

# Villaveien 46

Vestbygda



Prisantydning: **kr 2 690 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



Trappeoppgang til inngangsdør - Velkommen inn!

# Trivelig enebolig med garasje på meget romslig tomt med gode solforhold.

## OMRÅDE

**Vestbygda**

## ADRESSE

**Villaveien 46, 4563 BORHAUG**

## Prisantydning

**kr 2 690 000,-**

Omkostninger: **kr 87 550,-**

Totalpris: **kr 2 777 550,-**

Kommunale avgifter: **kr 14 331,- per år**

Eiendomskatt: **kr 2 206,-**



BRA-i: 188 m<sup>2</sup>

BRA-e: 56 m<sup>2</sup>

BRA Total: 244 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1977

Soverom: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1382 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)

# VILLAVEIEN 46

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 176 i Farsund kommune.

### Areal

BRA - i: 188 m<sup>2</sup>

BRA - e: 56 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 244 m<sup>2</sup>

TBA: 35 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.

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 90 m<sup>2</sup> Bod , Gang , Bad , Stue , Spisestue , Vaskerom

1. etasje

BRA-i: 98 m<sup>2</sup> Bad , Stue , Kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2, Vindfang , Trapperom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 56 m<sup>2</sup> Garasje , Bod

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar:

Lovlighet

1. etasje: endring av innvendige skillevegger mellom stue og kjøkken og fjerning av skillevegg mellom stue og opprinnelig soverom.

Kjeller: Opprinnelig er kjelleren godkjent til garasje, disponibelt rom, boder og vaskerom. Dagens bruk er kjellerstue, spisestue,

gang, bad vaskekjeller og bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt og evt. godkjent.

Boligen er endret fra de opprinnelige tegningene. Det er ikke dokumentert at det er søkt om bruksendring og jeg anbefaler å

sende inn søknad om bruksendring til kommunen. Ønsker du å gjøre om for eksempel en bod til

oppholdsrom må du søke

kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. Når du skal gjøre om bod til soverom, kjøkken eller annet oppholdsrom må du passe på at alle relevante tekniske krav blir ivaretatt.

I kjelleren er det ikke tilfredsstillende dagslys. Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Mengden dagslys i rommet bestemmes vanligvis av følgende faktorer: vinduenes areal og plassering, skjerming fra terrenget, skjerming fra andre byggverk, rommets høyde og dybde, samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1382 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Stor tomt med flat plenlagt område og grus. Tomta ligger fint til med meget gode solforhold.

### **Beliggenhet**

Fint beliggende bolig på idylliske Borhaug i et veletablert boligfelt. Eiendommen ligger solrikt til, med kort avstand til skole, barnehage, kapellet, butikker og havnen. Borhaug er kjent for de mange flotte rekreasjons- og turområdene, som er lett tilgjengelige fra denne eiendommen. De populære Listastrendene som kranser seg fra Lomsesanden til Lista Fyr, består av mange populære turstier og flotte badeplasser. Eiendommen ligger ca. 2 km fra Lista fyr, hvor man kan nyte det flotte havet i fint vær, og det spektakulære livet i sjøen ved uvær. Eiendommen ligger ca. 8 km fra Vanse sentrum, og ca. 16 km fra Farsund sentrum.

### **Adkomst**

Fra Vanse kjører man på Oreveien og svinger av på Nordveien og deretter svinger man av på Villaveien. Eiendommen er merket med salgsplakat fra Sørmeqleren.

### **Skolekrets**

Borhaug barneskole og Vanse ungdomsskole.

### **Bygningssakkyndig**

Severinsen Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Taktekkingen er av betongtakstein, lagt over opprinnelig Shingel. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall og er fra byggeåret. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Eier opplyser at store deler av kledningen er skiftet i 2015. Deler av kledningen er fra byggeåret. I gavl er det skiftet enkelte bord. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt noen med enkle glass. Noen vinduer fra byggeår, noen fra 80-90-tallet. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Terrasse, veranda og plating av tre. Rekkverk av malt tre. Størte trapper til begge innganger. Rekkverk av malt tre.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

12 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, badet ble pusset opp i 2015 i hovedetasjen. Vegg mellom toalettrom og dusjrom ble slått ned. Fliser ble lagt på gulv og vegger. Vindu satt inn. Arbeid er utført av fagfolk -Lund og Lund AS, Tratec og Tjørves elektriske.

16 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, Taket er tekket om i 2012. Det ble lagt

takstein over gammel shingel og det er satt på pipehatt. Ble lagt av fagfolk - Jan Jørgensen og Sigmund Brekne. Pipehatt er levert og montert av Ytterdahl AS.

24 Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja, VAE har vært å byttet utvendig inntak, ansvaret lå på de. Sikringskap er byttet og det er gjort en del arbeider i 2015. Arbeidet ble utført av fagfolk ved Tjørves elektriske og Tratec.

34 Er det- eller har vært- nedgravd oljetank på eiendommen? Ja, tanken er fjernet.

42 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja, 2015 - nye ovner installert - gjort av fagfolk- Edmund Stave.

52 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja, Ett rom er tatt inn i stue - var soverom. Toalettrom og dusjrom er slått sammen til bad. Garasje i kjeller slått sammen med kjellerstue. Bak garasjen er det bygd på et ekstra kontor.

57 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet. Ja, vei inn til eiendommen fører videre til parkeringsplass for friområde. Benyttes av turfolk. På sikt kan området bak boligen bli bebygget. For en tid tilbake ble området varslet om påstartet arbeid.

### **Innhold**

Velkommen til Villaveien 46!

Barnevennlig og solrikt beliggende enebolig med kort avstand til Borhaug.

Bolig inneholder:

- Lys og trivelig stue med vedovn
- Nyere bad
- Pent Ikea kjøkken med integrerte hvitevarer.
- 2 soverom

Meget stor og solrik tomt. Enkeltstående garasje.

### **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 Severinsen Takst AS den 01.08.2024, 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:

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Takstein er lagt over opprinnelig taktekking av Shingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utett gjennomføring av luftekanal.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tette gjennomføring.

#### Nedløp og beslag,TG2

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Overgang mellom nedløpsrør og drensledning er tapet.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør sørges for fagmessig skjõt mellom delene.

#### Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Eier opplyser at store deler av kledningen er skiftet i 2015. Deler av kledningen er fra byggeåret. I gavl er det skiftet enkelte bord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.

#### Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er luftet via spalter i gesimsene og ventiler i gavlene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er lysåpning rundt gjennomføring av luftekanal.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Forholdet bør kontrolleres og nødvendig tetting utføres.

#### Vinduer,TG3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt noen med enkle glass. Noen vinduer fra byggeår, noen fra 80-90-tallet.

Vurdering av avvik:

- 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

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse, veranda og plattform av tre. Rekkverk av malt tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Noe vedlikehold/utbedring må påregnes.

#### Utvendige trapper,TG2

Støpte trapper til begge innganger. Rekkverk av malt tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er også sprekker i muren under rekkverk ved kjellertrapp.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Påviste skader må utbedres.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- I kjelleren er det enkelte ujevnheter i gulvet. I vaskekjeller er det flere mindre sprekker/riss i det støpte gulvet.

Tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedring.

Radon,TG2

Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet..

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det var ikke krav til å gjøre tiltak mot radon da boligen ble oppført.

Rom Under Terreng,TG2

Gulvet har teppe. Veggene har panel og betong/mur. Store deler av etasjen har påførede vegger av tre på innsiden av murene. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i påforet vegg i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14. Eier opplyser: "Var fukt i kjeller da det var garasje i sin tid. Ikke vært noe etter at garasjen ble tatt inn som en del av kjellerstua."

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ved hulltaking ble det påvist at vegg mot terreng er utført med dampspærre, dette er ikke en anbefalt løsning i henhold til Byggforskerien. Byggforskerien 523.127 Betongvegg mot terreng; 82: Dampspærre og innvendig kledning på steder der mer enn halve vegg høyden ligger under terrengnivå skal det ikke brukes innvendig dampspærre. Innvendige spikerslag atskilles fra betongveggen med remser/biter av grunnmurspapp eller plastkiler. Det er registrert et fuktinnhold på 14 vektprosent. Det gjøres oppmerksom på at det kun er foretatt hulltaking på ett sted i kjelleren.

Tiltak

- Tiltak:
- I vaskekjelleren er det synlige grunnmurer. På disse murene er det fuktmerker, samt kalk- og saltutslag. På grunn av dette anbefales det å gjøre ytterligere undersøkelser av de påførte veggene under terreng.

Innvendige trapper,TG2

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra 2015 i 1. etasje. Eldre tredører i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
-



#### Våtrom

##### Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Badet har flislagte vegger og malte plater i taket (himlingen).

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist avvik i fuger.
- Enkelte små spekker i fuger, trolig fra byggingen av badet.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Kosmetisk, da området ikke utsettes for vann.

##### Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:
- Oppkant ved dør mangler list.

Tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Bom i fliser skyldes at det er dårlig med lim under flisene og at flisene på et eller annet tidspunkt kan løsne. Man vil da ofte kunne lime flisene ned igjen og fuge på nytt.

##### Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

##### Etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er elektrisk styrt vifte og ventil i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

##### Kjeller > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Ufagmessig skjøt på plate ved dør. Platene har flere mindre skader. Begynnende fuktskader i nedre del av noen plater.

Tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kjeller > Bad

Overflater Gulv,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Belegget er misfarget. Stedvise luftbobler under belegget.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kjeller > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kjeller > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Baderomsinnredninger har løs folie på enden.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kjeller > Bad

Ventilasjon,TG2

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kjeller > Vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Gips i himlingen. Vegger av ubehandlet gips og pussetde murer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Overflaten har fuktskade

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kjeller > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjeller > Vaskerom

Ventilasjon,TG2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ventildeksel mangler.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør), fra byggeåret og fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Vannrør fra 2015 har lang gjenværende levetid. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger fra byggeåret.

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Vannrør med irr bør snart skiftes.

Avløpsrør - fra byggeår,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Elektrisk anlegg,TG3

Opprinnelig anlegg som er fornyet i 2015. Automatsikringer i sikringsskap plassert i vindfang.

Kommentar:Antall sikringer stemmer ikke med kursfortegnelsen. Det må påregnes oppgradering av anlegget som følge av alder og tilstand. Estimert kostnad er knyttet til en utvidet kontroll av EL-anlegget.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering,TG2

Dreneringen er fra 1976. Utvendig er det synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- I kjelleren er det symptomer på svakheter i dreneringen.

Tiltak

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

Grunnmur og fundamenter,TG2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamentering er ikke synlig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er synlige sprekker og riss i grunnmur i vaskekjeller og i murvegg mellom kjellerstue og gang/bod. Øvrige vegger er påforet og derfor ikke tilgjengelig for kontroll.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold,TG2

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra murene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen.

#### Tiltak

- Tiltak:
- Jeg anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt bygningen. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Vannet skal enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder. Jeg legger til grunn at rørene er av plast og fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

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: Kjøleskap/kombiskap, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er lagt inn fiber i boligen.

#### **Parkering**

Godt med parkering på egen tomt og i garasje.

#### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad. Det bør gjennomføres radonmålinger

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Elektrisk og ved.

Varmepumpe og vedovn i stua.

Vedovn på kjøkken og i kjellerstue.

Oljetanken er fjernet.

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

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Gul

---

## ØKONOMI

### Kommunale avgifter

Kr 14 331

### Kommunale avgifter år

2023

#### Info kommunale avgifter

Totalt kr. 14.331,- Inkluderer renovasjon, avgifter for vann og avløp, feie- og tilsynsavgift, samt eiendomsskatt. Avgiften vil variere avhengig av forbruk,

### Eiendomsskatt

Kr 2 206

### Eiendomsskatt år

2023

#### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i oppgitte kommunale avgifter

#### Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

#### 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:

4206/34/176:

04.12.1975 - Dokumentnr: 3297 - Rettigheter iflg. skjøte

Reguleringsplan for området

REFUSJONSPLIKT TIL KOMMUNEN

Med flere bestemmelser

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, servituttter og panteheftelser som fremgår av salgsopgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.03.1977. Ferdigattesten gjelder nybygg våningshus. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger godkjennelsen datert 16.04.1986 som gjelder oppføring av garasje.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Kjellerstue er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommene er byggemeldt som henholdsvis garasje og disponibelt rom. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Garasje i boligen og matbod er

bygd om til bad og stue, Rommene er ikke godkjent til varig opphold.  
Bod bak garasje er ikke byggemeldt.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

14.03.1977.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.  
Pålegg Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som boligbebyggelse, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan Farsund-Liste 2018-2028, datert 08.03.2018.

Området bak boligen er regulert til boligformål. Hjørnet av veien inn til boligen er avsatt til frisiktsone. Sikringszone rundt veg, bane og flyplass.

#### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

#### **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 salgssoppgave, 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 2 690 000

**Totalpris**

Kr 2 777 550

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 67 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 87 550,-

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

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

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

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

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og

kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 1,80 % 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 89 170,00,- 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**

Helge Ludvigsen

### **Oppdragsansvarlig - Ansvarlig megler**

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

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

Tlf: 404 08 073

Sørmegleren AS, avd. Lister, Alleen 4

4580 Lyngdal

Tlf: 383 31 840

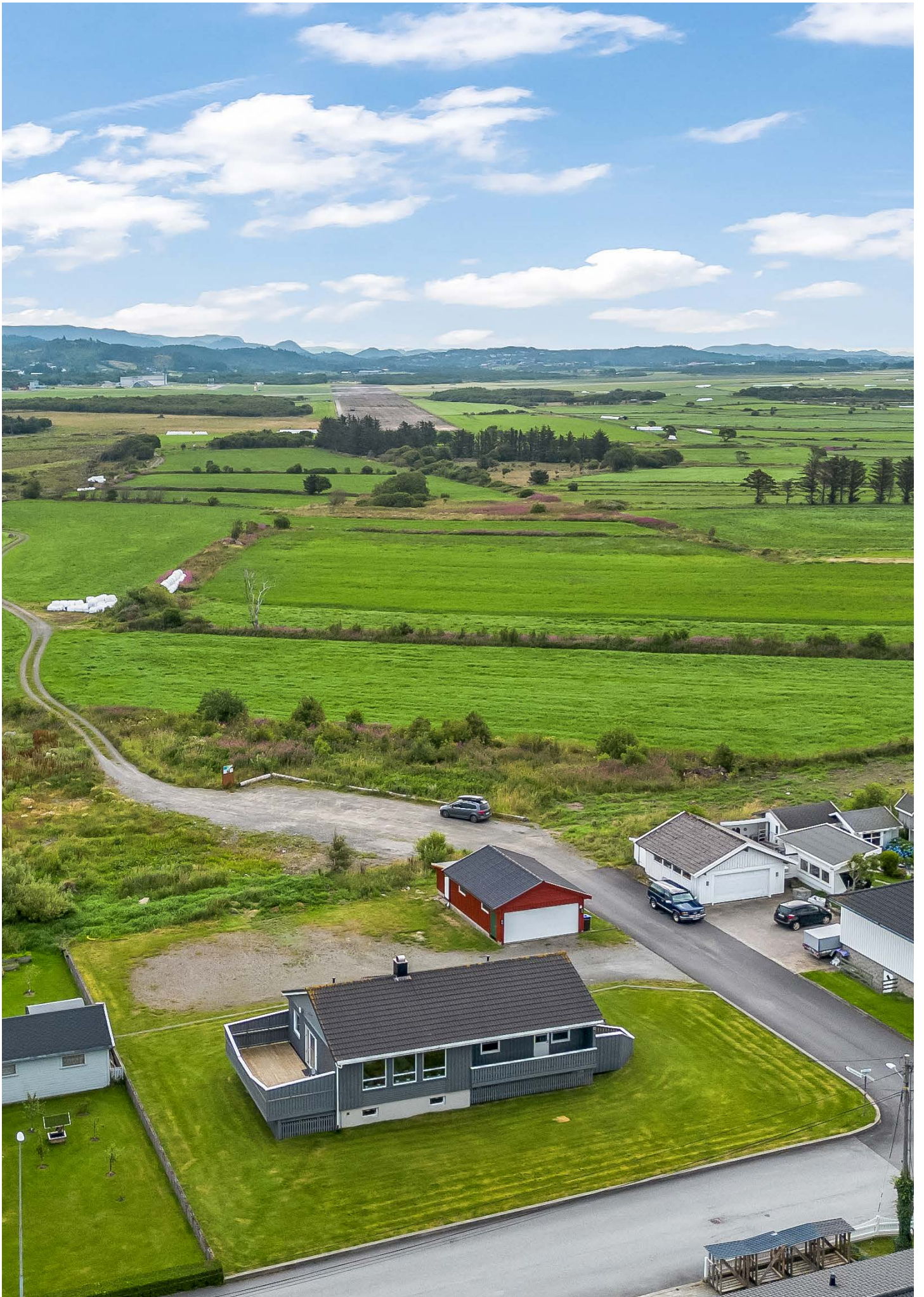
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

24.08.2024

---







Lys og trivelig stue.



Lys stue med vedovn og utgang til terrasse.



Stue og utgang til terrasse.



Lyst kjøkken fra Ikea med vinkelform og integrerte hvitevarer.



Kjøkkenets utforming gir rom for en god arbeidsplass.



Soverom 1 av 2



Soverom 2 av 2



Tidløst bad med dusjkabinett og fliser på vegger og gulv.





Trapp ned til kjeller.



Kjellerstue



Koselig kjellerstue med vedovn.







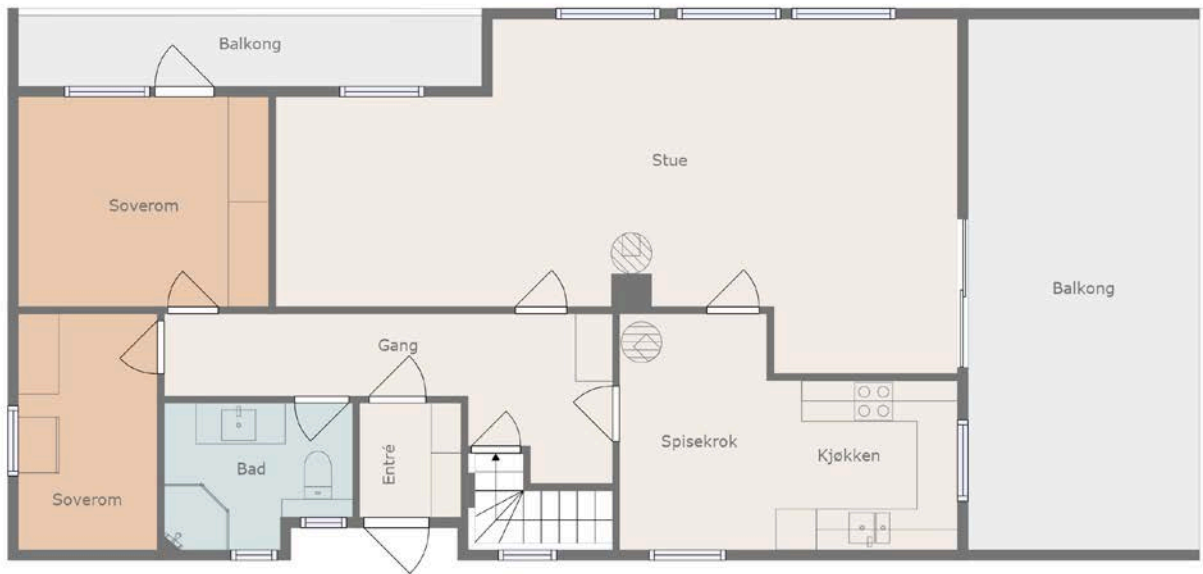
Utsikt fra veranda.



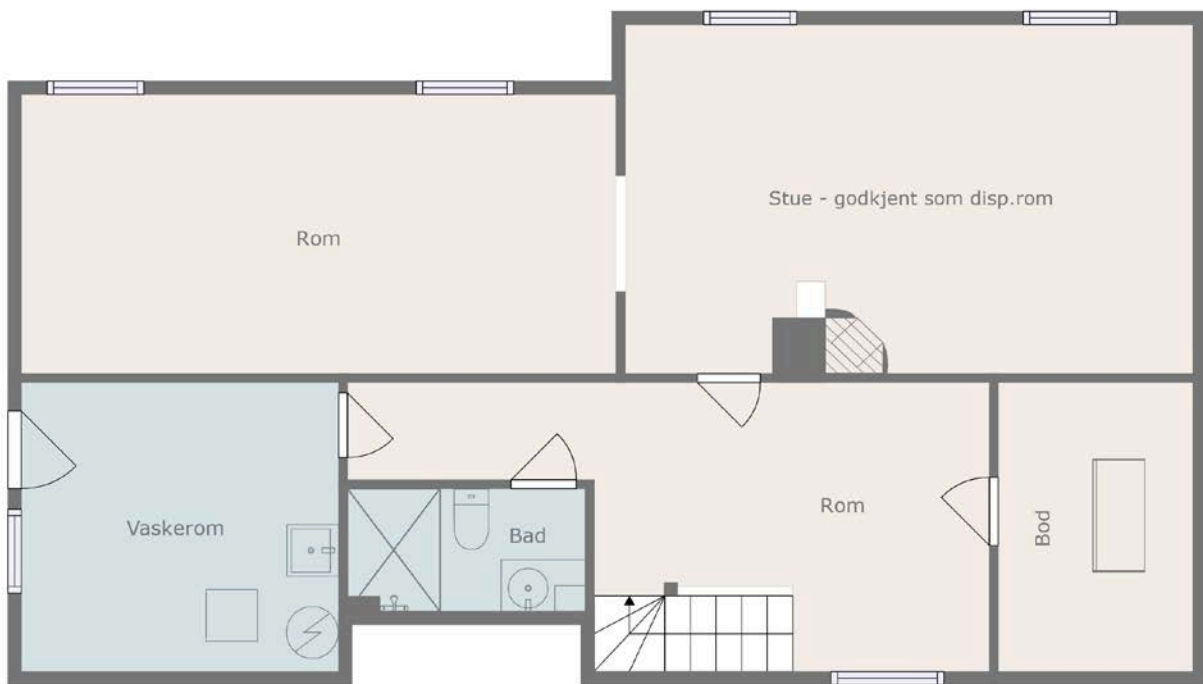
Stor garasje med automatisk portåpner.



Dronefoto



Plantegning



Plantegning

# Nabolagsprofil

Villaveien 46 - Nabolaget Vestbygda - vurdert av 46 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Skolebakken	4 min	🚶
Linje 224, 225, 230, 237, 238	0.3 km	
Borshavn/Skolebakken	4 min	🚶
Linje 224, 225, 230, 237, 238, 256	0.3 km	
Kristiansand Kjevik	1 t 46 min	🚆

## Skoler

Borhaug skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
117 elever, 11 klasser	0.3 km	
Lista ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min	🚶
207 elever, 18 klasser	7.6 km	
Eilert Sundt vgs - Farsund	18 min	🚶
KVS - Lyngdal	32 min	🚶
230 elever, 11 klasser	32.2 km	

«Rolig, ryddig, nærme butikk, skole, bygdesenter, kapell, kiosk, havn og fantastiske naturområder inkl. fyrområdet.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



## Naboskapet

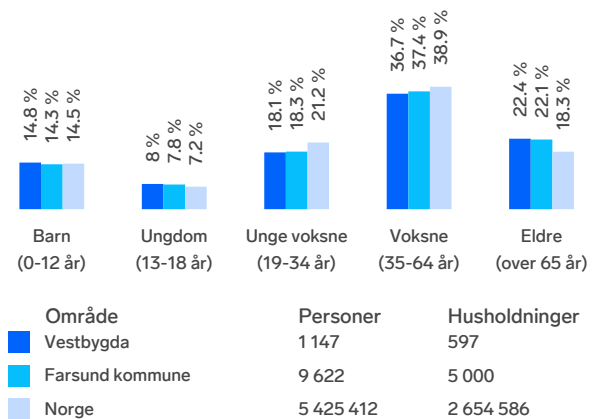
Godt vennskap 77/100



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Borhaug barnehage (0-5 år)	4 min	🚶
62 barn	0.3 km	


## Dagligvare

Joker Borhaug	7 min	🚶
PostNord	0.5 km	

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

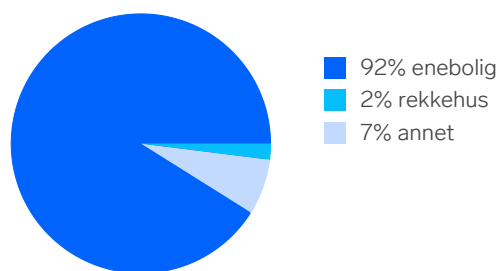
 **Gateparkering**  
Lett 86/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 82/100

## Sport

- |   |  |
|---|--|
|  Brekne ballbane           | 1 min     |
| Ballspill   | 0.1 km   |
|  Borhaug skole           | 8 min   |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...   | 0.6 km   |
|  Trimsenteret            | 11 min  |
|  S.M.A.R.T Trening&Helse | 17 min  |

## Boligmasse







«Vi er en samkjørt gjeng»

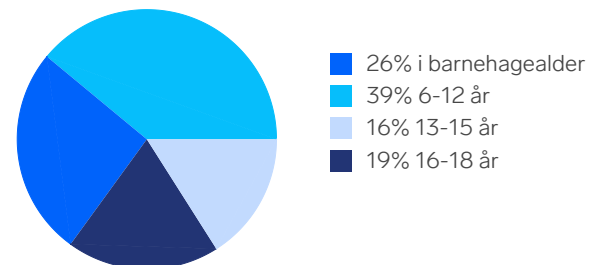
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |   |  |
|---|--|
|  Farsund Kjøpesenter | 16 min  |
|  Apotek 1 Vanse      | 8 min   |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



