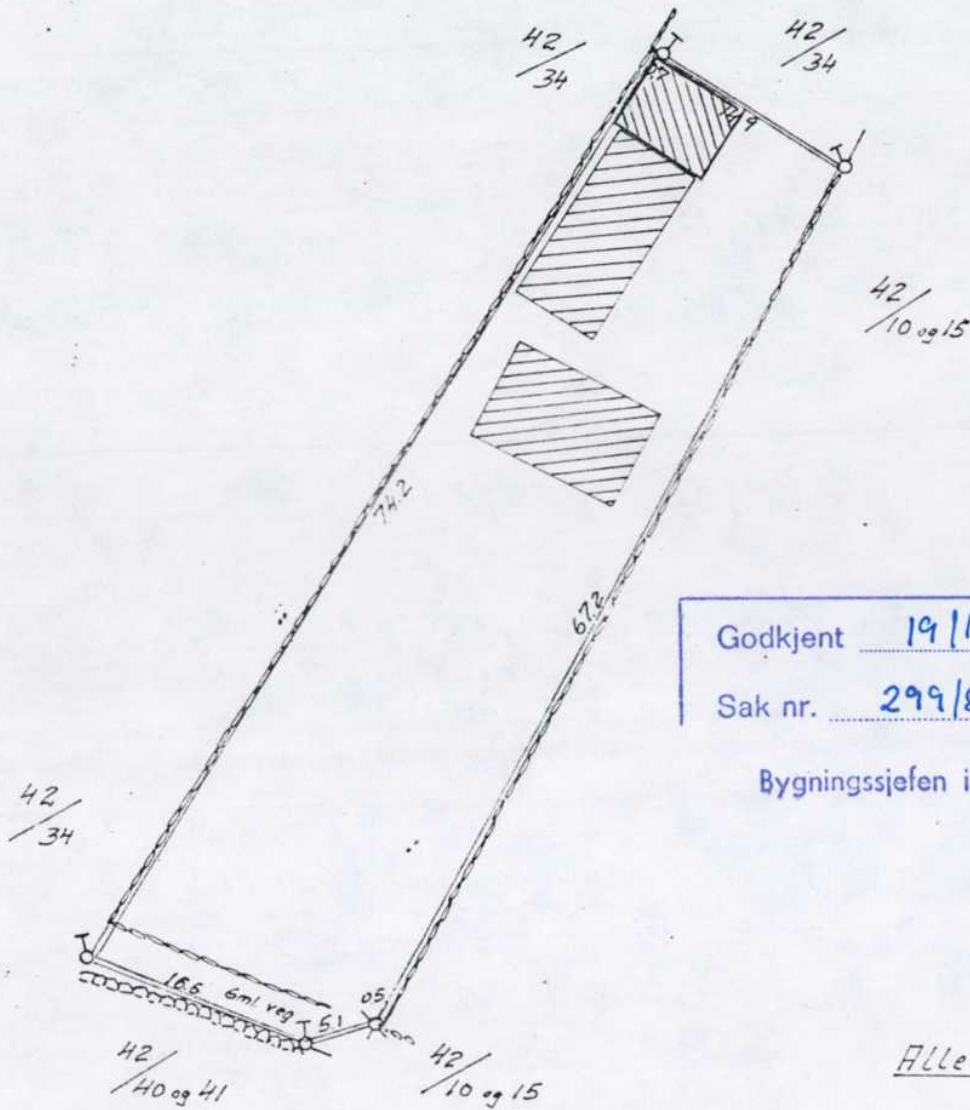
Bygningssjefens vedtak.

1. De foreliggende planer for garasjen godkjennes under forutsetning av at alt arbeide utføres i samsvar med gjeldende bygningslov og byggeforskrifter.
2. Bygningens plassering fastsettes av bygningsvesenet på stedet.
3. Arbeidet må være igangsatt innen 3 år, jf. bygningslovens § 96.

**Bygningsrådet/bygningssjefens vedtak kan påklages. Klagen må framsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen må være grunnlagt.**

I henhold til Forv. lovens § 18 jfr. § 19 kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å ta om at vedtakets gjennomføring utsettes - jfr. Forv. lovens § 42, 1. ledd.

