

# Kaneheia 2A

Kaneheia



Prisantydning: **kr 2 850 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormegleren.no



Eiendommen ligger på en pent opparbeidet tomt.



# Pen enebolig med pent opparbeidet tomt beliggende i et populært boligområde.

## OMRÅDE

**Kaneheia**

## ADRESSE

**Kaneheia 2A, 4550 FARSUND**

## Prisantydning

**kr 2 850 000,-**

Omkostninger: **kr 88 840,-**

Totalpris: **kr 2 938 840,-**

Formuesverdi: **kr 676 891,-**

Kommunale avgifter: **kr 14 845,- per år**

Eiendomskatt: **kr 1 253,-**



BRA-i: 144 m<sup>2</sup>

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

BRA Total: 150 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1983

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 708.6 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)

# KANEHEIA 2A

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 4, bnr. 391, ideell andel 1/1  
i Farsund kommune.

### Areal

BRA - i: 144 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 150 m<sup>2</sup>

TBA: 58 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> Gang , TV-stue/soverom, Trapperom , Bad , Soverom (ikke godkjent) , Boder, Kontor , Vindfang

2. etasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup> Trapperom , Gang , Toalettrom , Soverom , Stue , Kjøkken

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod utvendig

TBA fordelt på etasje

2. etasje

58 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.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Endringer i forhold til godkjente tegninger datert 22.04.1982: Bod på 10<sup>2</sup> er i dag bruk som soverom.

Klesbod og matbod er bygget sammen. Del av klesboden er i dag blitt en del av soverom/kjellerstue. Del av bad/vaskerom er i dag bruk som bod. Sportsbod er i dag blitt noe endret. Ytterdør til sportsbod er flyttet til framsiden av boligen. Det er bygget en carport i forbindelse med boligen. Det er etablert en utvendig bod i gavlen mot vest. I gavlen i stuen er det etablert en skyvedør, istedenfor terrassedør og vindu.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

708.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gresslagte områder og beplantning.

Det er lagt opp tråd til robotklipper rundt tomta. Robotklipperen medfølger.

### **Solforhold**

Eiendommen ligger meget solrikt til på sommerstid. En liten periode på vinteren er det minimalt med sol.

### **Beliggenhet**

Barnevennlig og solrik (store deler av året) beliggenhet i Kaneheia, med kort avstand til flere fine turområder, barnehage, lekeplass og fotballbane. Gang og sykkelve til byen, barneskolen og Alcoahallen. Boligen ligger i et populært og veletablert boligfelt med gåavstand til byen og skoler. Den populære lysløypen rundt Mosvoldtjernet ligger i kort gåavtand fra eiendommen.

### **Adkomst**

Fra Farsund sentrum, kjør ut Listerveien, ta opp skråveien ved rundkjøringen, til høyre i neste rundkjøring. Etter ca. 500 m, ta til venstre og opp i Kaneheia og boligen ligger på venstre side merket med til salgs plakat fra Sørmeqleren.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

- Farsund barneskole (1-7 kl.) (1.9 km)
- Farsund ungdomsskole (8-10 kl.) (1.9 km)
- Eilert Sundt vgs - Farsund (2,4 km)
- KVS - Lyngdal (19.2 km)

### **Offentlig kommunikasjon**

Her er mulighetene for offentlig transport som er nevnt:

- Lunde (0.9 km)
- Farsund rutebilstasjon (1.5 km)
- Kristiansand Kjevik (103 km)

### **Bygningssakkyndig**

Severinsen Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Boligen ble malt i 2020 ifølge eier. Takkonstruksjonen består av saltak og har Wtakstoler i tre. Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret. Bygningen har malt hovedytterdør fra ca.2012, boddør fra byggeår og PVC balkongdør fra 2008. Terrassene/verandaen er bygd i tre. Terrassedekke fra ca. 2019. Det er utvendige trapper av tre og betong.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, nytt arbeid i 2021 utført av faglært. Byttet toalett nede på badet. Byttet av et familiemedlem som er faglært rørlegger.

2.2.1 Nytt arbeid i 2010 utført av faglært og ufaglært Bad i 1. etasje - pusset opp - nye fliser og plater på vegg. Gjort av ufaglært - selger selv. Rør og elektrisk ble gjort av fagfolk. Rør gjort av familiemedlem som er faglært. Utført av Tjørves elektriske - elektrisk.

2.2.7 Bytte gulv og vegger nytt arbeid i 2007 utført av ufaglært. Gulv og vegger er lagt av eier. Faglært har tatt rør og elektrisk. Elektrisk var Tjørves elektriske. Rør er av faglært familiemedlem.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid i 2016 utført av ufaglært Byttet fasade mot vest - gjort av eier og sønn av eier.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, nytt arbeid i 2021 utført av faglært (Tratec teknikken). Lagt inn el-billader. Det foreligger dokumentasjon.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, Overvannsrør ligger høyt i terrenget og vil ved telehiv måtte senkes (dunkes ned).

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja, Hadde branntilsyn i 2023 hvor det ble påpekt sprekken i innvendige steiner. Disse er skiftet ut og avviket er lukket. Ny ovn ble montert av Edmund Stave i ca. 2008.

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? Ja, Bod i tilknytning til boligen er ikke byggemeldt.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja, nytt arbeid i 2007 utført av ufaglært Deler av soverom er gjort om til bod, samt at et soverom er endret fra bod til soverom. Tiltaket er ikke byggemeldt.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja, Naboen mot øst har fått tillatelse til å bygge ut garasje med terrasse på toppen. Tiltaket er påstartet.

## **Innhold**

Velkommen til Kaneheia 2A!

Trivelig enebolig på pent opparbeidet tomt.

Boligen holder en gjennomgående normal standard med:

- lys og delikat innredet stue med godt lysinslipp og en god vedovn (kleberstein).
- pent kjøkken med profilert innredning og avsatt plass til hvitevarer (medfølger).
- Stor bad i underetasjen og et praktisk toalettrom/bad i 1. etasje.
- 3 godkjente soverom, hvorav ett benyttes som stue.
- carport i tilknytning til boligen med el-billader.

## **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 13.01.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Deler av taket var dekket med snø. Det er registrert rustdannelser enkelte plasser på taktekkingen.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er utettheter i forbindelse med pipebeslaget. Deler av bendene på nedløpet er tapet fast.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Gjøre utbedringer på pipebeslaget. Det anbefales å helbeslå det utvendige pipebeslaget. Gjøre utbedringer på nedløpene.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Boligen ble malt i 2020 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert begrenset lufting bak kledningen, da det er brukt smalere sløyfe for luftingen.

Tiltak

- Tiltak:
- Når en bytter kledningen anbefales det å montere sløyfer som er minst 23 mm. tykke.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjonen består av saltak og har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble målt høye fuktvedier i taksperre i gavlen mot vest. Det er utettheter rundt luftingen og pipen. Gitter i forbindelse med lufteventiler er rustet vekk.