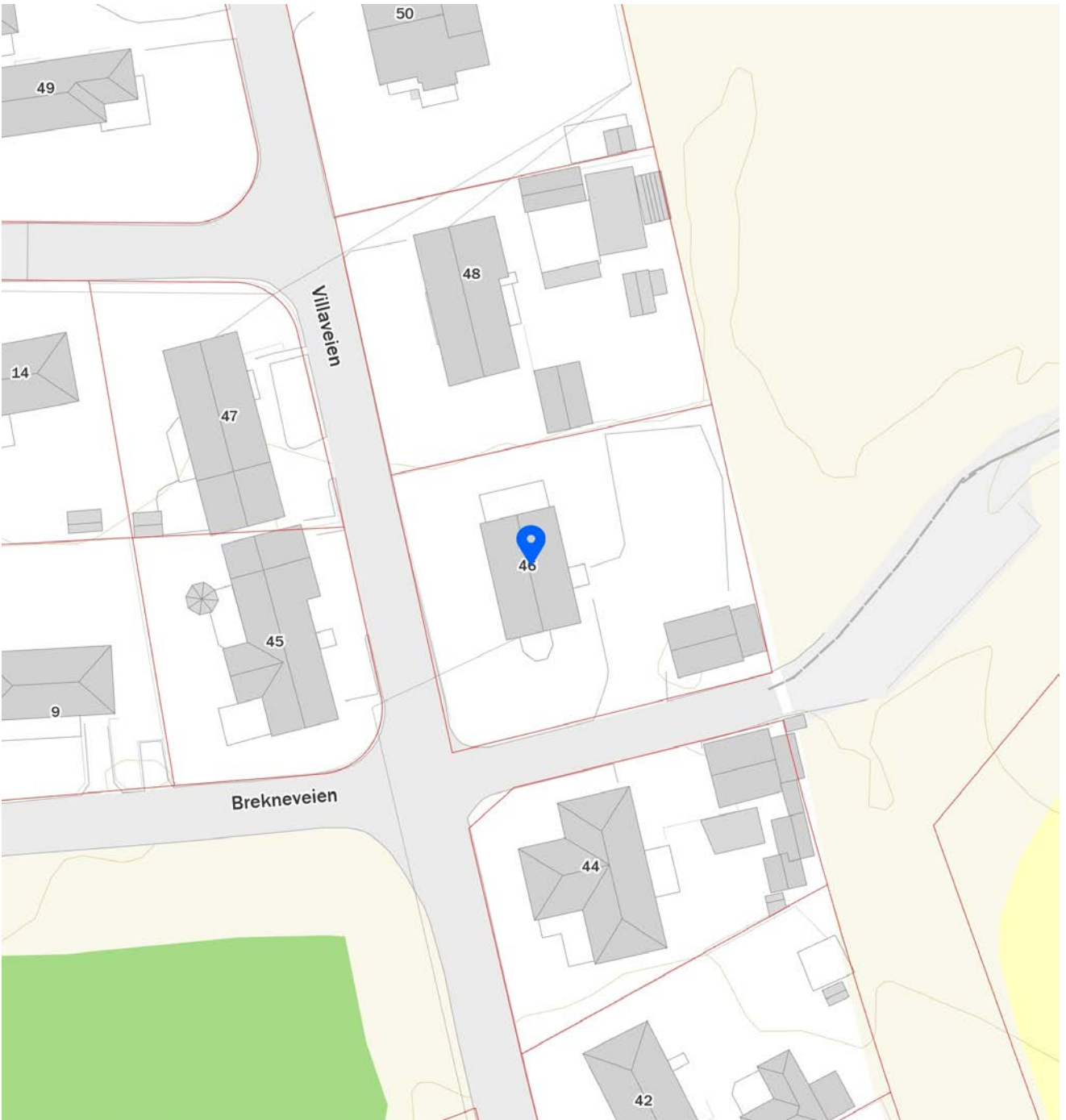
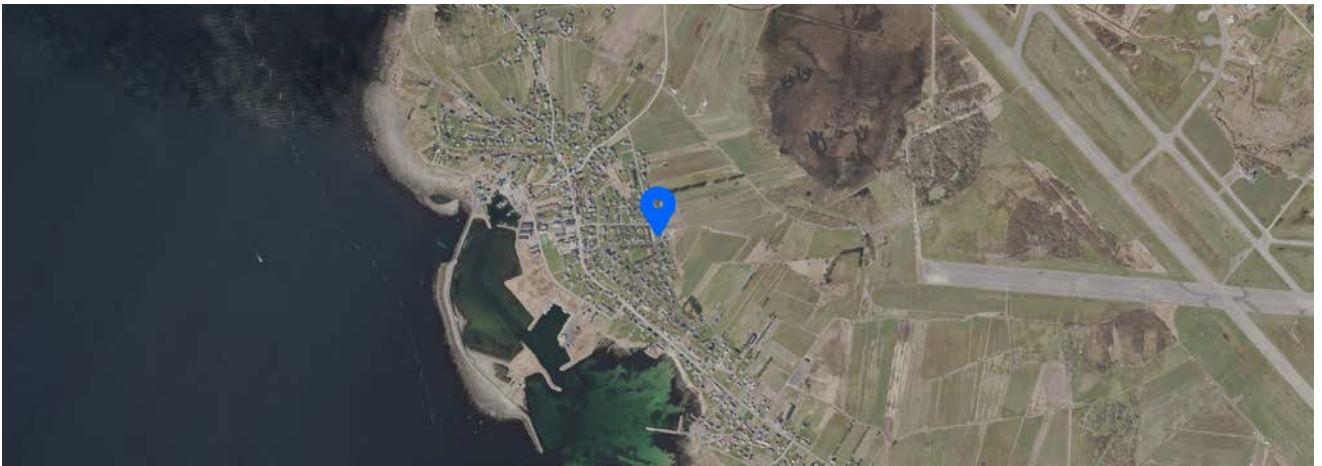
0%

43%

-  Vestbygda
-  Farsund kommune
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





## Eiendommen som selges

### 1. Gateadresse

Villaveien 46

### 2. Postadresse \*

Villaveien 46, 4563 Borhaug

## Om boligeier

### 3. Hovedselger \*

Helge Ludvigsen

### 4. E-postadresse hovedselger \*

helglud@online.no

### 5. Telefonnummer hovedselger \*

99545516

### 6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

Solveig Ludvigsen

7. Når kjøpte du boligen? \*

År og måned

1976

8. Har du selv bodd i boligen? \*

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.

Ja - 48 år

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? \*

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

## Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? \*

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? \*

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til



13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Badet ble pusset opp i 2015 i hovedetasjen.  
Vegg mellom toalettrom og dusjrom ble slått ned. Fliser ble lagt på gulv og vegger. Vindu satt inn.  
Arbeid er utført av fagfolk - Lund og Lund AS, Tratec og Tjørves elektriske.

## Tak, yttervegg og fasade

14. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? \*

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

\*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Taket er tekket om 2012. Det ble lagt takstein over gammel shingel og det er satt på pipehatt.  
Ble lagt av fagfolk - Jan Jørgensen og Sigmund Brekne. Pipehatt er levert og montert av Ytterdahl AS,

## Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

Var fukt i kjeller da det var garasje i sin tid. Ikke vært noe etter at garasjen ble tatt inn som en del av kjellerstue.

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til
- Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? \*

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensør og annet arbeid som følge av en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? \*

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

VAE har vært å byttet utvendig inntak. Ansvaret lå på de.

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? \*

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstill.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Sikringsskap er byttet og det er gjort en del arbeider i 2015. Arbeidet ble utført av fagfolk ved Tjørves elektriske og Tratec.

## Rør

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? \*

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stoke eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? \*

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? \*

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Tanken er fjernet.

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? \*

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? \*

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? \*

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? \*

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

2015 - nye ovner installert - gjort av fagfolk - Edmund Stave.

## Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? \*

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? \*

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.  
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? \*

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

## Planer og godkjenninger

### 50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? \*

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

### 51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

### 52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? \*

- Ja
- Nei

### 53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ett rom er tatt inn i stue - var soverom. Toalettrom og dusjrom er slått sammen til bad. Garasje i kjeller slått sammen med kjellerstue. Bak garasje er det bygd på et ekstra kontor.

### 54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

\*

- Ja
- Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja
- Nei
- Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? \*

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

Vei inn til eiendommen fører videre til parkeringsplass for friområde. Benyttes av turfolk. På sikt kan området bak boligen bli bebygget. For en tid tilbake ble området varslet om påstartet arbeid.

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? \*

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger



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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? \*

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring

## En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

### Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

### Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

### Kjøp og angreter

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

## 68. Ønsker du boligselgerforsikring? \*

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Sign: \_\_\_\_\_

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Villaveien 46, 4563 BORHAUG

 FARSUND kommune

 # gnr. 34, bnr. 176

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m<sup>2</sup> BRA-i: 188 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.08.2024

Rapportdato: 22.08.2024

Oppdragsnr.: 20038-1504

Referansenummer: E27489

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars-Inge Holst-Try

Vår ref: Frank Severinsen



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.

## Severinsen Takst AS

Firmaet er lokalisert i Kristiansand kommune, men tar oppdrag i hele Agder. Vi har godkjenning innen taksering av bolig, fritid, Landbruk og Næringseiendommer. Firmaets kunder er private, bedrifter og det offentlige. Kontakt oss for takst på mob. 48291114 eller [post@takstmann-severinsen.no](mailto:post@takstmann-severinsen.no)

### Rapportansvarlig

Lars-Inge Holst-Try

Uavhengig Takstingeniør

[lars@takstmann-severinsen.no](mailto:lars@takstmann-severinsen.no)

951 89 111



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

## Enebolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein, lagt over opprinnelig Shingel.  
Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall og er fra byggeåret.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Eier opplyser at store deler av kledningen er skiftet i 2015. Deler av kledningen er fra byggeåret. I gavl er det skiftet enkelte bord. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt noen med enkle glass. Noen vinduer fra byggeår, noen fra 80-90-tallet.  
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.  
Terrasse, veranda og platting av tre. Rekkverk av malt tre.  
Støpte trapper til begge innganger. Rekkverk av malt tre.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har tre ildsted. Begge vedovnene i 1. etasje er fra 2015, i kjelleren er det peis fra byggeåret.  
Pipa er ei elementpipe fra byggeåret.  
Gulvet har teppe. Veggene har panel og betong/mur.  
Boligen har lakkert tretrapp.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra 2015 i 1. etasje. Eldre tredører i kjelleren.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Badet er fra oppgraderingen av boligen i 2015 ifølge eier og blir på de fleste punkter vurdert etter forskriftene som gjaldt i denne perioden. Det foreligger dokumentasjon på arbeidene i form av fakturaer ifølge eier og jeg ble også fremvist faktura på befaringen. Kontakt eier for mer informasjon.  
Badet har flislagte vegger og malte plater i taket (himlingen).  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte og ventil i himlingen.

### Bad

Rommet er sannsynligvis over 30 år, som man regner for å være maks levetid på et våtrom.  
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

### Vaskerom

Rommet har preg av gammel vaskekjeller. Det er støpt gulv, pussede murvegger og ubehandlet gips på en vegg.  
Rommet er over 30 år, som man regner for å være maks levetid på et våtrom.  
Gips i himlingen. Vegger av ubehandlet gips og pussede murer.  
Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 90 mm.  
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.  
Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilering.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og platetopp.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør), fra byggeåret og fra 2015. Det er avløpsrør av plast fra byggeår og fra 2015. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe luft-luft. Varmtvannstanken er på ca. 190 liter. Berederen er av nyere dato. Opprinnelig anlegg som er fornyet i 2015. Automatsikringer i sikringskap plassert i vindfang. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1976. Utvendig er det synlig grunnmursplast. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamentering er ikke synlig for kontroll. Terrengnet rundt boligen er tilnærmet flatt og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra murene. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
1. etasje: endring av innvendige skillevegger mellom stue og kjøkken og fjerning av skillevegg mellom stue og opprinnelig soverom.

Kjeller: Opprinnelig er kjelleren godkjent til garasje, disponibelt rom, boder og vaskerom. Dagens bruk er kjellerstue, spisestue, gang, bad, vaskekjeller og bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt og evt. godkjent.

Boligen er endret fra de opprinnelige tegningene. Det er ikke dokumentert at det er søkt om bruksendring og jeg anbefaler å sende inn søknad om bruksendring til kommunen. Ønsker du å gjøre om for eksempel en bod til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. Når du skal gjøre om bod til soverom, kjøkken eller annet oppholdsrom må du passe på at alle relevante tekniske krav blir ivaretatt.

### Garasje

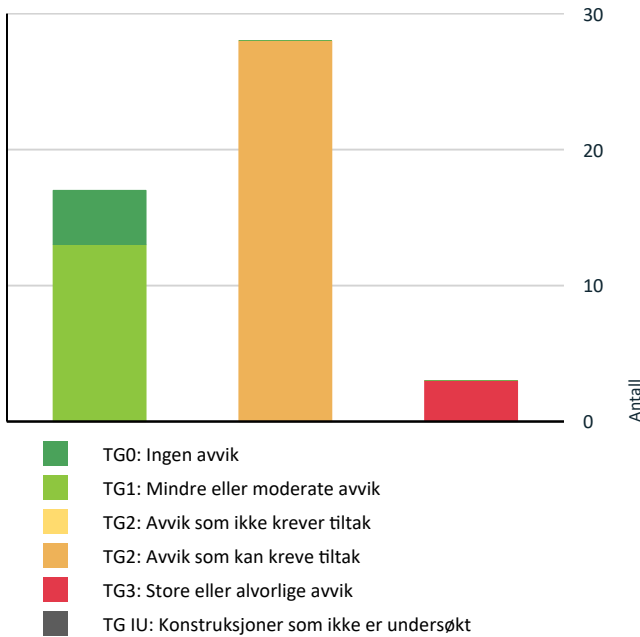
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger i kommunens byggesaksarkiv viser garasje uten tilbygget i bakkant (kontor).