- JAN HASE  = rør (bøll) i jordbakke  
 VERE  = hugget kryss i steingjerdet  
 456OVANSE  = steingjerde  
 = steinkant



Godkjent 19/11-86  
 Sak nr. 299/86  
 Bygningssjefen i Farsund

Alle lengdemål i m

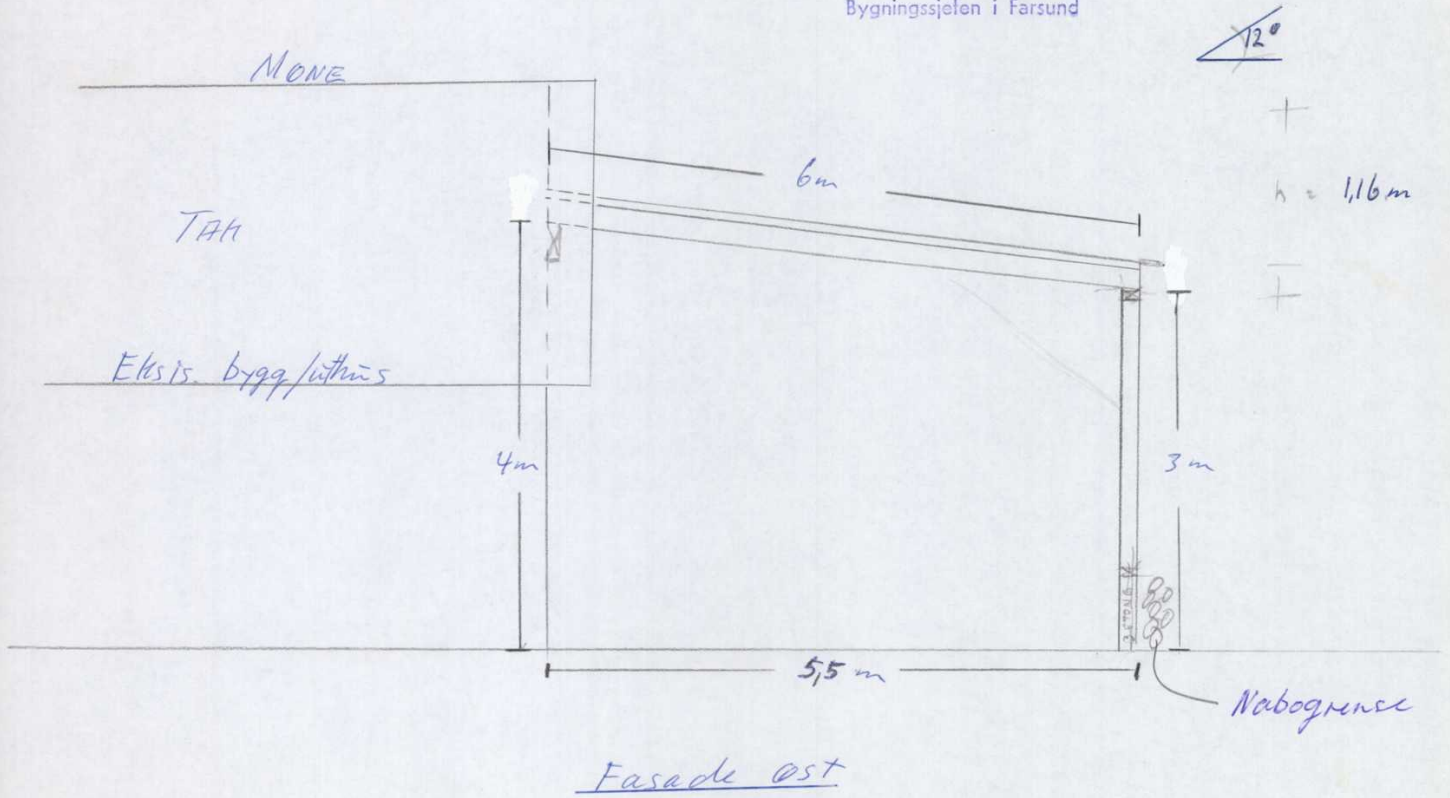
Kart over  
 "Åsheim"  
 gnr. 42, bnr. 54  
 M = 1:500  
 Areal = ca. 1280 m<sup>2</sup>

JAN HASE  
VERE  
4560 VANSE

CARPORT.