Tiltak

- Tiltak:
- Tette rundt luftehatten og pipen i forbindelse med ny taktekking. Montere gitter i forbindelse med lufteventiler.

Vinduer,TG2

Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vindusglassene har oppnådd en alder der det er fare for punkterte glass.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør fra ca.2012, boddør fra byggeår og PVC balkongdør fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Boddøren har behov for vedlikehold. Det mangler beslag i bunnen av inngangsdøren.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut, gjelder boddøren. Montere beslag under inngangsdøren.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrassene/verandaen er bygd i tre. Terrassedekke fra ca. 2019.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

#### Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

#### Innvendig

##### Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. 2. etasje er pusset opp i senere tid.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 2. etasje er pusset opp i senere tid. Det må påregnes oppussing av enkelte innvendige overflater. Det er enkelte småskader rundt om i boligen, gjelder blant annet bodene. Det er på det ene soverommet i bakkant av boligen svikt og sprekke i furugulvet rett ved døren og pipen. Svikt i laminatgulvet i boden ved siden av kontoret.

#### Tiltak

- Tiltak:
- Knirk og ujevnheter må forventes. I forbindelse med eierskifte bør det påregnes normal oppussing av enkelte av de innvendige overflatene.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

##### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble målt nivåforskjell i stue/gang i 2. etasje.

#### Tiltak

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

#### Radon,TG2

Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet..

##### Vurdering av avvik:

- 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.

#### Pipe og ildsted,TG2

Boligen har elementpipe og vedovn. Det ble utført kontroll av pipen i 2024.

##### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er utettheter i det utvendige beslaget i bunnen av pipen på taket. Undertaket er ikke tettet rundt pipestokken.

#### Tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tette rundt pipestokken og gjøre utbedringer på det utvendige beslaget.

#### Rom Under Terreng,TG2

Kjelleren har flere rom med utforede vegger. Rommene ligger under terreng med utforede vegger og dette er en kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bakvegg under trappen.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,9 % (høy fuktighet)

##### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.



Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er konstatert brudd på dampsperre mot kald sone.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser.
- Det anbefales å lede vekk overvann fra å renne ned mot boligen. Tiltak og kostnadsestimat må sees i sammenheng med drenering og terrengforhold.

Innvendige trapper,TG2

Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innvendige dører,TG2

Dørene har karmen og dørbord av tre.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom

1. etasje. > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er utettheter rundt avløpsrøret under vasken i våtsonen.

Tiltak

- Tiltak:
- Tette rundt avløpsrøret under vasken i våtsonen.

1. etasje. > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt, det er ca. 10 mm. fall fra døren mot gangen til sluken under dusjkabinett. Det er etablert oppkant ved dørene. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- 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 kunne lime flisene ned igjen og fuge på nytt.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Bom i fliser kan 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.

1. etasje. > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

I sluket er det vanskelig å fastslå membran/mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### 1. etasje. > Bad

Ventilasjon,TG3

Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Det er mulighet for å bruke viften i boden på siden av badet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Spesialrom

##### 2. etasje. > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Toalettrom med opplegg for vaskemaskin. Det er opplegg for dusjkabinett på toalettrommet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

#### Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

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

#### Varmesentral,TG2

Det er installert varmepumpe fra 2006.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

#### Elektrisk anlegg,TG2

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har nyere automatsikringer fra 2021. Det ble i 2021 lagt ut 3 fas ledning til carporten.

21.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)?

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Kommentar:Ja, i min tid.

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:Ukjent historikk på det elektriske anlegget.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for kontroll. Langs murene er det vanskelig å se grunnmursplasten, men den stikker opp enkelte steder. Nedløpsrør fra takrenner er ført ned i rør i bakken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler tetningslist i toppen av grunnmursplasten enkelte plasser.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.
- Det må monteres tetningslist i toppen av grunnmursplasten. Det anbefales å lede vekk overvann fra å renne ned mot boligen. Tiltak og kostnadsestimat må sees i sammenheng med terrengforhold og rom under terreng.

Forstøtningmurer,TG2

Forstøtningmurer i bakkant av boligen er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold,TG2

Boligen er oppført i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det anbefales å lede vekk overvann fra å renne ned mot boligen. Det er etablert en mur i bakkant av boligen for å lede vekk vann fra å renne ned mot boligen.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
  - Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
  - Tiltak og kostnadsestimat må sees i sammenheng med fuktsikring/drenering og rom under terreng.
- Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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**

Robotgressklipper medfølger.

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

#### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: alle på kjøkkenet.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er lagt inn fiber.

#### **Parkering**

På egen tomt og i carport. Elbillader etablert i carport.

#### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring Nuf-53

#### **Polisnummer**

6028065

#### **Radonmåling**

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.

#### **Diverse**

Naboen mot nordøst har fått godkjent oppføring av garasje med terrasse. Tegninger på tiltaket kan fås ved henvendelse til megler.

## **ENERGI**

#### **Oppvarming**

Elektrisk og ved.

Varmepumpe og vedovn.

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

#### **Energikarakter**

F

#### **Energifarge**

Oransje

## **ØKONOMI**

#### **Kommunale avgifter**

Kr 14 845

#### **Kommunale avgifter år**

2024

---

**Info kommunale avgifter**

Totalt kr. 14 845,- Beløpet inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og gebyr for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Månedlig fakturering.

**Eiendomsskatt**

Kr 1 253

**Eiendomsskatt år**

2024

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er inkl i kommunale avgifter.

**Formuesverdi primær**

Kr 676 891

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 707 562

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**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:

4206/4/391:

29.04.1983 - Dokumentnr: 1380 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4206 Gnr:4 Bnr:350

Rettighetshaver: Knr:4206 Gnr:4 Bnr:351

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 02.06.1983. Ferdigattesten gjelder nybygg. 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 godkjente tegninger på carport 04.05.1983.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Sportbod har fått inngang fra sov/kontor. Klesbod og matbod er slått sammen og er mindre enn på tegningene, da det ikke går inn i kjellerstue/sov. Bod er benyttet som soverom. Vindfang er åpnet. Boden som er gjort om til soverom er ikke godkjent til varig opphold/beboelse.

I stua er det satt inn en stor skyvedør ut mot terrassen.

Utvendig bod mot øst 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**

02.06.1983.

**Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boliger, tilhører reguleringsplan Kaneheia, datert 14.10.1980. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

**KONTRAKTSGRUNNLAG****Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder 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 2 850 000

---

**Totalpris**

Kr 2 938 840

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 850 000,00 (Prisantydning)

## Omkostninger

71 250,00 (Dokumentavgift)

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

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
72 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

88 840,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
2 922 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 938 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

**Overtakelse**

Etter avtale.

**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 2,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 12.500,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 97 750,00,- 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**

Sverre Krag

Rigmor Krag

### **Oppdragsansvarlig**

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

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

Tlf: 404 08 073

---



**Ansvarlig megler**

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 073

Sørmegleren AS, avd. Lister, Alleen 4

4580 Lyngdal

Tlf: 383 31 840

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

22.01.2025

---



Velkommen inn i en lys og trivelig gang med avkleddingsplass.