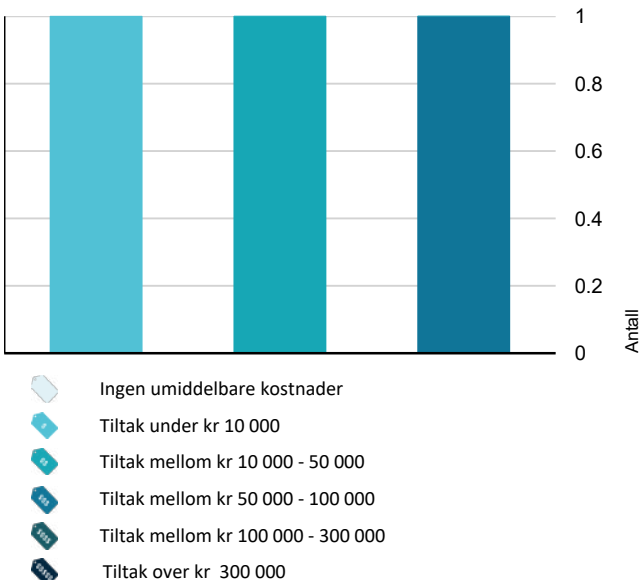
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen/fritidsboligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen/hytta.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Brann- og lydforhold mellom boenhetene er ikke kontrollert, dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

For øvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>	
!	Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
!	Utvendig > Taktekking	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - fra byggeår	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOGIG



**Byggeår**  
1976

**Kommentar**  
Opplyst av eier

### Standard

Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

### Vedlikehold

Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	1. etasje har fått nye overflater, inkludert oppussing av kjøkken og bad.
2015	Ombygging	Det er foretatt endring av plassering av innervegg mellom stue og kjøkken. Tidligere soverom er nå del av stue.
1991	Ombygging	Endret bruk av del av kjeller, blant annet er tidligere bod tatt i bruk som bad.
2015	Modernisering	3 vinduer i stua i 1. etasje er skiftet. Innerdører og ytterdør i 1. etasjen skiftet. Skiftet deler av ytterkledning.
2024	Modernisering	Skiftet altandør i 1. etasje og ytterdøri kjeller. Skiftet noen kledningsbord i gavli (kledningen er fra byggeåret).
2012	Modernisering	Takstein ble lagt over opprinnelig takteking av Shingel.
1980	Modernisering	Bygd terrasse på vestsiden.
2023	Modernisering	Ny garasjeport. Garasjen er bygd i 1980.
2015	Modernisering	Eier opplyser: Badet ble pusset opp i hovedetasjen. Vegg mellom toalettrom og dusj ble slått ned, Fliser ble lagt på gulv og vegger. Vindu satt inn. Arbeidet utført av fagfolk -Lund og Lund AS, Tratec og Tjørves elektriske.

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Takstein er lagt over opprinnelig takteking av Shingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

Utett gjennomføring av luftekanal.

### Konsekvens/tiltak

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

Tette gjennomføring.



## TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall og er fra byggeåret.

**Årstall:** 1976

### Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Overgang mellom nedløpsrør og drensledning er tapet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør sørges for fagmessig skjõt mellom delene.



## UTVENDIG

### TO 2 Takteking

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Eier opplyser at store deler av kledningen er skiftet i 2015. Deler av kledningen er fra byggeåret. I gavl er det skiftet enkelte bord.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.



Svakheter i musetettingen bak kledningen.



Eksempel på spredte råteskader

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er luftet via spalter i gesimsene og ventiler i gavlene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er lysåpning rundt gjennomføring av luftekanal.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør kontrolleres og nødvendig tetting utføres.



Luftspalter i gesims.

## TG 3 Vinduer

# Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt noen med enkle glass. Noen vinduer fra byggeår, noen fra 80-90-tallet.

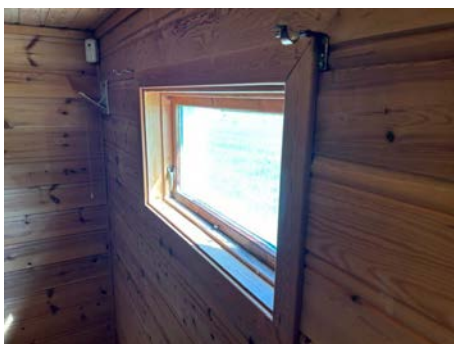
## Vurdering av avvik:

- 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**



Råteskadet vindu. Rust på utvendige beslag.

## TO 1 Vinduer - fra 2015

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

## TO 1 Dører

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

## TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse, veranda og platting av tre. Rekkverk av malt tre.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

## Konsekvens/tiltak

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

Noe vedlikehold/utbedring må påregnes.



## TO 2 Utvendige trapper

Støpte trapper til begge innganger. Rekkverk av malt tre.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er også sprekker i muren under rekkverk ved kjellertrapp.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Påviste skader må utbedres.

# Tilstandsrapport



Trapp til hovedinngang



Trapp til kjellerinngang

## INNSENDIG

### TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

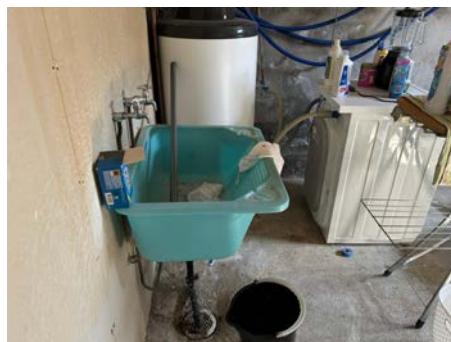
- Det er avvik:

I kjelleren er det enkelte ujevnheter i gulvet. I vaskekjeller er det flere mindre sprekker/riss i det støpte gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring.



### TO 2 Radon

Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet..

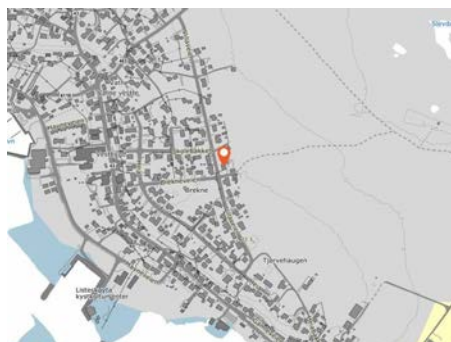
#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det var ikke krav til å gjøre tiltak mot radon da boligen ble oppført.



### TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har tre ildsted. Begge vedovnene i 1. etasje er fra 2015, i kjelleren er det peis fra byggeåret.

Pipa er ei elementpipe fra byggeåret.

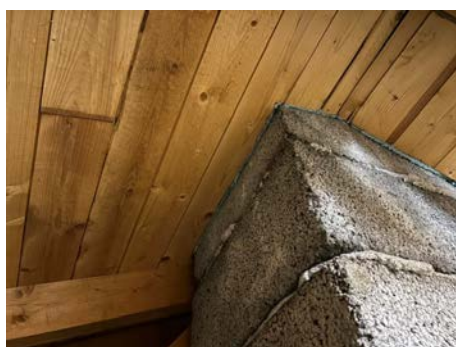
# Tilstandsrapport



stue



Kjøkken



Kjellerstue



Kjellerstue

## TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe. Veggene har panel og betong/mur. Store deler av etasjen har påforede vegger av tre på innsiden av murene. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i påforet vegg i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Eier opplyser: "Var fukt i kjeller da det var garasje i sin tid. Ikke vært noe etter at garasjen ble tatt inn som en del av kjellerstua."

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking ble det påvist at vegg mot terreng er utført med dampsperre, dette er ikke en anbefalt løsning i henhold til Byggforskeren.

Byggforskeren 523.127 Betongvegg mot terreng;

82: Dampsperre og innvendig kledning på steder der mer enn halve vegg høyden ligger under terrengnivå skal det ikke brukes innvendig dampsperre. Innvendige spikerslag atskilles fra betongveggen med remser/biter av grunnmurspapp eller plastkiler.

Det er registrert et fuktinnhold på 14 vektprosent. Det gjøres oppmerksom på at det kun er foretatt hulltaking på ett sted i kjelleren.

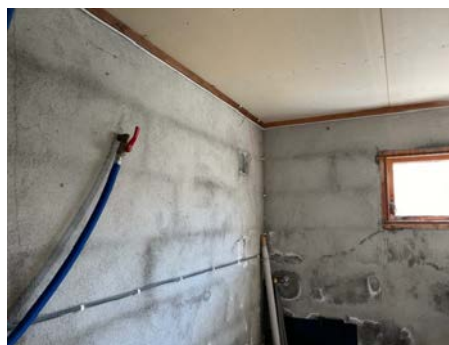
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I vaskekjelleren er det synlige grunnmurer. På disse murene er det fuktmerker, samt kalk- og saltutslag. På grunn av dette anbefales det å gjøre ytterligere undersøkelser av de påførte veggene under terreng.



Kjellerstue



Vaskekjeller

## TO 2 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

Boligen har lakkert tretrapp.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra 2015 i 1. etasje. Eldre tredører i kjelleren.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er fra oppgraderingen av boligen i 2015 ifølge eier og blir på de fleste punkter vurdert etter forskriftene som gjaldt i denne perioden. Det foreligger dokumentasjon på arbeidene i form av fakturaer ifølge eier og jeg ble også fremvist faktura på beforingen. Kontakt eier for mer informasjon.



### ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malte plater i taket (himlingen).

## Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist avvik i fuger.

Enkelte små spekker i fuger, trolig fra byggingen av badet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kosmetisk, da området ikke utsettes for vann.





# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Årstall: 2015

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Oppkant ved dør mangler list.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bom i fliser skyldes at det er dårlig med lim under flisene og at flisene på et eller annet tidspunkt kan løsne. Man vil da ofte kunne lime flisene ned igjen og fuge på nytt.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og ventil i himlingen.

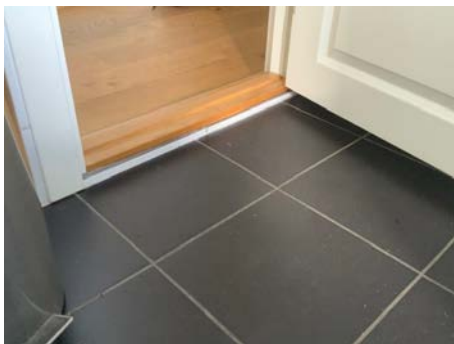
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

## TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2015      Kilde: Eier

KJELLER > BAD

### Generell

Rommet er sannsynligvis over 30 år, som man regner for å være maks levetid på et våtrom.



KJELLER > BAD

## TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

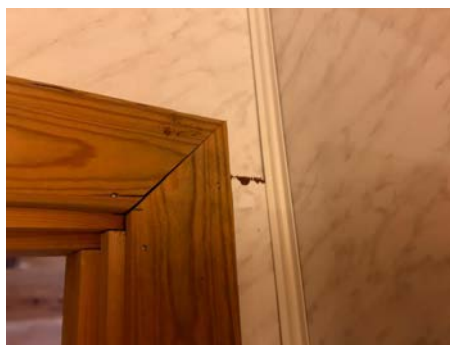
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Ufagmessig skjøt på plate ved dør.  
Platene har flere mindre skader.  
Begynnende fuktskader i nedre del av noen plater.

### Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.



KJELLER > BAD

## TO 2 Overflater Gulv

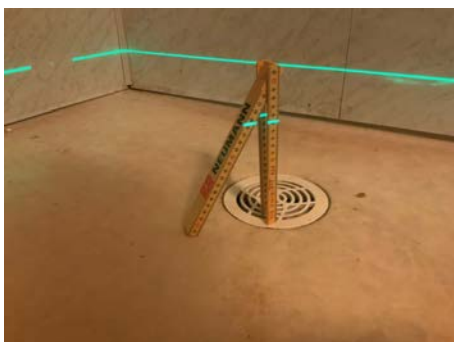
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Belegget er misfarget. Stedvis luftbobler under belegget.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk utenfor dusjen



Sluk i dusjen

## KJELLER > BAD

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Baderomsinnredninger har løs folie på enden.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



KJELLER > VASKEROM

## Generell

Rommet har preg av gammel vaskekjeller. Det er støpt gulv, pussede murvegger og ubehandlet gips på en vegg. Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering.

Fuktmerker på vegger.

Rommet er over 30 år, som man regner for å være maks levetid på et våtrom.



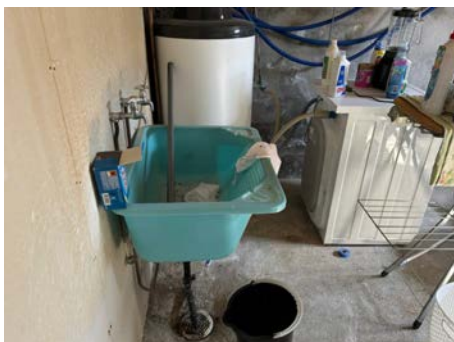
KJELLER > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom bad og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 vektprosent. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



# Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

## 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Gips i himlingen. Vegger av ubehandlet gips og pussetde murer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Overflaten har fuktskade

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



KJELLER > VASKEROM

## 📍 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

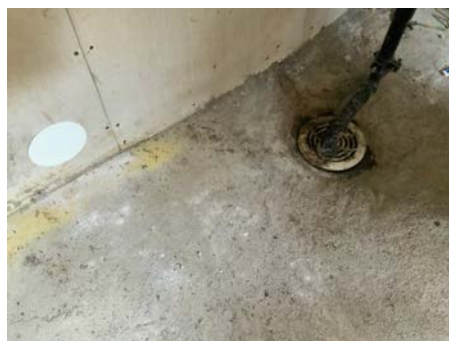
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



KJELLER > VASKEROM

## 📍 TG 1 Overflater Gulv

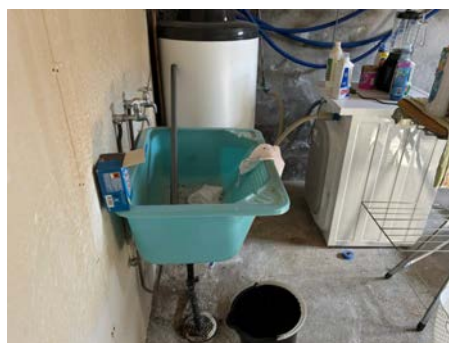
Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 90 mm.



KJELLER > VASKEROM

## 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEROM

### TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventildeksel mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



## KJELLER > VASKEROM

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom bad og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og platetopp.

Årstall: 2015



## ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør), fra byggeåret og fra 2015.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

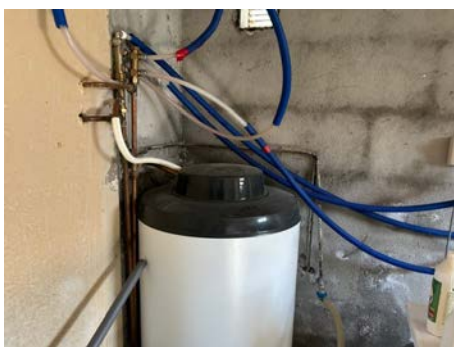
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er irr på rør.

Vannrør fra 2015 har lang gjenværende levetid. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger fra byggeåret.