Godkjent 19/11-86  
Sak nr. 299/86

Bygningssjefen i Farsund





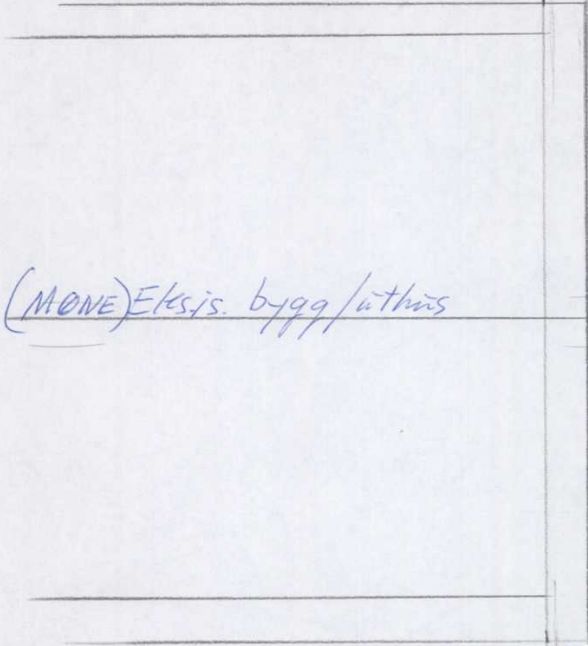
JAN FAASE  
VERE  
4560 VIANSE

CARPORT

VEST

J. Jarmansen 11  
|||||

GRANSGRENSE



(MONE) Eksis. bygg/utviss

36,8m<sup>2</sup>

NORD

6,5m

Godkjent 19/11-86  