Fra gangen kommer man inn til stue, soverom og bad.



Bod som er innredet til soverom, rom ikke godkjent til soverom iflg tegninger.



Soverom 1 av 3. Dør inn til bod.



Lys og trivelig stue som kan benyttes som soverom. Soverom 2 av 3.



Bad med baderomsplater på vegg og fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.



Tidligere vaskerom som i dag benyttes til lagringsrom.



Pent kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Lys og trivelig stue med plass til langbord ved spesielle anledninger.











Soverom 3 av 3 ligger i 1. etasje.



Kjøkken med frittstående hvitevarer og plass til spisebord. Hvitevarene medfølger.



Lys og trivelig stue med store vindusflater som gir mye naturlig lys. Kveldsstemming.



Gode vindusflater i stua, gir godt med lys inn.

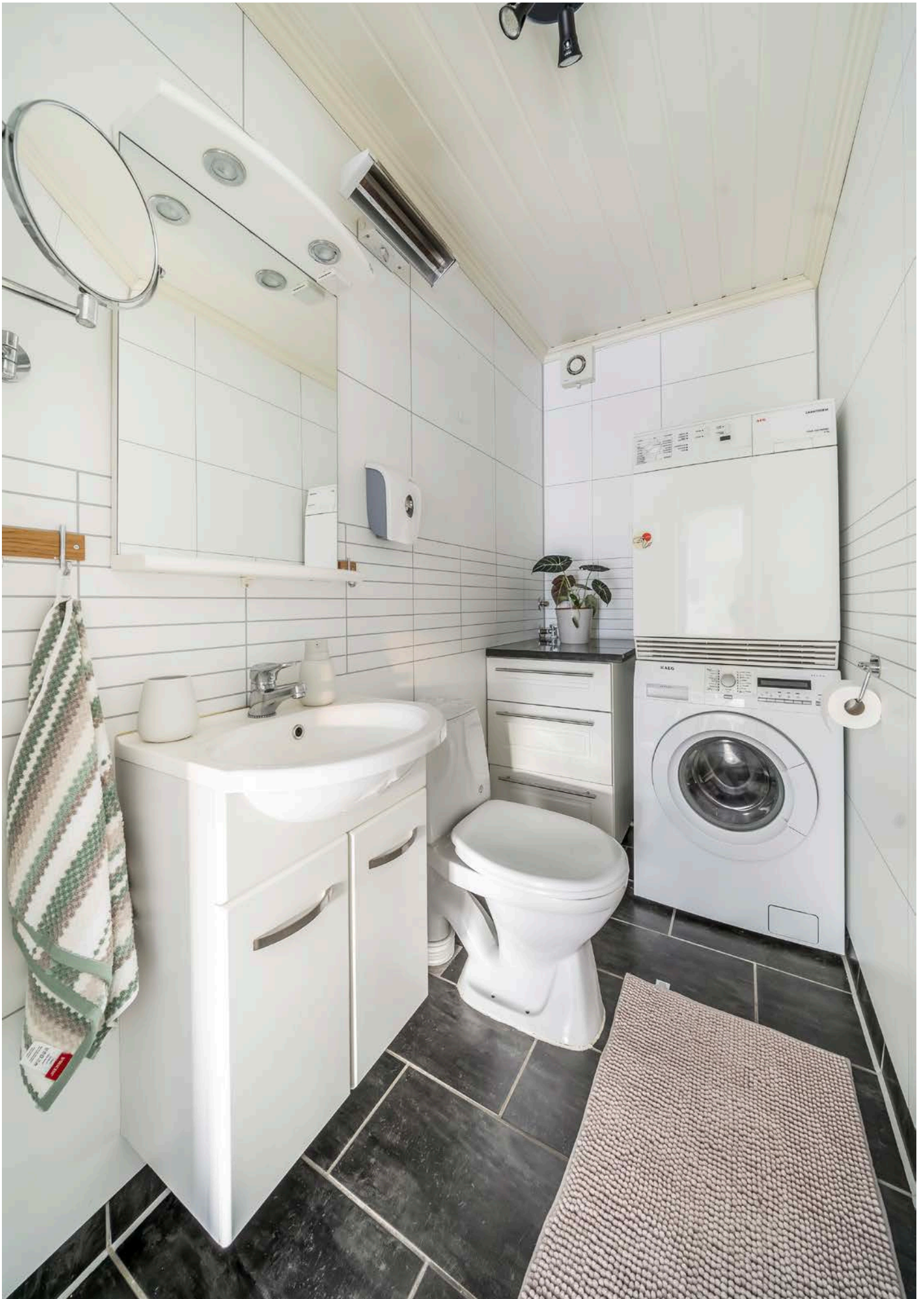


Store skyvedør ut til en solrik terrasse på sommerstid.



Pen vedovn i stua med kleberstein, som gir godt med ettervarme.





Bad i 1. etasje med opplegg til vaskemaskin og plass til tørketrommel.





Trivelig uteplass med stor terrasse. Her kan sola nytes store deler av dagen på sommerstid.



2. Etasje



1. Etasje

Plantegningen er en ikke måbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

# Nabolagsprofil

Kaneheia 2A - Nabolaget Kaneheia/Haugbakk - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Lunde	13 min
Totalt 7 ulike linjer	
0.9 km	
Farsund rutebilstasjon	20 min
Totalt 9 ulike linjer	
1.5 km	
Kristiansand Kjevik	1 t 35 min

## Skoler

Farsund barneskole (1-7 kl.)	26 min
343 elever, 18 klasser	
1.9 km	
Farsund ungdomsskole (8-10 kl.)	26 min
179 elever, 17 klasser	
1.9 km	
Eilert Sundt vgs - Farsund	6 min
KVS - Lyngdal	21 min
230 elever, 11 klasser	
19.2 km	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

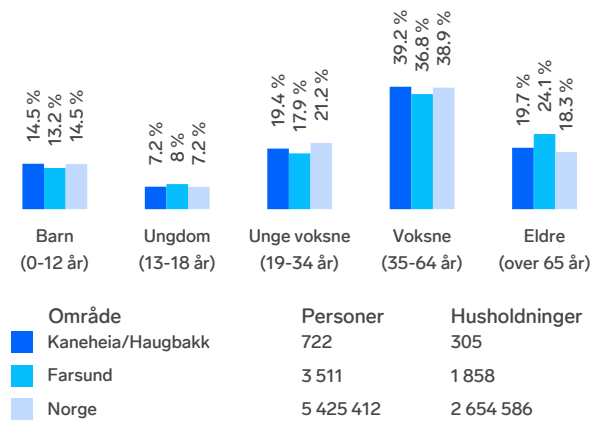
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Bjørketun barnehage (0-5 år)	9 min
54 barn	
0.6 km	
Sunde barnehage (0-5 år)	27 min
100 barn	
1.9 km	
Espira Husebyparken barnehage (1-5 år)	6 min
73 barn	
2.4 km	