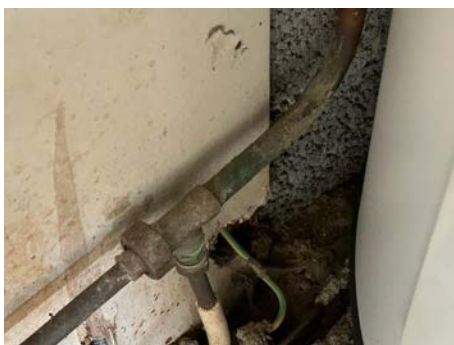
## Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Vannrør med irr bør snart skiftes.



Uferdig røropplegg



Irr på vannledninger

## TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår og fra 2015

## TO 2 Avløpsrør - fra byggeår

Det er avløpsrør av plast.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TO 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft-luft.

Årstill: 2016 Kilde: Eier



## TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 190 liter. Berederen er av nyere dato.



## TO 3 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkdyndig 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.*

Opprinnelig anlegg som er fornyet i 2015. Automatsikringer i sikringskap plassert i vindfang.

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.  
**1976 Eier opplyser: "Sikringskap er byttet og det er gjort en del arbeider i 2015. Arbeidet ble utført av fagfolk ved Tjørves elektriske og Tratec"**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ola Kjørve og Tratec.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det foreligger samsvarserklæring på varmekabler i bad i 1. etasje.**  
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## 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?  
**Nei**

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

**Ja Antall sikringer stemmer ikke med kursfortegnelsen.**

**Det må påregnes oppgradering av anlegget som følge av alder og tilstand.**

**Estimert kostnad er knyttet til en utvidet kontroll av EL-anlegget.**

## Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann, da jeg ikke har elektrofaglig kompetanse.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Manglende klamring av strøminntak



**TG 0** Branntekniske forhold



# Tilstandsrapport

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent. Anlegget er tilkoblet alarmsentral/vaktselskap.

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



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamentering er ikke synlig for kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er synlige sprekker og riss i grunnmur i vaskekjeller og i murvegg mellom kjellerstue og gang/bod.

Øvrige vegger er påforet og derfor ikke tilgjengelig for kontroll.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Vaskekjeller



Sprekk i innvendig murvegg

## TG 2 Terrengforhold

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Drenering

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

Dreneringen er fra 1976. Utvendig er det synlig grunnmursplast.

### Vurdering av avvik:

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

I kjelleren er det symptomer på svakheter i dreneringen.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra murene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt bygningen.

Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Vannet skal enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten.



## TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder. Jeg legger til grunn at rørene er av plast og fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

**Byggeår**  
1980

**Kommentar**  
Opplyst av eier

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Det er oppført en garasje på eiendommen. Bygget inneholder garasje og bod.

Eier opplyser at garasjen ble oppført i 1980.

Bygget er oppført med støpt plate på mark og lave ringmurer av Leca. Vegger/tak over grunnmuren er i trekonstruksjoner. Yttervegger er kledd med stående og liggende kledning og taket er tekket med metallplater.

### Vurdering:

Jeg har ikke vurdert dette bygget på samme måte som boligen og det er gitt en generell tilstandsgrad.

Garasjen er jevnlig vedlikeholdt men har allikevel behov for enkelte utbedringer. Det er registrert råteskader i nedre del av vindski. Flere riss i det støpte dekket i garasjen. I boden er det fuktmerker på veggene. Med bakgrunn i alder og tilstand må det påregnes enkelte arbeider. TG 2



# 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

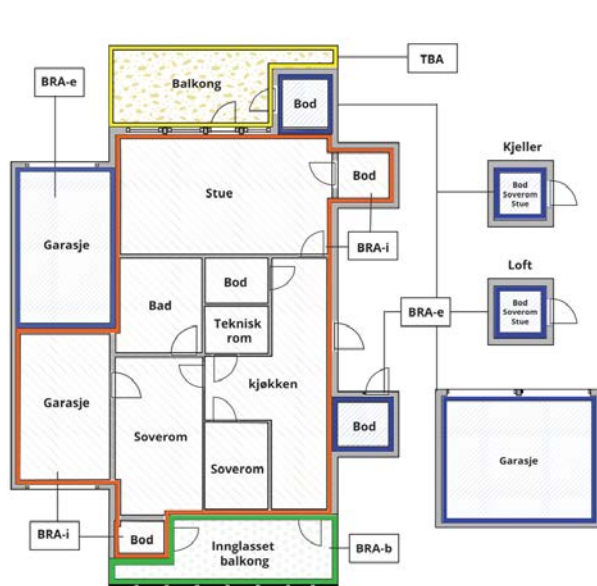
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	98			98	35
Kjeller	90			90	
<b>SUM</b>	<b>188</b>				<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>188</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad , Stue , Kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2, Vindfang , Trapperom		
Kjeller	Bod , Gang , Bad , Stue , Spisestue , Vaskerom		

### Kommentar

Åpent areal er terrasse som er målt opp til ca. 35 m<sup>2</sup>. Arealet må ses på som omtrentlig.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 1. etasje: endring av innvendige skillevegger mellom stue og kjøkken og fjerning av skillevegg mellom stue og opprinnelig soverom.

Kjeller: Opprinnelig er kjelleren godkjent til garasje, disponibelt rom, boder og vaskerom. Dagens bruk er kjellerstue, spisestue, gang, bad vaskekjeller og bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt og evt. godkjent.

Boligen er endret fra de opprinnelige tegningene. Det er ikke dokumentert at det er søkt om bruksendring og jeg anbefaler å sende inn søknad om bruksendring til kommunen. Ønsker du å gjøre om for eksempel en bod til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. Når du skal gjøre om bod til soverom, kjøkken eller annet oppholdsrom må du passe på at alle relevante tekniske krav blir ivarettatt.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utskifting av dører.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

**Kommentar:** I kjelleren er det ikke tilfredsstillende dagslys.  
Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Mengden dagslys i rommet bestemmes vanligvis av følgende faktorer: vinduenes areal og plassering, skjerming fra terrenget, skjerming fra andre byggverk, rommets høyde og dybde, samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet.

## Garasje

### 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)				
Etasje		56		56		1	57
<b>SUM</b>		<b>56</b>				<b>1</b>	<b>57</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>56</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje , Bod		

### Kommentar

Garasjen og den utvendige boden er vurdert som BRA-e

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Tegninger i kommunens byggesaksarkiv viser garasje uten tilbygget i bakkant (kontor).

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

**Kommentar:**

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	180	8
Garasje	0	56

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2024	Lars Inge Holst Try	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	34	176		0	1381.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Villaveien 46

### Hjemmelshaver

Ludvigsen Helge

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1975

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	13.09.1975		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	20.08.2024		Gjennomgått	14	Nei
Kommunale dokumenter	21.08.2024	Meglerpakka-Kommunale opplysninger. Ulike datoer og årstall på dokumenter. Jeg har gått gjennom relevante dokumenter i saken. Sidetall er bare stipulert. Ulike datoer. Oppgitt dato for mottatt.	Gjennomgått	34	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EZ7489>

## 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

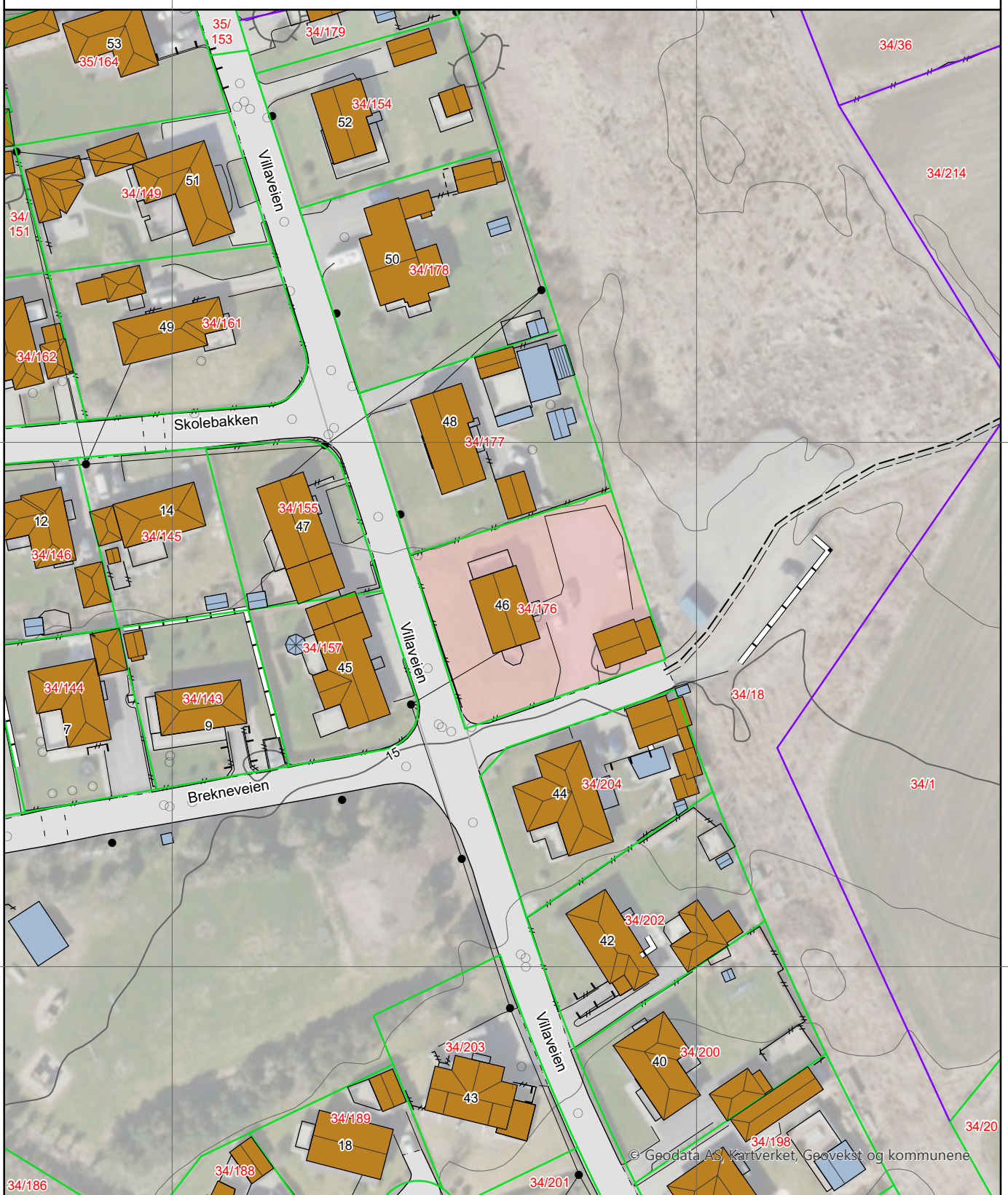
Kommune: 4206 Farsund  
Eiendom: 4206/34/176/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 10.7.2024



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 34, Bruksnr 176	<b>Kommune:</b>	4206 Farsund
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	309 Tjørve
Veiadresse:	Villaveien 46, gatenr 5400	<b>Valgkrets:</b>	3 Borhaug
	4563 Borhaug	<b>Kirkesogn:</b>	5150401 Lista
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	4023 Vestbygda

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Brekne	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	10.10.1973	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 381,4 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.

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Villaveien 46	H0101	Bolig	190,0				

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	190,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	190,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	168785186			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			94,0		94,0				
H01	1		96,0		96,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Villaveien 46	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.04.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	20.04.1986
Energikilde:		BRA annet:	45,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	45,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1986
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	8966826			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				45,0	45,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**FERDIGATTEST**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) BREKNE		Matr.nr.	G.nr. 34	B.nr. 176	Parsell nr.
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Våningshus	Søknadens dato 15/9.77	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 1/10.75 sak 405/75		
Byggherrens navn Helge Ludvigsen		Adresse Brekne, 4563 Borhaug		Telefon	
Anmelderens navn A/S Valland Hus		Adresse 4580 Lyngdal		Telefon	
Ansvarshavendes navn Anfinn Valland		Adresse 4580 Lyngdal		Telefon	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Farsund den 14.mars 1977

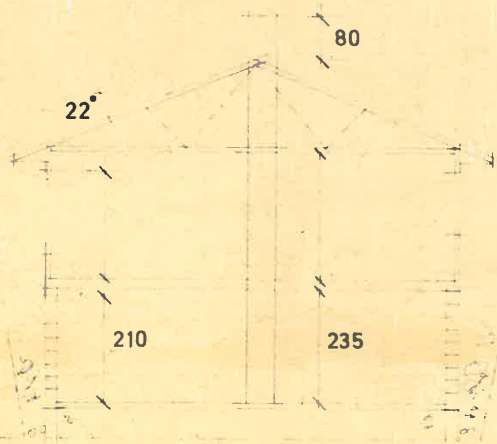
for *Johim Hansrud*  
bygningssjefen

**Farsund bygningsråd**

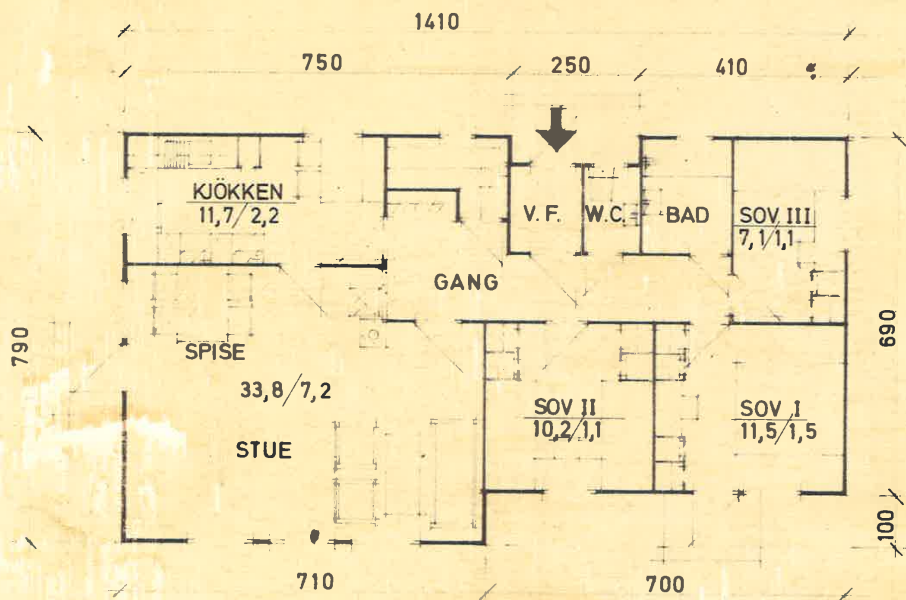
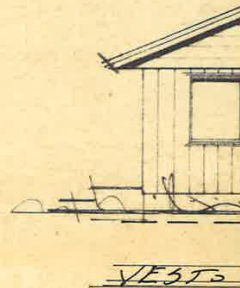
## Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- takstbestyrer Magne Køhn
- 