Sak nr. 299/86

Bygningssjefen i Farsund

|||||

Jakob  
Jarmansen

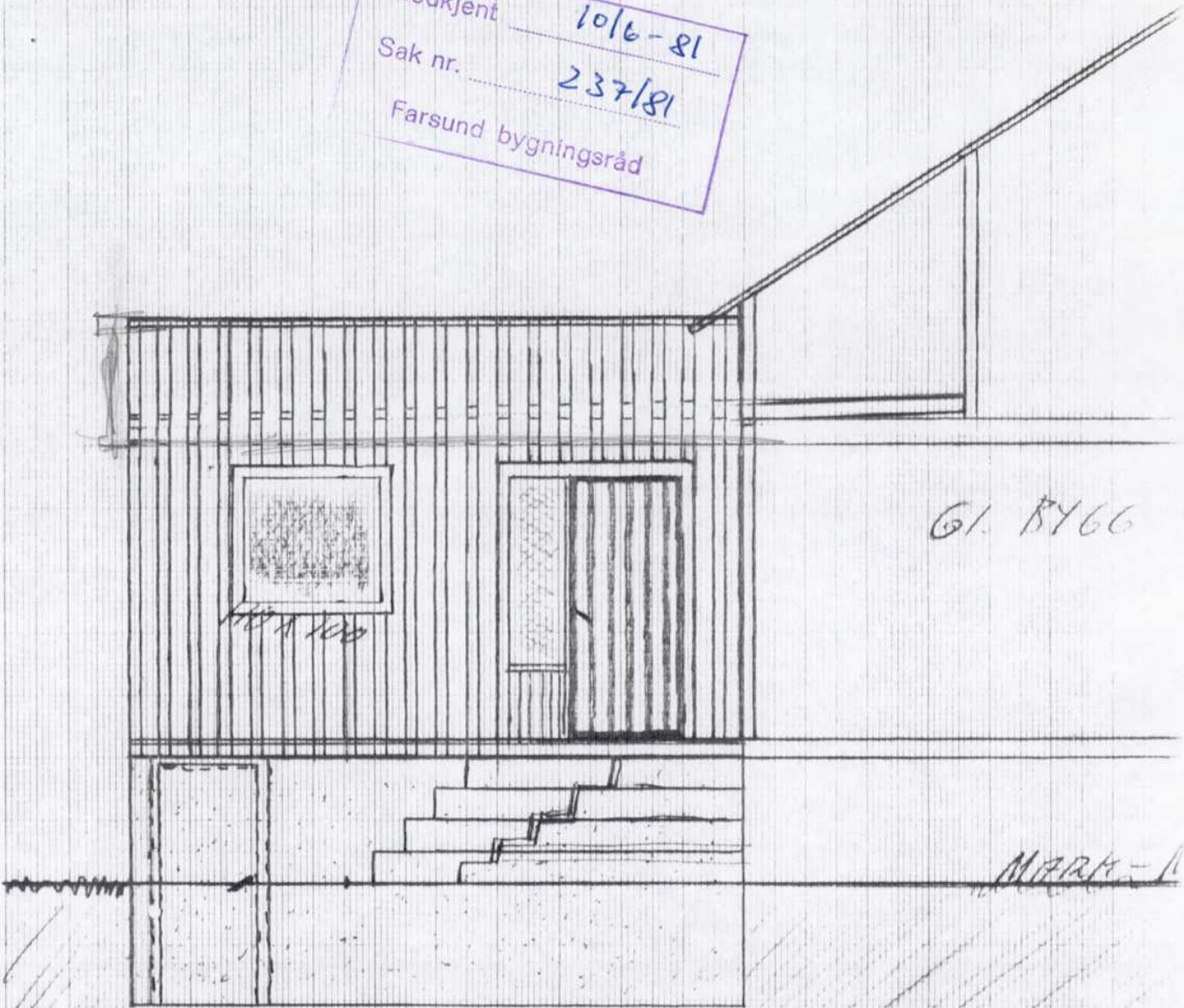
|||||

GRUNNRIS

ÅPEN  
5,5m

ØST

Godkjent 10/6-81  
Sak nr. 237/81  
Farsund bygningsråd



61. BY66

MARK-A

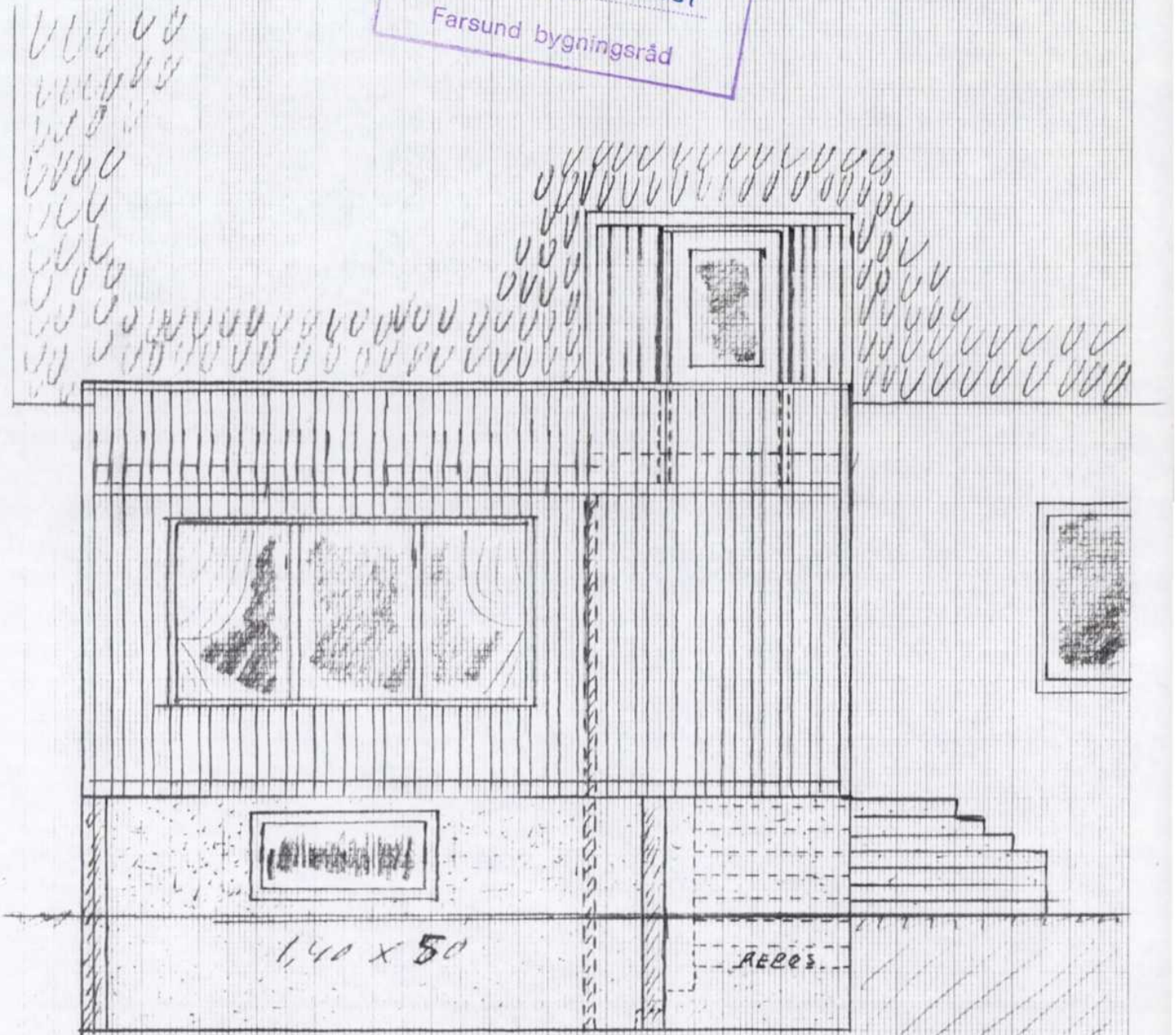
FASADE MOT ØST.