## Dagligvare

Spar Farsund	22 min
Kiwi Farsund	26 min
PostNord, søndagsåpent	
2 km	






## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100

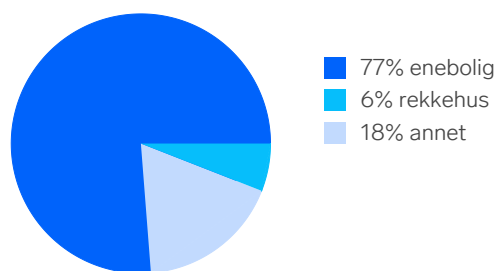
 **Støynivået**  
Lite støynivå 93/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 93/100





## Sport

- |   |  |
|---|--|
|  Kaneheia ballbane<br>Ballspill    | 4 min <br>0.3 km    |
|  Bjørketun ballbane<br>Ballspill | 10 min <br>0.7 km |
|  S.M.A.R.T Trening&Helse         | 5 min             |
|  Trimsenteret                    | 9 min             |

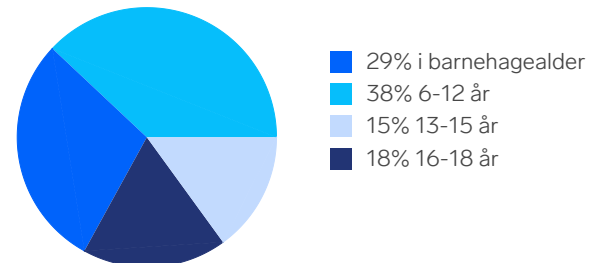
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

- |   |  |
|---|--|
|  Farsund Kjøpesenter | 26 min  |
|  Vitusapotek Farsund | 26 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



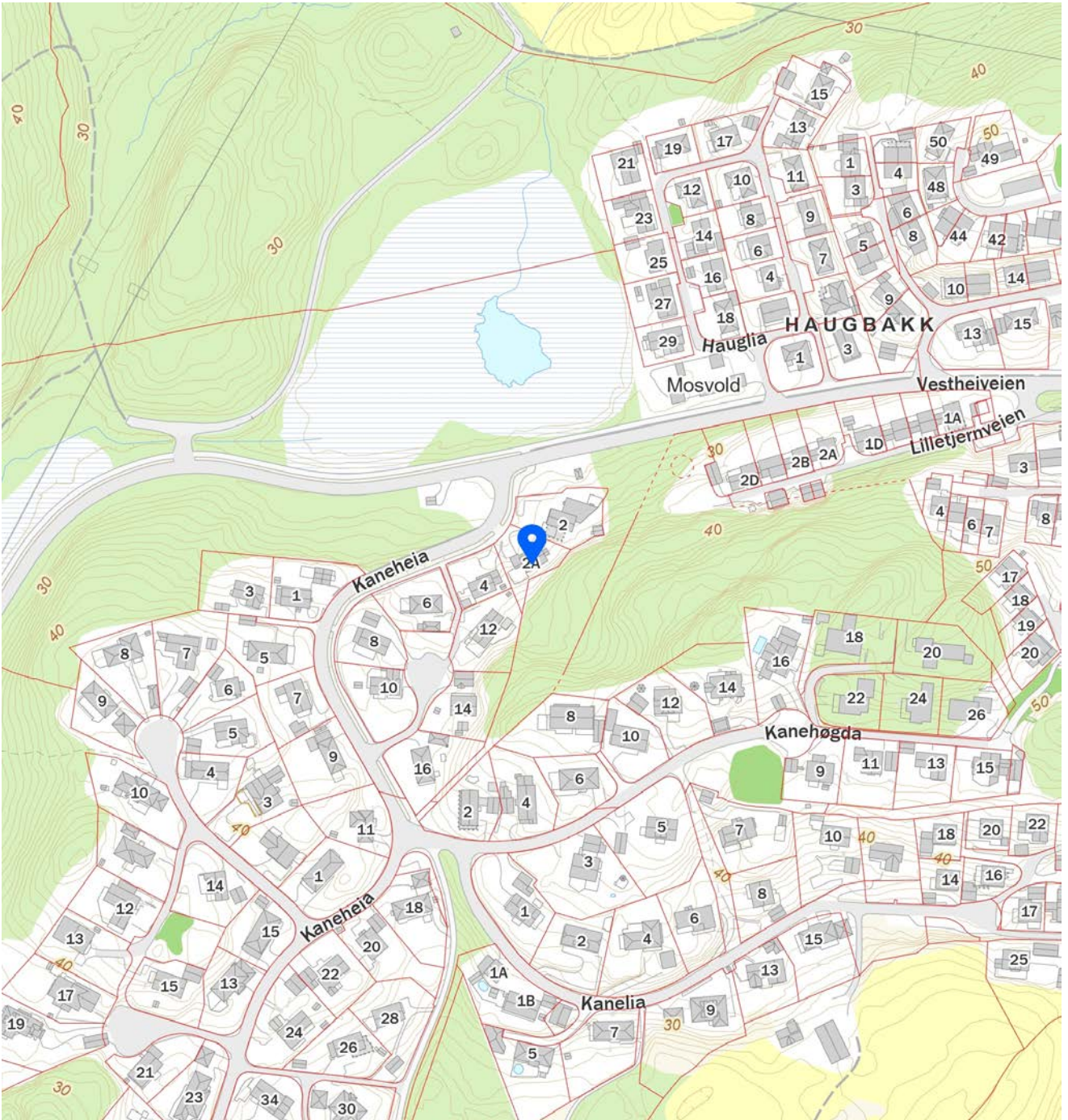
0%

45%

-  Kaneheia/Haugbakk
-  Farsund
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



# Egenerklæring

Kaneheia 2A, 4550 FARSUND

20 Jan 2025

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Kaneheia 2A

Postadresse

Kaneheia 2A

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2006

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Siden 2006

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 6028065

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Krag, Sverre

## Forbehold

---

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2021

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet toalett nede på badet. Byttet av et familiemedlem som er faglært rørlegger.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

.

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2010

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad i 1. etasje - pusset opp - nye fliser og plater på vegg. Gjort av ufaglært - selger selv. Rør og elektrisk ble gjort av fagfolk. Rør gjort av familiemedlem som er faglært.

#### 2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tjørves elektriske - elektrisk.

#### 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bytte gulv og vegger.

#### 2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.3.2 Årstall

2007



2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Gulv og vegger er lagt av eier. Faglært har tatt rør og elektrisk. Elektrisk var Tjørves elektriske. Rør er av faglært familiemedlem.

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet fasade mot vest - gjort av eier og sønn av eier.

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Lagt inn el-billader.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tratec Teknikken

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Overvannsrør ligger høyt i terrenget og vil ved telehiv måtte senkes (dunkes ned).