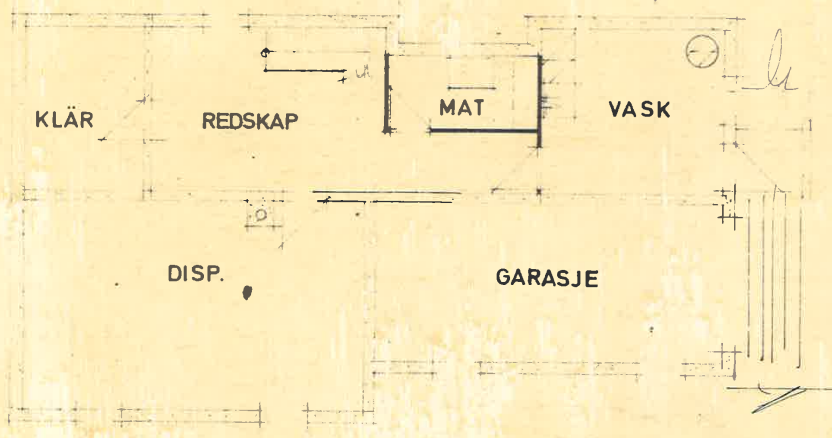
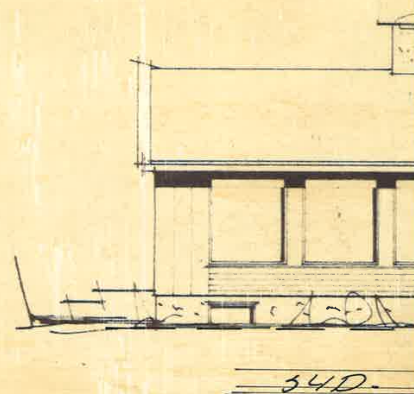
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



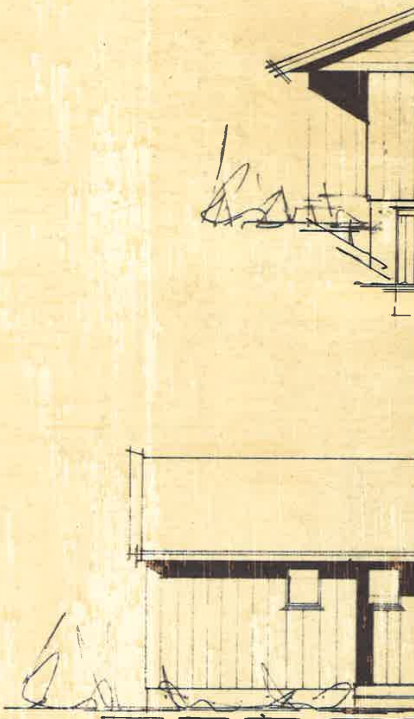
SNITT



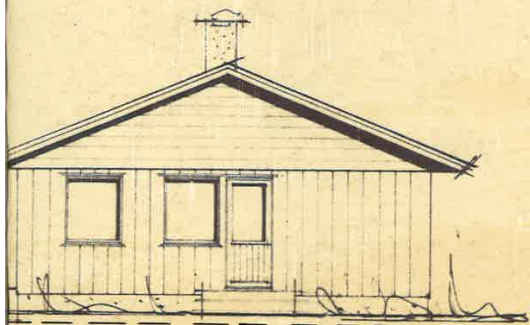
1. ETASJE



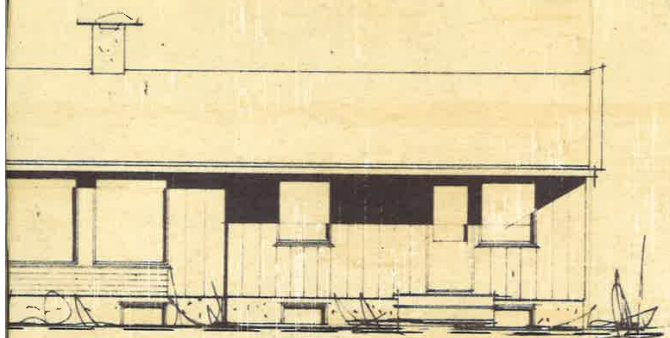
KJELLERPLAN



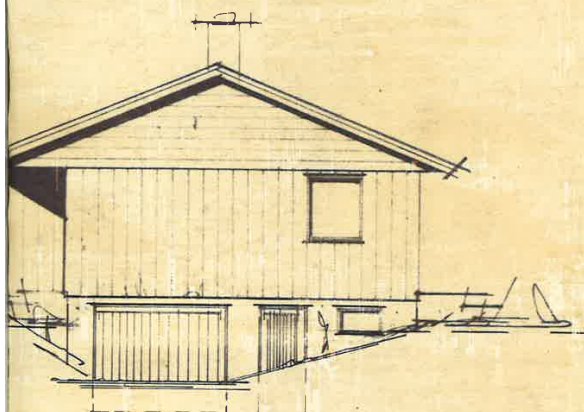
FASADER



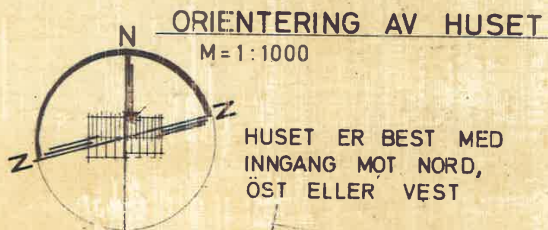
WEST



SD



R NORD



**EKS. PÅ PLASSERING**  
M=1:1000

----- EKSISTERENDE TERRENG  
- - - - - NÅVARENDE TERRENG

**HUSIDÉ 103**

**Karakteristikk**

Husidé 103 er en enebolig i en etasje beregnet for flatt terreng.  
Huset har hovedmål 1410x790, er tegnet i modul med leieareal 95,87m<sup>2</sup>.  
Huset har adskilt bad og w.c, romslig gang og stort kjøkken.  
I kjelleren er det flere store boder og vaskerom med dør direkte ut.

Godkjent 1/10 - 1975  
Sak nr. 405/75  
Farsund bygningsråd

**HUSBANKENS REGISTRERINGS NR.107-75**

**HUSIDÉ 103**

ENEBOLIG FOR		Mål	Tegn.av	Rev.
HEGGE LUDVIGSEN		1/100	M	
PLDNER. SKITT. EDAQUER		Dato	Kontr.av	
		8/4/75		
		Tegn.nr.	Sak.nr.	

AS VALLAND HUS

## MØTEBOK

for Farsund bygningsråd

i møte den 16. april 1986

Av 7 medlemmer, var 4 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 54/86 Helge Ludvigsen, Villaveien 46, Borhaug.  
Oppføring av garasje, gnr 34 bnr 176.

Fremlagt 1 Byggeomeldelse m/tegninger dat. 17.3.86.  
2 Nabovarsel.

Garasjen er på 48 m<sup>2</sup> og skal bygges som frittliggende garasje. Det søkes samtidig om å få bygge en veranda på husets vestgavl og få skifte dør og vindu med skyvedør.

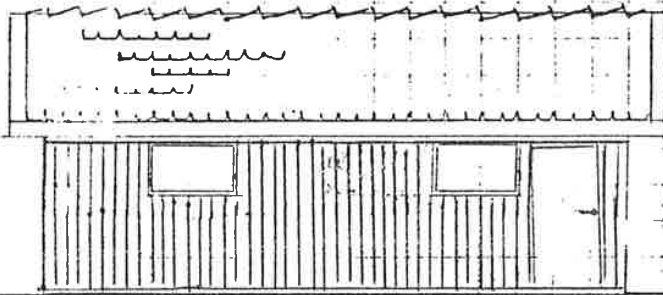
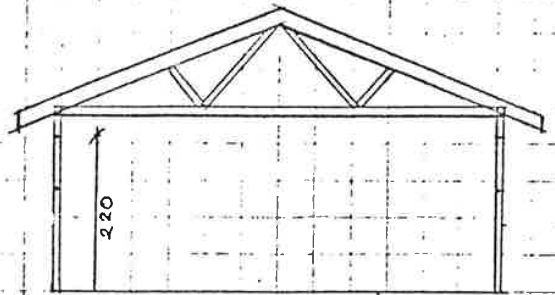
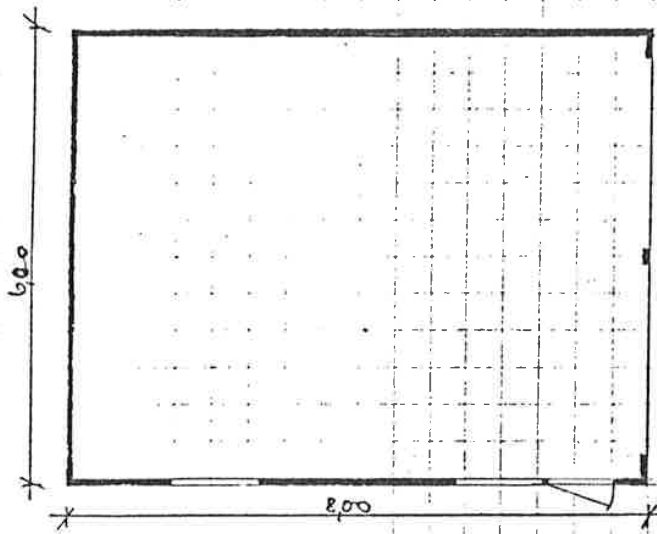
Bygningssjefens innstilling

- 1 De foreliggende planer for garasje godkjennes under forutsetning av at alt arbeide utføres i samsvar med gjeldende bygningslov og byggeforskrifter.
- 2 Garasjens plassering fastsettes av bygningsvesenet på stedet.
- 3 En forutsetning for godkjenning er at innvendige trevegger og tak kles med tennvernende kledning i minst klasse A-10.
- 4 Bygningsrådet godkjenner oppføring av veranda og skifting av vindu og dør.
- 5 Arbeidet må være igangsatt innen 3 år, jf bygningslovens § 96.

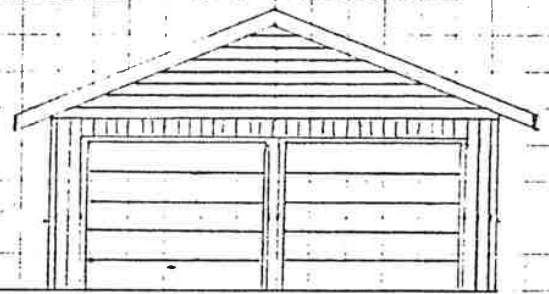
Vedtak

Bygningssjefens innstilling enstemmig vedtatt.