42/54

M = 1:50  
VERE, 23.5.81  
Jan Haase



Godkjent 10/6-81  
Sak nr. 237/81  
Farsund bygningsråd



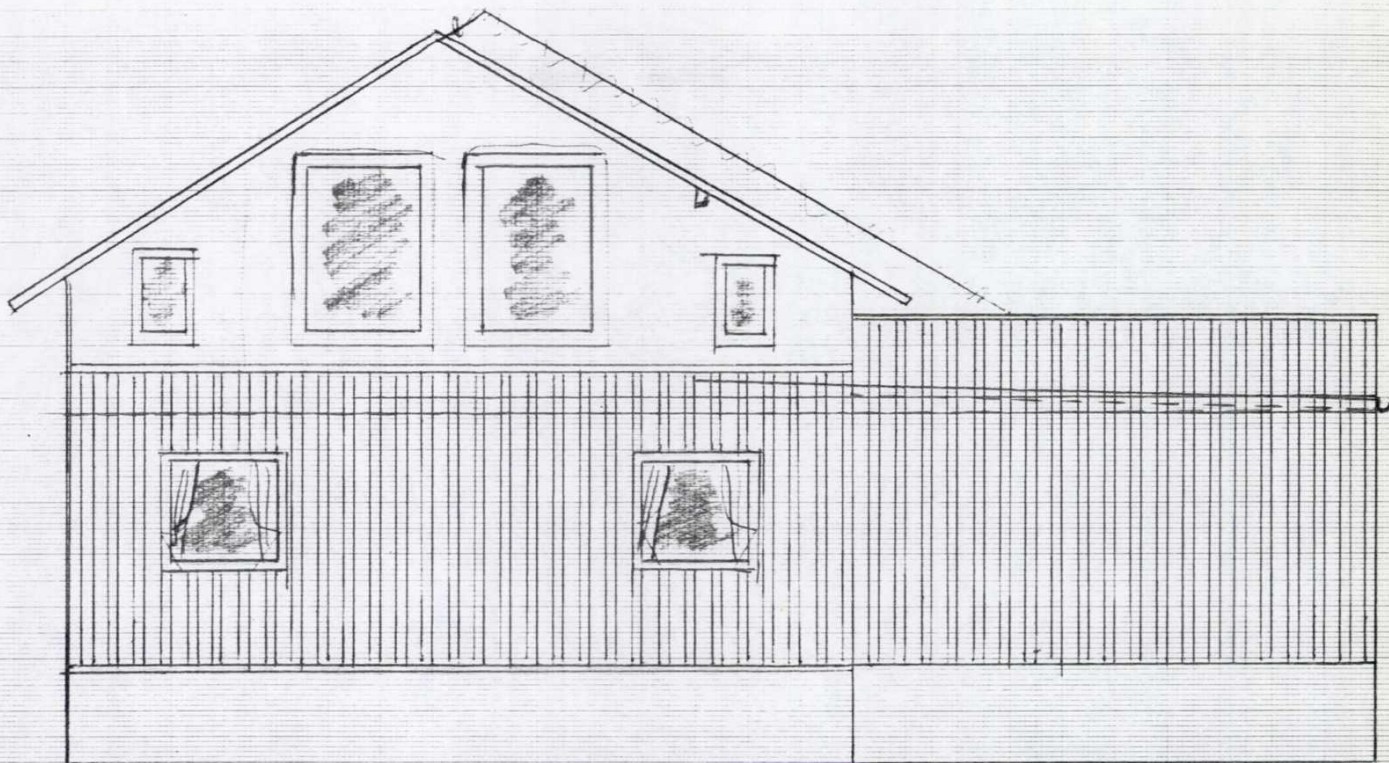
1,40 x 50

AERO

M = 1:50

FASADE MOT SØR.  
42/54

VERE, 23.5.81  
Jan Aar



Godkjent 10/6-81

Sak nr. 237/81

Farsund bygningsråd

M = 1:50

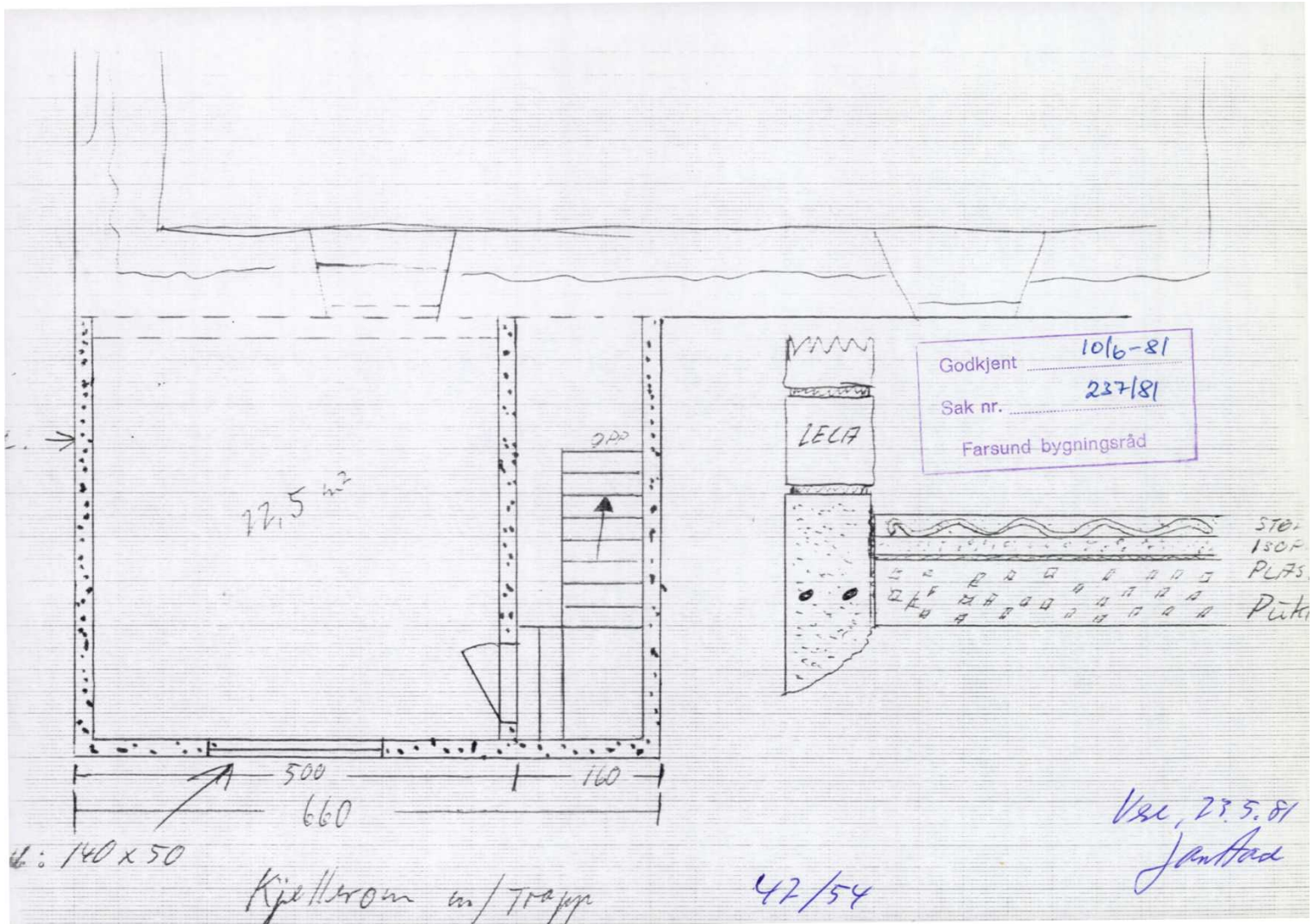
VERE, 23.5.81

Jon Hase

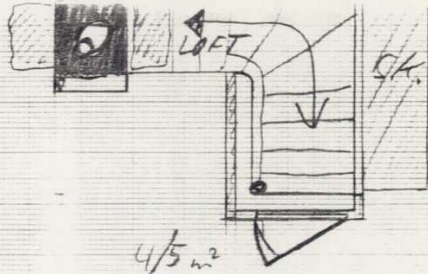
42/54

FASADE MOT VEST





STUE



STUE/TV  
15,6 m<sup>2</sup>

4/5 m<sup>2</sup>  
1. et.

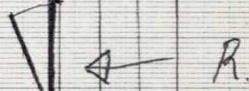
ENTRE'

10,5 m<sup>2</sup>

500

20,5 m<sup>2</sup>

Godkjent 10/6-81  
 Sak nr. 287/81  
 Farsund bygningsråd



R.



440

220

660

42/54

Ven 23/5-81  
J. Knutson



## Utskrift av møtebok

for Farsund bygningsråd

i møte den 10. juni 1981

Av 7 medlemmer var 6 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak nr. 237/81: Jan Reidar Aase, Vere.  
Tilbygg på bolighus, gnr.42, bnr.54, Vere.

---

Fremlagt: 1. Byggeanmeldelse m/tegninger, dat. 23.5.81 .  
2. Nabovarsel.  
3. Gravingstillatelse gitt 26.5.81.

Søknaden gjelder et tilbygg på 33 m<sup>2</sup>, og er for en utvidelse av stuen, samt ny inngang.