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Hadde branntilsyn i 2023 hvor det ble påpekt sprekken i innvendige steiner. Disse er skiftet ut og avviket er lukket. Ny ovn ble montert av Edmund Stave i ca. 2008.

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Bod i tilknytning til boligen er ikke byggemeldt.

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

Ja  Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2007

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Deler av soverom er gjort om til bod, samt at et soverom er endret fra bod til soverom. Tiltaket er ikke byggemeldt.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?



Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Naboen mot øst har fått tillatelse til å bygge ut garasje med terrasse på toppen. Tiltaket er påstartet.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring


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


Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94374436




# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kaneheia 2 A, 4550 FARSUND

 FARSUND kommune

 # gnr. 4, bnr. 391

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m<sup>2</sup> BRA-i: 144 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.01.2025

Rapportdato: 17.01.2025

Oppdragsnr.: 20026-1458

Referansenummer: CB1819

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Alfred Møll

Vår ref:



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

Alfred Møll

Uavhengig Takstingeniør

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

909 24 201



# 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

- 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
- løseøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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: 1983

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra takfot i stige.  
Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Boligen ble malt i 2020 ifølge eier.  
Takkonstruksjonen består av saltak og har W-takstoler i tre.  
Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret.  
Bygningen har malt hovedytterdør fra ca.2012, boddør fra byggeår og PVC balkongdør fra 2008.  
Terrassene/verandaen er bygd i tre.  
Terrassedekke fra ca. 2019.  
Det er utvendige trapper av tre og betong.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg.  
Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. 2. etasje er pusset opp i senere tid.  
Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.  
Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet.  
Boligen har elementpipe og vedovn. Det ble utført kontroll av pipen i 2024.  
Kjelleren har flere rom med utforede vegger. Rommene ligger under terreng med utforede vegger og dette er en kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bakvegg under trappen.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,9 % (høy fuktighet)  
Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.  
Dørene har karmen og dørblad av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Badet ble pusset opp i ca. 2007.  
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt, det er ca. 10 mm. fall fra døren mot gangen til sluken under dusjkabinett. Det er etablert oppkant ved dørene. Rommet har elektriske varmekabler.  
I sluket er det vanskelig å fastslå membran/mansjett under klemring.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.  
Rommet har naturlig ventilasjon.  
Det ble boret hull i boden under trappen på veggen bak dusjkabinettet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og benkeplate av stein. Innredningen er fra 2006. Fremstår med normal bruksslitasje.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med opplegg for vaskemaskin. Det er opplegg for dusjkabinett på toalettrommet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra byggeår.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.  
Det er installert varmepumpe fra 2006.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2008.  
Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har nyere automatsikringer fra 2021. Det ble i 2021 lagt ut 3 fas ledning til carporten.  
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Det er fjell i området og boligen er sannsynligvis fundamentert på sprengstein på fjell.

Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Langs murene er det vanskelig å se grunnmursplasten, men den stikker opp enkelte steder. Nedløpsrør fra takrenner er ført ned i rør i bakken.

Boligen er oppført med lave og høye grunnmurer av betong.

Forstøtningsmurer i bakkant av boligen er av naturstein.

Boligen er oppført i skrånende terreng. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

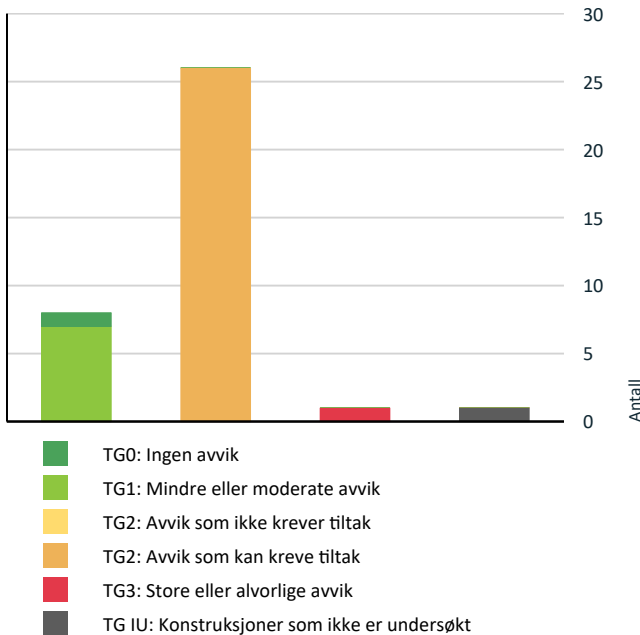
## Enebolig

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

Endringer i forhold til godkjente tegninger datert 22.04.1982:  
Bod på 10<sup>2</sup> er i dag bruk som soverom. Klesbod og matbod er bygget sammen. Del av klesboden er i dag blitt en del av soverom/kjellerstue. Del av bad/vaskerom er i dag bruk som bod. Sportsbod er i dag blitt noe endret. Ytterdør til sportsbod er flyttet til framsiden av boligen. Det er bygget en carport i forbindelse med boligen. Det er etablert en utvendig bod i gavlen mot vest. I gavlen i stuen er det etablert en skyvedør, istedenfor terrassedør og vindu.

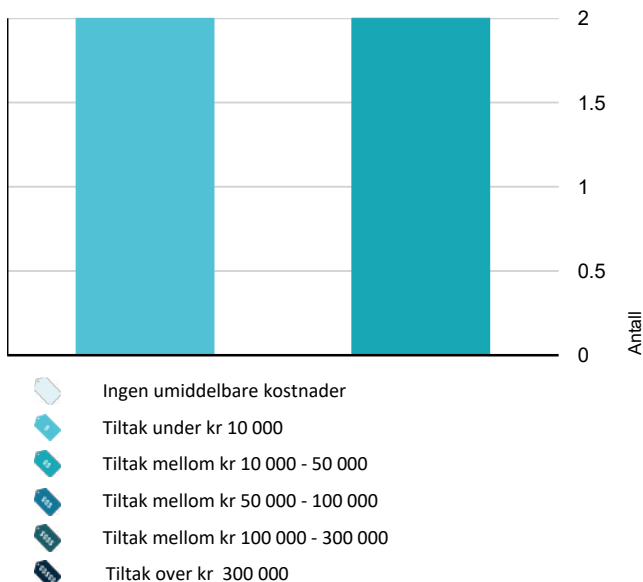
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Våtrom > 1. etasje. > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<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 > 1. etasje. > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje. > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > 2. etasje. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<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

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1983

**Standard**  
Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

**Vedlikehold**  
Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TO 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra takfot i stige.

**Vurdering av avvik:**

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

Deler av taket var dekket med snø. Det er registrert rustdannelse enkelte plasser på taktekingen.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



### TO 2 Nedløp og beslag

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

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er uttetheter i forbindelse med pipebeslaget. Deler av bendene på nedløpet er tapet fast.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Gjøre utbedringer på pipebeslaget. Det anbefales å helbeslå det utvendige pipebeslaget. Gjøre utbedringer på nedløpene.