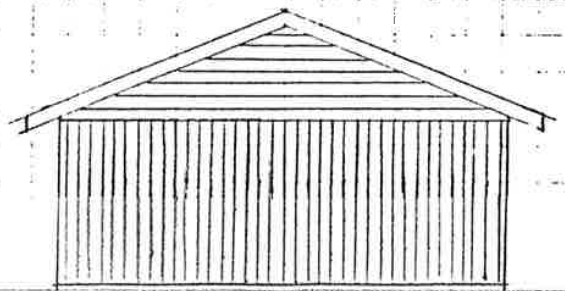
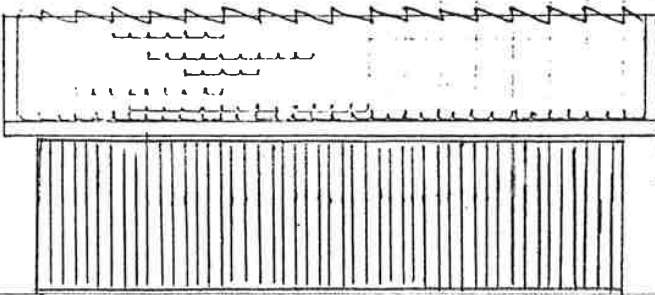


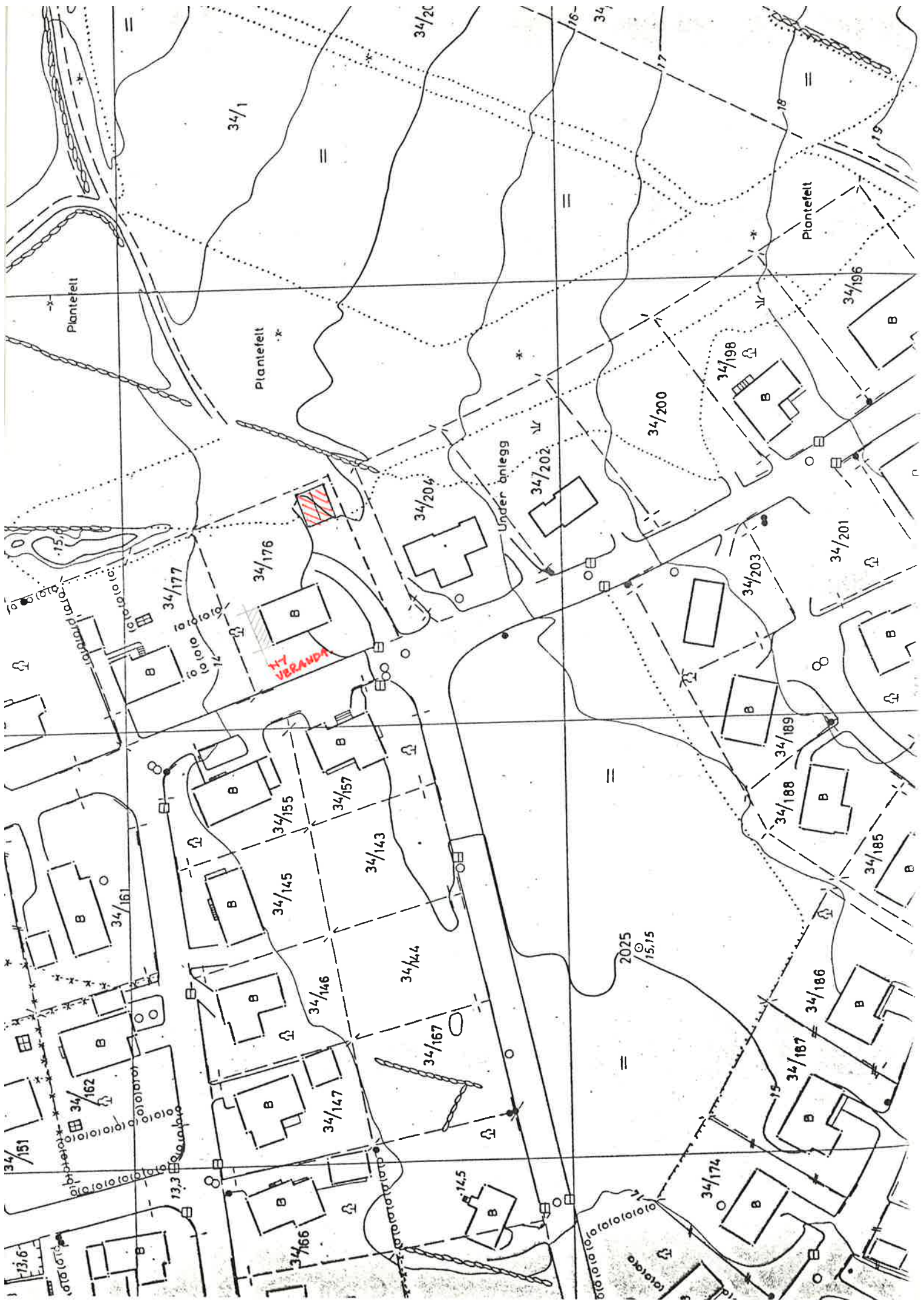


Fasade mot syd



Fasade mot øst





NY VERANDA

Under anlegg

Plantefelt

Plantefelt

Plantefelt

34/1

34/20

34/16

34/17

34/18

34/19

34/196

34/200

34/198

34/204

34/202

34/203

34/201

34/177

34/176

34/155

34/157

34/143

34/144

34/145

34/146

34/147

34/167

34/188

34/189

34/185

34/186

34/187

34/151

34/166

34/175

34/174

2025

15,15

13,3

13,6

14

15

16

17

18

19

20

21

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4206 - FARSUND  
Gårdsnummer: 34  
Bruksnummer: 176

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.07.2024 kl. 11:46  
Produsert av: Øystein Egeland  
Attestert av: Farsund kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: BREKNE  
Etableringsdato: 10.10.1973  
Skylt: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 34 / 176	1 381,4 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		230152	LUDVIGSEN HELGE		VILLAVEIEN 46 4563 BORHAUG	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6442368	358070		1 381,4 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020		smatmynd	01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4206 - 34/176				
							Omnummerert fra:	1003 - 34/176				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			10.10.1973									
Kart- og delingsforretning							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1003 - 34/18		-1 463		
							Mottaker	1003 - 34/176		1 463		

**Adresser**

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Villaveien	5400	46 EUREF89 UTM Sone 32 6442369 358063	Grunnkrets: 0309 Tjørve Stemmekrets: 3 Borhaug Kirkesokn: 05150401 Lista Postnr.område: 4563 BORHAUG Tettsted: 4023 Vestbygda	Nei

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Bygningsnr:</b> 8 966 826	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse: 16.04.1986
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	45	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 20.04.1986
Nord: 6442361 Øst: 358087	Bruksareal totalt:	45	Avløp:		Tatt i bruk: 15.07.1986
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	45	45	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5400 Villaveien 46		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	34/176

**Kontaktpersoner**

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		LUDVIKSEN HELGE		VILLAV 46 4563 BORHAUG

**Bygningsnr:** 168 785 186

**Løpenr:**

**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
Nord: 6442369 Øst: 358063

**Bygningsendringkode:**

**Bygningstype:** Enebolig

**Næringsgruppe:**

**Bygningsstatus:** Tatt i bruk

**Energikilder:**

**Oppvarming:**

**Bebygd areal:** 0 **Ant. boliger:** 1  
**Bruksareal bolig:** 190 **Ant. etasjer:** 2  
**Bruksareal annet:** 0 **Vannforsyning:**  
**Bruksareal totalt:** 190 **Avløp:**  
**Bruttoareal bolig:** 0 **Har heis:** Nei  
**Bruttoareal annet:** 0  
**Bruttoareal totalt:** 0  
**Alternativt areal:** 0  
**Alternativt areal 2:** 0

**Datoer**

**Rammetillatelse:**

**Igangsettingstillatelse:**

**Tatt i bruk:**

**Midlertidig brukstillatelse:**

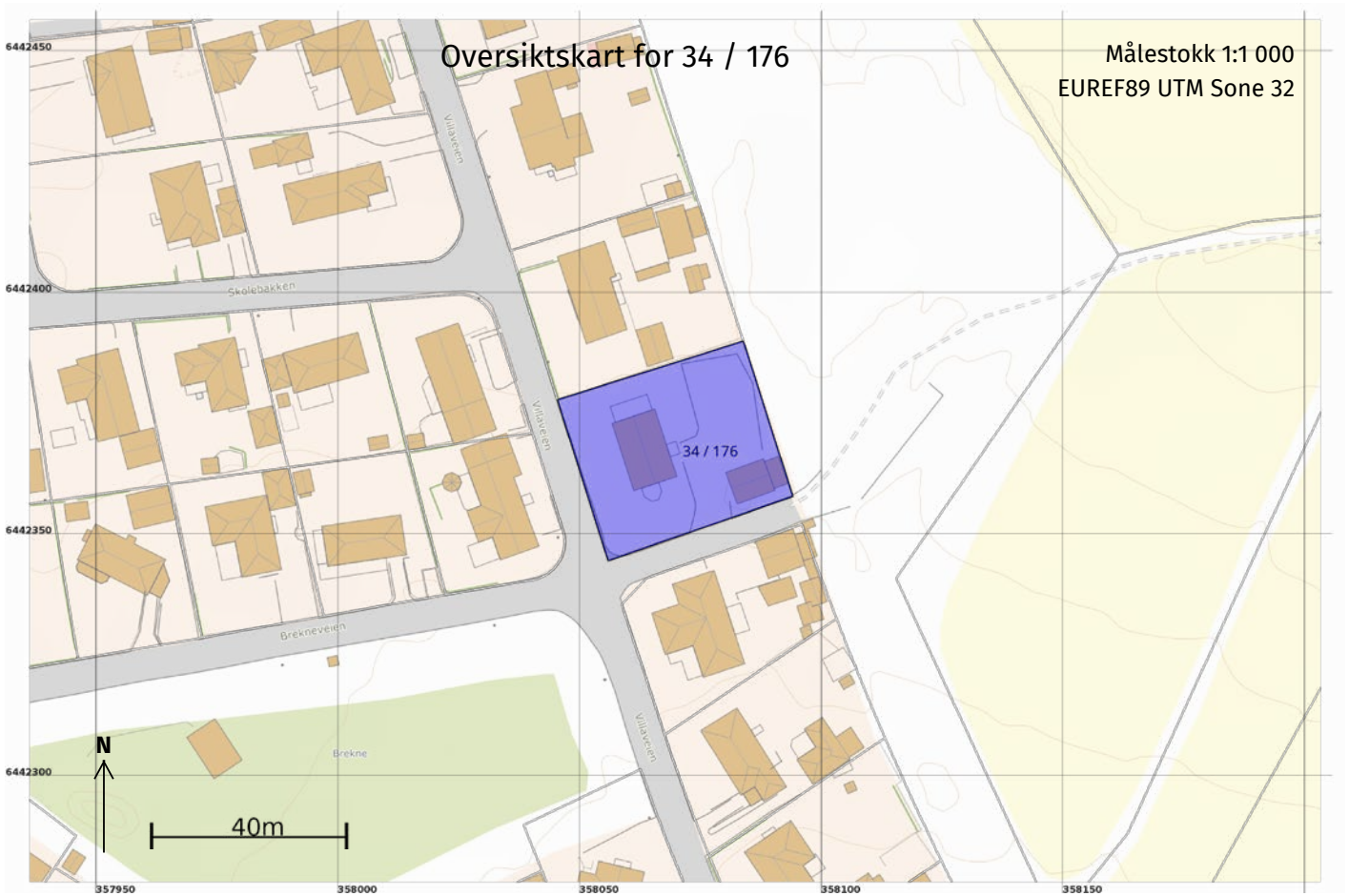
**Ferdigattest:**

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	96	0	96	0	0	0	0	0
K01	0	94	0	94	0	0	0	0	0

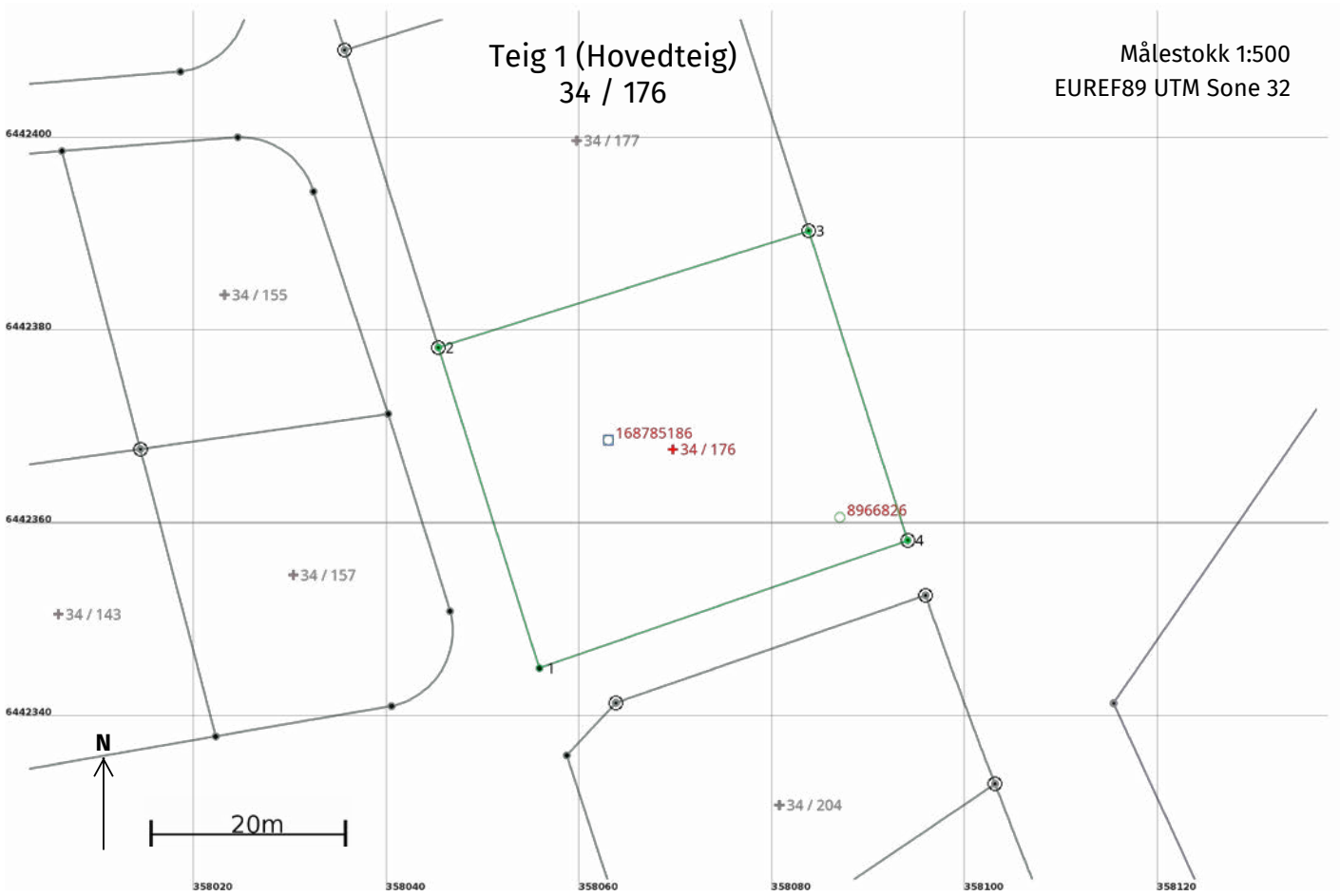
#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5400 Villaveien 46	H0101	Bolig	190	0		0	0	34/176



Teig 1 (Hovedteig)  
34 / 176

Målestokk 1:500  
EUREF89 UTM Sone 32





## Areal og koordinater

Areal: 1 381,4

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6442368

Øst: 358070

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6442345,36	358055,86	34,84	Umerket	10 Terrengmålt	13	
2	6442378,59	358045,39	40,24	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6442390,68	358083,77	33,68	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6442358,60	358094,04	40,41	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	



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

# MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av ..... gate/vei nr. .... (gr.nr. 34 br.nr. 18)

Parsellen er betegnet ..... gate/vei nr. .... (gr.nr. 34 br.nr. 176)

Ar 19 73 den 15/8 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.34.bnr.18., Brekne i Farsund kommune.