### Bygningssjefens innstilling:

De foreliggende planer for et tilbygg på bolighus på gnr.42, bnr.54, godkjennes under forutsetning av at alt arbeide utføres i samsvar med gjeldende bygningslov og byggeforskrifter. Byggets plassering fastsettes i samråd med bygningsvesenet på stedet.

Byggearbeidet må være igangsatt innen 1 - ett - år, jfr. bygningslovens § 96.

Vedtak: Bygningssjefens innstilling enstemmig vedtatt.

Retts avskrift bekreftes

*Rm*





..... F A R S U N D ..... kommune

# ENKELT MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av ..... gate/vel nr. .... (gr.nr. 42 br.nr. 34)

Parsellen er betegnet "Åsheim" gate/vel nr. .... (gr.nr. 42 br.nr. 54)

År 19 71 den 24/2 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av gnr.42.bnr.34., Vere Midtre med Veråker og Vere Ytre.

Forretningen er forlangt av Jakob Jermansen p.v.a. John M. Jermansens bo.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Sigmund Sørensen

I nærvær av kartvitne Eigil Leirvik



Ved forretningen møtte: <sup>1)</sup>

Eier: Jakob Jermansen

Kjøper: Jan Aase

Naboer: Jakob Jermansen

for gnr.42.bnr.10 og  
15.