# Tilstandsrapport



## TO 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Boligen ble malt i 2020 ifølge eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begrenset lufting bak kledningen, da det er brukt smalere sløyfe for luftingen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når en bytter kledningen anbefales det å montere sløyfer som er minst 23 mm. tykke.



## TO 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen består av saltak og har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt høye fuktvedier i taksperre i gavlen mot vest. Det er utettheter rundt luftingen og pipen. Gitter i forbindelse med lufteventiler er rustet vekk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tette rundt luftehatten og pipen i forbindelse med ny taktekking. Montere gitter i forbindelse med lufteventiler.



## TO 2 Vinduer

Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

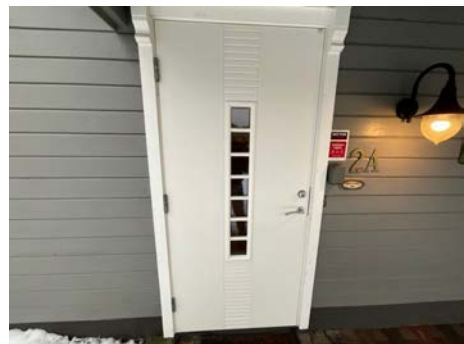
# Tilstandsrapport

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
  - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vindusglassene har oppnådd en alder der det er fare for punkterte glass.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TO 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra ca.2012, boddør fra byggeår og PVC balkongdør fra 2008.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Boddøren har behov for vedlikehold. Det mangler beslag i bunnen av inngangsdøren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut, gjelder boddøren. Montere beslag under inngangsdøren.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassene/verandaen er bygd i tre. Terrassedekke fra ca. 2019.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

# Tilstandsrapport



## TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt nivåforskjell i stue/gang i 2. etasje.

### Konsekvens/tiltak

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

## TO 2 Radon

Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet..

### Vurdering av avvik:

- 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.

## TO 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn. Det ble utført kontroll av pipen i 2024.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Det er utettheter i det utvendige beslaget i bunnen av pipen på taket. Undertaket er ikke tettet rundt pipestokken.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tette rundt pipestokken og gjøre utbedringer på det utvendige beslaget.

## TO 1U Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av tre og betong.

### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## INNSENDIG

### TO 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. 2. etasje er pusset opp i senere tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

2. etasje er pusset opp i senere tid. Det må påregnes oppussing av enkelte innvendige overflater. Det er enkelte småskader rundt om i boligen, gjelder blant annet bodene. Det er på det ene soverommet i bakkant av boligen svikt og sprekk i furugulvet rett ved døren og pipen. Svikt i laminatgulvet i boden ved siden av kontoret.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk og ujevnheter må forventes. I forbindelse med eierskifte bør det påregnes normal oppussing av enkelte av de innvendige overflatene.

# Tilstandsrapport



Kjelleren har flere rom med utforede vegger. Rommene ligger under terreng med utforede vegger og dette er en kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bakvegg under trappen.. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,9 % (høy fuktighet)

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er konstatert brudd på dampsperre mot kald sone.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å lede vekk overvann fra å renne ned mot boligen. Tiltak og kostnadsestimat må sees i sammenheng med drenering og terrengforhold.



## TO 2 Innvendige trapper

Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



## TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

# Tilstandsrapport



## TO 2 Innvendige dører

Dørene har karm og dørblad av tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE. > BAD

#### Generell

Badet ble pusset opp i ca. 2007.

### 1. ETASJE. > BAD

## TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utettheter rundt avløpsrøret under vasken i våtsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tette rundt avløpsrøret under vasken i våtsonen.



### 1. ETASJE. > BAD

## TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, det er ca. 10 mm. fall fra døren mot gangen til sluken under dusjkabinett. Det er etablert oppkant ved dørene. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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 kunne lime flisene ned igjen og fuge på nytt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bom i fliser kan 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.



### 1. ETASJE. > BAD

## TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

I sluket er det vanskelig å fastslå membran/mansjett under klemring.

### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### 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.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE. > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



## 1. ETASJE. > BAD

### TG 3 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Bedre ventilering må etableres.

Det er mulighet for å bruke viften i boden på siden av badet.

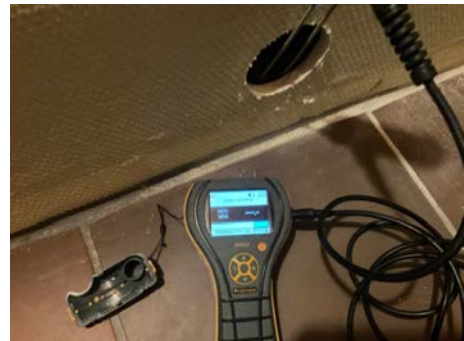
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 1. ETASJE. > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull i boden under trappen på veggen bak dusjkabinettet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE. > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og benkeplate av stein. Innredning er fra 2006. Fremstår med normal bruksslitasje.



## 2. ETASJE. > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### 2. ETASJE. > TOALETTROM

#### TO 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med opplegg for vaskemaskin. Det er opplegg for dusjkabinett på toalettrommet.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra byggeår.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



#### TO 2 Avløpsrør

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

#### TO 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.

#### TO 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe fra 2006.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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



#### TO 1 Varmtvannstank



# Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2008.



## TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har nyere automatsikringer fra 2021. Det ble i 2021 lagt ut 3 fas ledning til carporten.

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.  
**1983**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ja, i min tid.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

Det anbefales 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. Kostnadsestimatet er for en utvidet kontroll og utbedringer av påpekte forhold.



# Tilstandsrapport



## 📍 TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

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**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Det er fjell i området og boligen er sannsynligvis fundamentert på sprengstein på fjell.

## 📍 TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for kontroll. Langs murene er det vanskelig å se grunnmursplasten, men den stikker opp enkelte steder. Nedløpsrør fra takrenner er ført ned i rør i bakken.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler tetningslist i toppen av grunnmursplasten enkelte plasser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Det må monteres tetningslist i toppen av grunnmursplasten. Det anbefales å lede vekk overvann fra å renne ned mot boligen. Tiltak og kostnadsestimat må sees i sammenheng med terrengforhold og rom under terreng.



## 📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med lave og høye grunnmurer av betong.

## 📍 TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i bakkant av boligen er av naturstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## 📍 TG 2 Terrengforhold

Boligen er oppført i skrånende terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det anbefales å lede vekk overvann fra å renne ned mot boligen. Det er etablert en mur i bakkant av boligen for å lede vekk vann fra å renne ned mot boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

# Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tiltak og kostnadsestimat må sees i sammenheng med fuktsikring/drenering og rom under terreng.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### 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.