Forretningen er forlangt av Rådmann H. Talleraas p.v.a. Farsund kommune.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Sigmund Sørensen

i nærvær av kartvitne Ånen Solberg

Ved forretningen møtte: <sup>1)</sup>

Ved forretningen møtte avd.ing. Torbjørn Pedersen,  
Farsund Ingeniørvesen, for "Villaveien" (Gate B04).

Andre var ikke å varsle.

Parsellens grensepunkter, som er utsatt i.h.t. bygnings-  
sjef I.A. Høivik's regulering av tidligere tomtegrenser,  
ble godkjent av de møtende og deretter innmålt.

Grensebeskrivelse:

Parsellen grenser

i nordøst	mot gnr.34.bnr.18	35,68m
i sydøst	" " 34 " 18	37,44m + 3,00m
i sydvest	" Villaveien	36,85m
i nordvest	" parsell utskilt samme dag	20,73m + 19,51m

Parsellen som utgjør 1463 m<sup>2</sup> fraskilles bnr. 18 og  
gies eget bnr.

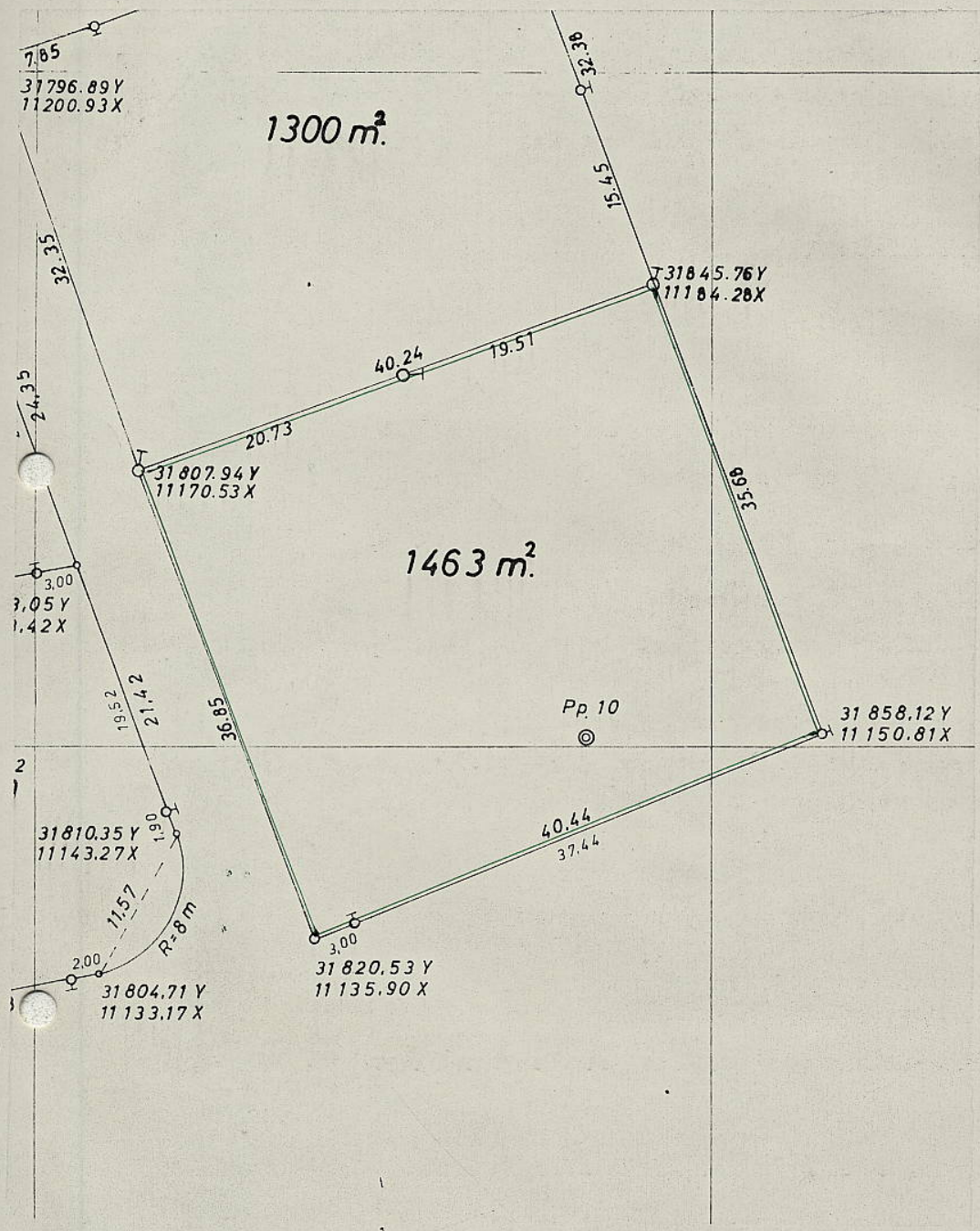
Forretningen sluttet den 15. august 1973.

Ånen Solberg

*Sigmund Sørensen*  
Sigmund Sørensen

<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 jord.



Kart over

Gnr. 34. bnr.

M = 1:500

Areal = 1463 m<sup>2</sup>

## GRENSEJUSTERING -

## MÅLEBREV

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)  
FARSUND KOMMUNE

J nr	192
Målebrev nr	48/81

Målebrev over — Tillegg til

G nr	B nr	Festenr
34	18	

Bruksnavn

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr.70, ble det den —

Dato  
7. mai 1981

holdt —

Beskrivelse av forretningen

kart- og delingsforretning over en parsell av  
gnr.34.bnr.176 som skal tillegges bnr. 18.

DAGBOKFØRT

17 JUN 81 01904

SORENSKRIVEREN I  
LYNGDAL

Dagbokstempel

Forretningen ble rekvirert av —

Rekvirentens navn  
Helge Ludvigsen

Bestyrer ved forretningen var —

Bestyrerens navn  
Reidar Gabrielsen

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Farsund , den 26. mai 1981

Reidar Gabrielsen  
Reidar Gabrielsen

Saksbehandler

Tinglysning

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)





## PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/34/176/0/0

Adresse: Villaveien 46, 4563 BORHAUG

- **Sikringssone** Byggeforsbud rundt veg, bane og flyplass

**Hensynsonenavn**H130-1

**Planidentifikasjon**90600

**Arealbruk**Boligbebyggelse

**Arealbrukstatus**Nåværende

**Plantype**Kommunedelplan

**Planstatus**Endelig vedtatt arealplan

**Ikraftredelsesdato**08.03.2018

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

Vis i kart [Planregister](#)

Del av eiendom mot kryss har regulert frisktssone frå naboplan.



<https://www.arealplaner.no/4206/arealplaner/389>

Link som viser reguleringsplaner, faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 11.7.2024. Link er gyldig i et år:

<https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=77311b20-9528-4f51-9982-e34a09697b61>





## Utskrift fast eiendom

---

### Gårdsnummer 34, Bruksnummer 176 i 4206 FARSUND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

10.07.2024 kl. 13.14

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

10.07.2024 kl. 13.13

---

## HJEMMELSOPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

1975/3297-1/40 04.12.1975

#### HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

**LUDVIGSEN HELGE**

FØDT: 23.01.1952

## HEFTELSE

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

### Heftelser i eiendomsrett:

1975/3297-2/40 04.12.1975

#### RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Reguleringsplan for området

REFUSJONSPLIKT TIL KOMMUNEN

Med flere bestemmelser

2006/201056-1/200 18.04.2006

#### PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 200 000

Panthaver: SPAREBANKEN SØR

ORG.NR: 937 894 538

2009/75415-1/200 02.02.2009

#### PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 500 000

Panthaver: SPAREBANKEN SØR

ORG.NR: 937 894 538

2013/746778-1/200 05.09.2013

#### PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 500 000

Panthaver: SPAREBANKEN SØR

ORG.NR: 937 894 538

2019/1215574-1/200 15.10.2019

#### PANTEDOKUMENT

21:00

Beløp: NOK 3 000 000

Panthaver: SPAREBANKEN SØR

ORG.NR: 937 894 538

## GRUNNDATA

1973/2366-1/40 10.10.1973

### REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4206 GNR: 34  
BNR: 18

2020/1055758-1/200 01.01.2020  
00:00

### OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:  
KNR: 1003 GNR: 34 BNR: 176

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

*Skjøte nr 200 -  
dato: 4/12/75*

*1975 3297*

*Lynadal sorenserveremsheds  
dagb. f. 4/12/75*

S k j ø t e .

Undertegnede Farsund kommune v/ordføreren skjøter og overdrar herved til **Helge Ludvigsen, f. 23/1-1952,**

vår eiendom **gnr. 34 nr. 176** i Farsund kommune for en kjøpesum stor

**kr. 15.361,50 - kronerfemtentusentrehundreogsekstien 50/100 -**  
+ skjøtnings- og oppmålingsomkostninger som er avgjort på omforenet måte.

For salget gjelder følgende vilkår:

1. Dersom det mot offentlig vei langs tomten skal settes opp forstøttningsmur/fender, forutsettes dette utført innen 3 år - tre år - fra skjøtningsdato uten utgift for kommunen. Eventuelt gjerdehold er kommunen uvedkommende.
2. Kjøperen skal ikke ha krav på erstatning for nødvendig framføring av elektrisk ledningsnett til de enkelte hus innen området.  
Tomten kjøpes i den stand den er.
3. Tomtekjøperen godtar uten krav om erstatning og/eller ny oppmåling at veien forbi eiendommen kan ligge slik at maksimalt inntil ± 2 % av netto tomteareal medgår til veigrunn.
4. Kommunen har seinere krav på refusjon på **kr. 3.500,- - kronertretusenogfemhundre -** for asfaltering og gatebelysning når dette arbeid blir utført. Kommunen bestemmer når dette arbeide skal settes igang.
5. For offentlige ledninger som går over tomten har kommunen rett til å utføre de nødvendige tilsyn, vedlikehold og reparasjoner. For skader som i denne forbindelse måtte oppstå, betaler kommunen erstatning etter minnelig avtale eller skjønn. Skjønnen, som er bindende for begge parter, avses av tre personer, hvorav hver av partene oppnevner en og sorenskriveren den tredje.  
Det er ikke tillatt å oppføre permanente bygninger eller anlegg eller plante større trær nærmere ledning som nevnt foran enn 3 meter til hver side for ledningens midt-linje.
6. Byggefrist er satt til den **1/1-1977**. Hvis tomten ikke er bebygget innen nevnte frist, kan kommunen forlange tomten tilbake for samme pris som den er solgt for. Kjøperen kan da ikke påregne å få dekket eventuelle utlegg han har hatt på tomten.  
Byggefristen kan etter begrunnet søknad forlenges.  
Dersom tomtekjøperen vil selge tomten før den er bebygget har kommunen forkjøpsrett for samme pris som den ble solgt for, men med tillegg for evt. rentetap.

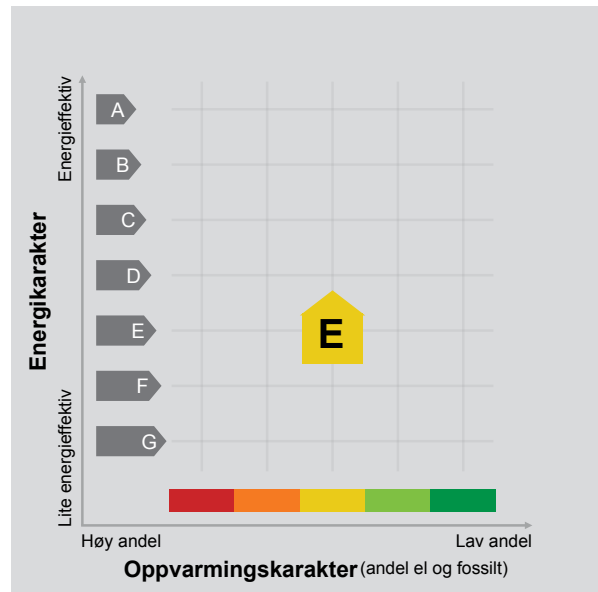
I henhold hertil meddeles **Helge Ludvigsen** skjøte på den solgte tomt som overdras fri for pengeheftelser.

Farsund Kommune, den 2. desember 1975

*Hortur Suckled*  
ordfører

# ENERGIATTEST

Adresse	Villaveien 46
Postnummer	4563
Sted	BORHAUG
Kommunenavn	Farsund
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	176
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168785186
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-11980
Dato	20.08.2024



**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.



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

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

..forts. neste side

Holga Ludvigsen  
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 vegglander/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:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Farsund 20/9. 2024

Sted / Dato

Helge Ludvigsen

Selgers signatur



# Ring oss for tilbud!

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

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Liv B. Tjøtta**

Autorisert finansiell rådgiver  
Tlf.: 38 17 07 50  
Mob.: 415 69 605  
liv.b.tjoetta@sor.no



**Erik Havaas**

Rådgiver  
Tlf.: 38 17 04 76  
Mob.: 934 15 012  
erik.havaas@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 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”*

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret 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)



Rett 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:

Villaveien 46, 4563 BORHAUG

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	Dato/sted

Signatur

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