Martin Mikalsen var varslet for Karl Henriksen  
for gnr.42.bnr.40 og 41, men møtte ikke.

Andre var ikke å varsle.

Grensebeskrivelse:

Parsellen grenser

i nordøst	mot gnr.42.bnr.34	0,7m + 14,9m
i sydøst	" " 42 " 10 og 15	67,2m + 0,5m + 5,1m
i sydvest	" " 42 " 40 og 41	16,5m
i nordvest	" " 42 " 34	74,2m

Parsellen som utgjør ca. 1280 m<sup>2</sup> fraskilles bnr. 34 og  
gies eget bnr.

Forretningen sluttet den 24. februar 1971.

Eigil Leirvik

*Sigmund Sørensen*  
Sigmund Sørensen

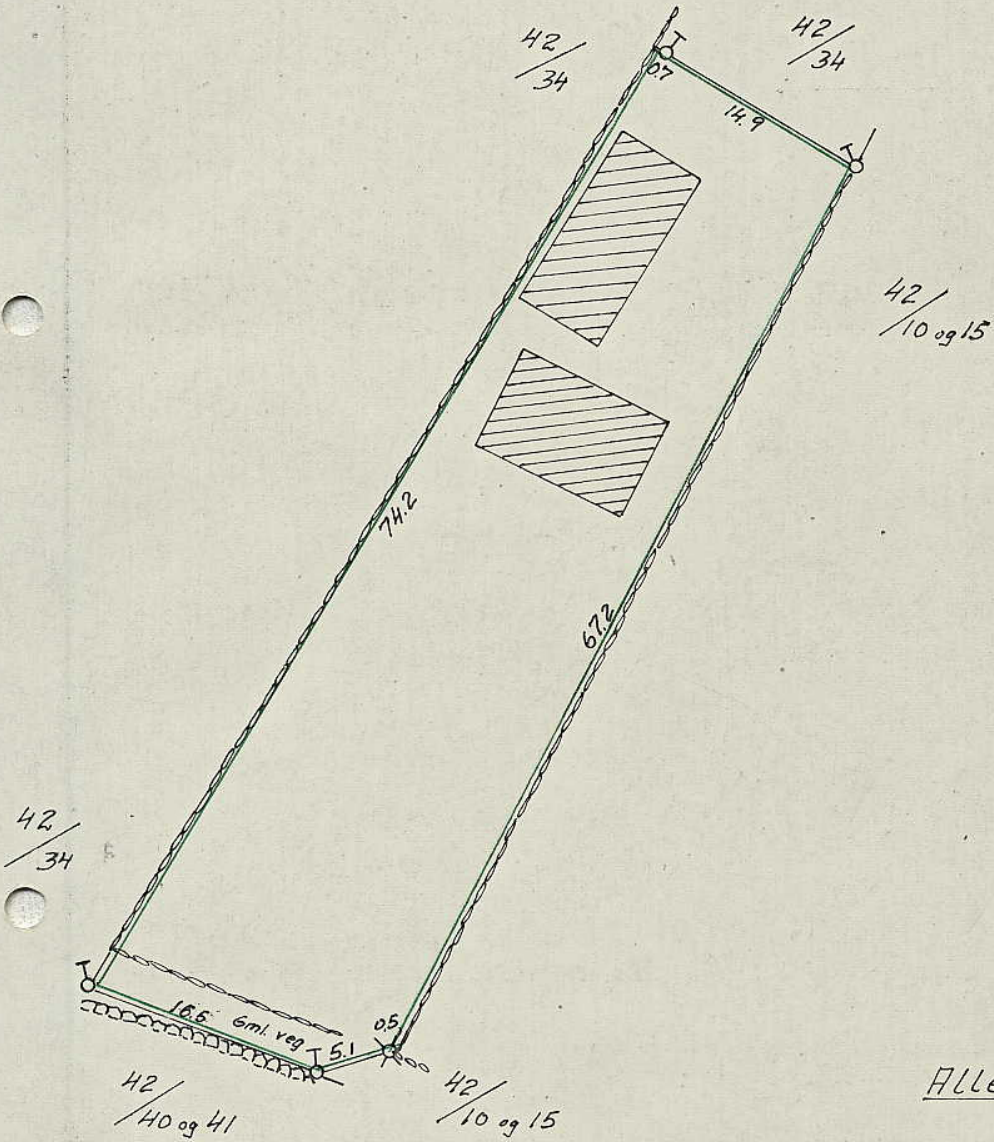
*E. A. Leirvik*

<sup>1)</sup> Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.