# 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

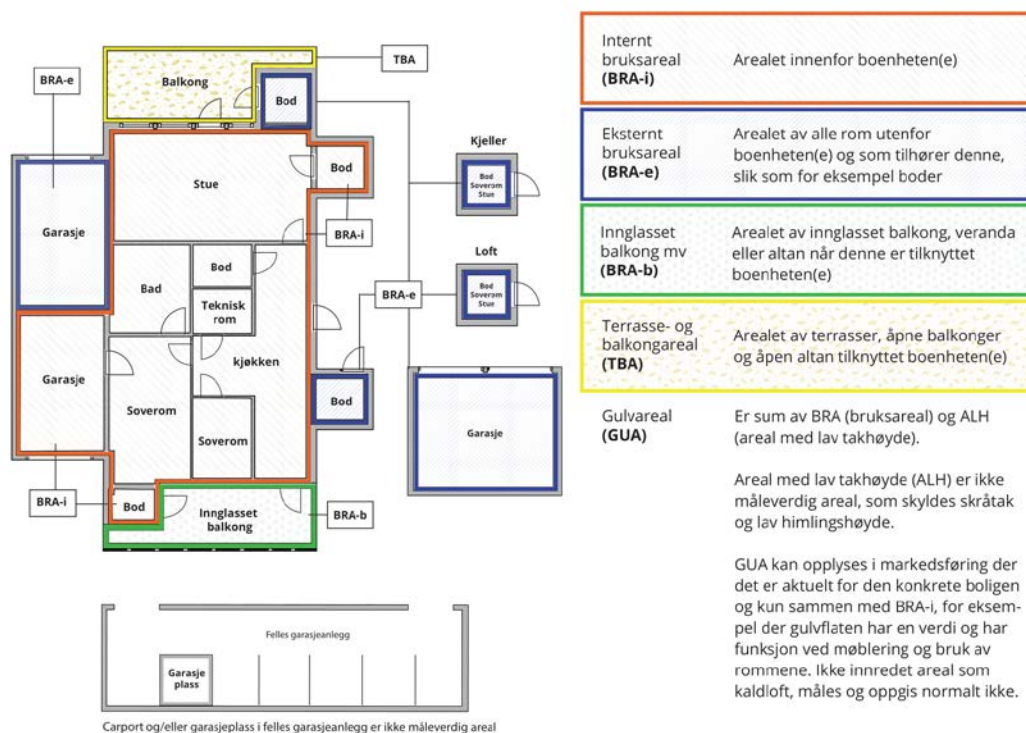
## Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje.	73	6		79	58	11	90
1. etasje.	71			71			71
<b>SUM</b>	<b>144</b>	<b>6</b>			<b>58</b>	<b>11</b>	<b>161</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>150</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje.	Trapperom , Gang , Toalettrom , Soverom , Stue , Kjøkken	Bod utvendig	
1. etasje.	Gang , TV-stue/soverom, Trapperom , Bad , Soverom , Boder, Kontor , Vindfang		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Endringer i forhold til godkjente tegninger datert 22.04.1982: Bod på 10<sup>2</sup> er i dag bruk som soverom. Klesbod og matbod er bygget sammen. Del av klesboden er i dag blitt en del av soverom/kjellerstue. Del av bad/vaskerom er i dag bruk som bod. Sportsbod er i dag blitt noe endret. Ytterdør til sportsbod er flyttet til framsiden av boligen. Det er bygget en carport i forbindelse med boligen. Det er etablert en utvendig bod i gavlen mot vest. I gavlen i stuen er det etablert en skyvedør, istedenfor terrassedør og vindu.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 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. Dette gjelder soverom i bakkant av boligen i kjelleretasje.

Boligen er endret fra de opprinnelige tegningene. Det er ikke søkt om bruksendring og jeg anbefaler å sende inn søknad

om bruksendring til kommunen. Ønsker du å gjøre om 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.

## 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	128	22

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2025	Alfred Møll	Takstingeniør
	Rigmor Krag	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	4	391		0	708.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kaneheia 2 A

### Hjemmelshaver

Krag Rigmor, Krag Sverre

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 350 000	2006

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	22.04.1982		Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.06.1983		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	29.06.1981		Gjennomgått	4	Nei
Byggetillatelse carport	04.05.1983		Gjennomgått	1	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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, 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/>

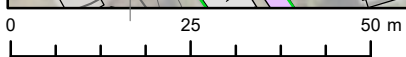
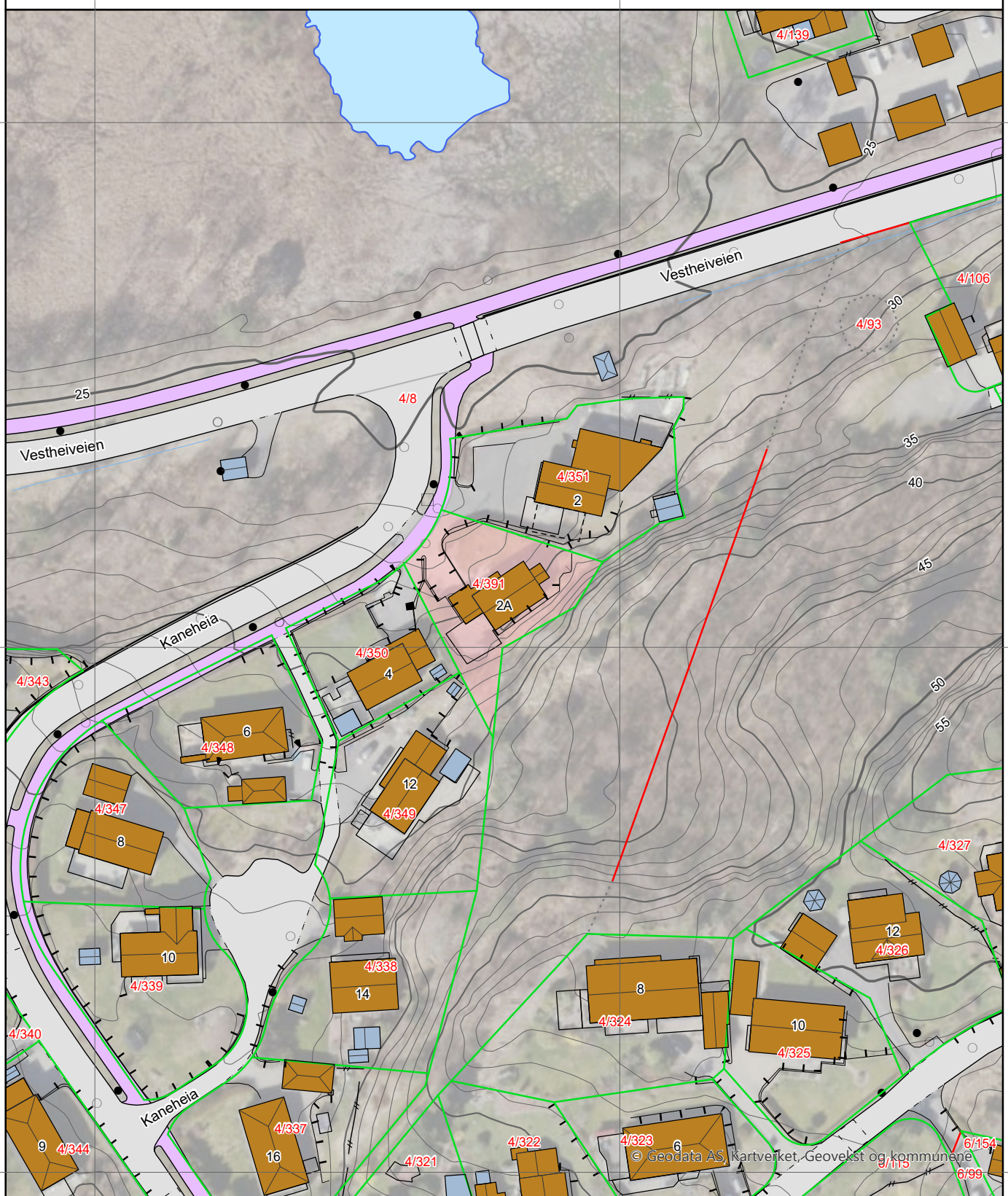
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CB1819>