- ⊖ = rör (bolt) i jordbakke
- ⊗ = hugget kryss i steingjerdet
- = steingjerde
- ▭▭▭▭ = steinkant

N



Alle lengdemål i m

Kart over  
 "Åsheim"  
 gnr. 42, bnr.  
 M = 1:500

Areal = ca. 1280 m<sup>2</sup>



# FAKTURERTE GEBYRER

Avtale: 203330  
42/54/0/0

Eier: Aase Jan Reidar  
Regn.mottaker: Aase Jan Reidar

## 2023

Ordrenr: 90149060

08.03.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 268,00	1/1	0	1 418,00
160003	Forskudd Vann	45,00	m3	10,88	1/1	0	306,00
160023	Forskudd Avløp	45,00	m3	23,90	1/1	0	672,00
160004	Betalt Forskudd Vann i fjor	-56,00	m3	8,44	1/1	0	-591,00
160024	Betalt Forskudd Avløp i fjor	-56,00	m3	16,78	1/1	0	-1 175,00
160021	Forbruk Avløp	45,00	m3	16,78	1/1	0	944,00
160001	Forbruk vann	45,00	M3	8,44	1/1	0	475,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 294 300,00	prom	3,00	1/1	0	1 941,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	860,00	1/1	0	538,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 438,61	1/1	0	1 524,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	416,00	1/1	0	260,00

**8 003,00**

Ordrenr: 90161442

07.09.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	416,00	1/1	0	260,00
160003	Forskudd Vann	45,00	m3	10,88	1/1	0	306,00
160023	Forskudd Avløp	45,00	m3	23,90	1/1	0	672,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 294 300,00	prom	3,00	1/1	0	1 941,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	860,00	1/1	0	538,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 438,61	1/1	0	1 524,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 268,00	1/1	0	1 418,00

**8 350,00**

## 2024

Ordrenr: 90174102

13.03.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160023	Forskudd Avløp	48,00	m3	26,29	1/1	0	789,00
160004	Betalt Forskudd Vann i fjor	-45,00	m3	10,88	1/1	0	-612,00
160024	Betalt Forskudd Avløp i fjor	-45,00	m3	23,90	1/1	0	-1 344,00
160001	Forbruk vann	47,00	M3	10,88	1/1	0	639,00

160021	Forbruk Avløp	47,00 m3	23,90	1/1	0	1 404,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00 ter	1 000,00	1/1	0	625,00
160003	Forskudd Vann	48,00 m3	11,53	1/1	0	346,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00 ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
160028	Abonnement Avløp	1,00 ter	2 683,00	1/1	0	1 677,00
160009	Målerleie	1,00 KR	100,00	1/1	0	63,00
160008	Abonnement Vann	1,00 TER	2 404,00	1/1	0	1 503,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00 kr	449,00	1/1	0	225,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	994 300,00 prom	3,00	1/1	0	1 491,00

---

**8 434,00**

---

Vannmålerstand pr 13.12.23 – 1686m3



**PLANSTATUS**

Matrikkel: 4206/42/54/0/0

Adresse: Vestre Vere 17, 4560 VANSE

• **Sikringssone** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

**Hensynsonenavn**H130-1

**Planidentifikasjon**90600

**Arealbruk**Spredt boligbebyggelse

**Arealbrukstatus**Framtidig

**Områdenavn**SB40-5

**Plantype**Kommunedelplan

**Planstatus**Endelig vedtatt arealplan

**Ikraftredelsesdato**08.03.2018

**Plannavn**Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028

Vis i kart [Planregister](#)

Link som viser nærliggende reguleringsplaner, faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 27.5.2024. Link er gyldig i et år:

<https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=32578710-a4be-4d58-9830-98f59cc5e8d4>

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold  
Avdelingsarkitekt  
Teknisk forvaltning  
Farsund kommune





## Utskrift fast eiendom

### Gårdsnummer 42, Bruksnummer 54 i 4206 FARSUND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

21.05.2024 kl. 21.59

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

21.05.2024 kl. 21.05

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

1971/765-1/40 17.03.1971

#### HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

**AASE JAN REIDAR**

FØDT: 02.08.1942

## HEFTELSER

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:

2024/1201330-1/200 11.03.2024  
14:32

#### PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 400 000

Panthaver: Flekkefjord Sparebank

ORG.NR: 937 894 627

Panthaver: VERD BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 994 322 427

ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

1971/744-1/40 16.03.1971

#### REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1003 GNR: 42

BNR: 34

2020/354314-1/200 01.01.2020  
00:00

#### OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1003 GNR: 42 BNR: 54

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.



# 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](mailto:liv.b.tjoetta@sor.no)



**Erik Havaas**

Rådgiver

Tlf.: 38 17 04 76

Mob.: 934 15 012

[erik.havaas@sor.no](mailto:erik.havaas@sor.no)



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## 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”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Eiendom:

Vestre Vere 17, 4560 VANSE

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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



## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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