## 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

## Eiendomsgrenser

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



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	KANEHEIA 2 A	Beregnet areal	708.6
Etablert dato	29.04.1983	Historisk oppgitt areal	643
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	4/391
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	31.03.2016 18.04.2016	16/588 M 323/16		1003-Mnrmangler, 4/8, 4/351, 4/391
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	31.03.2016 19.04.2016	16/588 M 32/16	Tinglyst 26.04.2016	1003-4/561 (269,1), 4/8 (-269,1) 1003-Mnrmangler, 4/351, 4/391
Sammenslåing Sammenslåing	20.04.2015 15.04.2015	13/2258	Tinglyst 20.04.2015	1003-4/467 (-65,2), 4/391 (65,2)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.12.2013 30.12.2013	13/2258 M 159/13	Tinglyst 04.01.2014	1003-4/467 (65,2), 4/349 (-65,1) 1003-Mnrmangler, 4/350, 4/391
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.04.1983			4/350 (-643), 4/391 (643)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.04.1983	M31/83		4/351 (-422), 4/391 (422)
Sammenslåing Sammenslåing	29.04.1983			1003-4/392 (-222), 4/391 (222)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6441004.52	368577.76		Ja	708.6	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRAG RIGMOR F201248*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KANEHEIA 2 A 4550 4550 FARSUND	Bosatt (B)
KRAG SVERRE F220550*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KANEHEIA 2 A 4550 4550 FARSUND	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Kaneheia 2 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4550 FARSUND	Kirkesogn	05150402 Farsund
----------	--------------	-----------	------------------

Grunnkrets	109 Kaneheia	Tettsted	4021 Farsund
Valgkrets	1 Farsund		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	168828128		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	24420485		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2000

### 1: Bygning 168828128: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	145
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	145
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		24.11.2008

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kaneheia 2A	H0101	4/391	145	0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	73	0	73	0	0	0
U01	0	72	0	72	0	0	0

### 2: Bygning 24420485: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2000

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

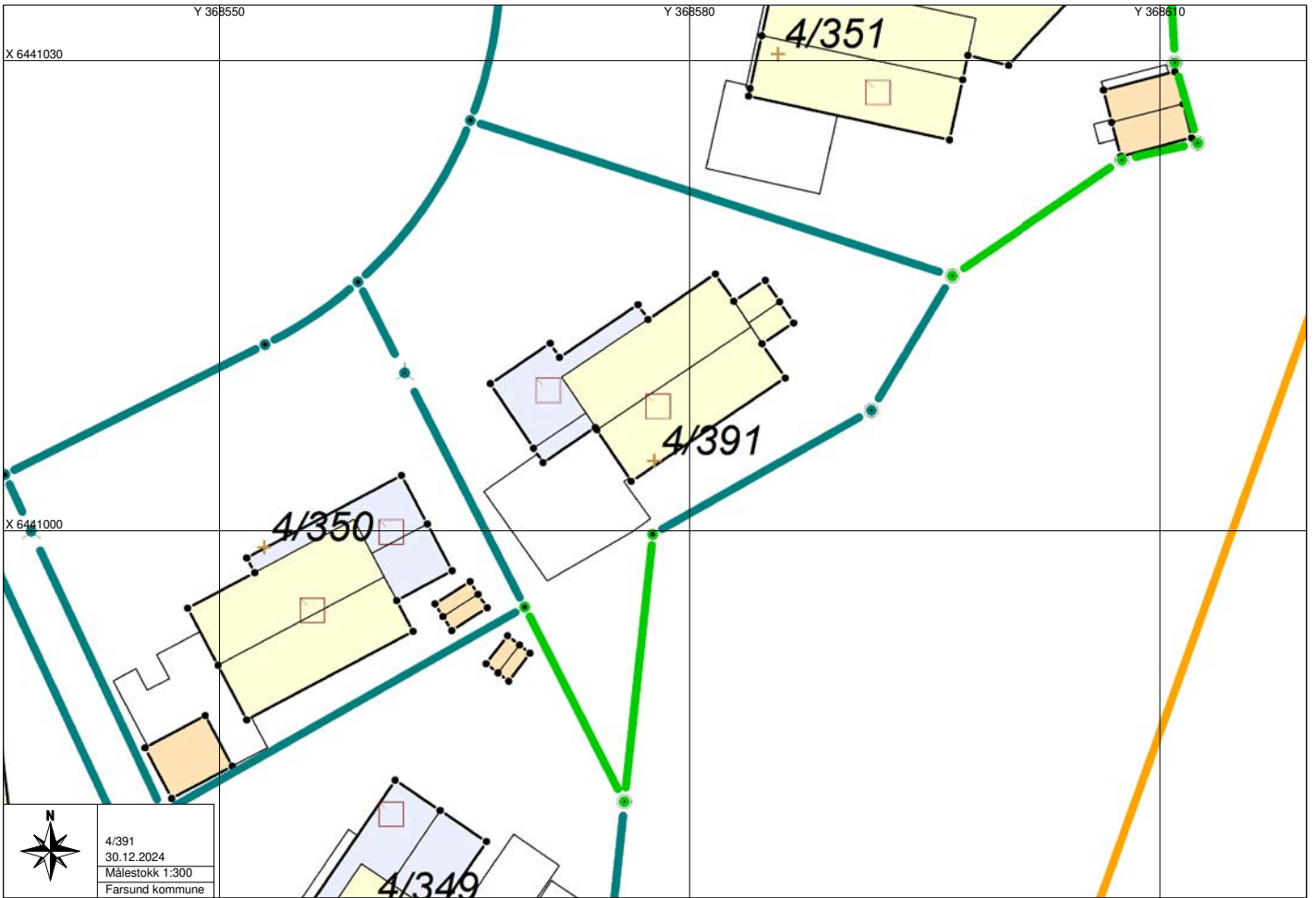
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2000	05.08.2005

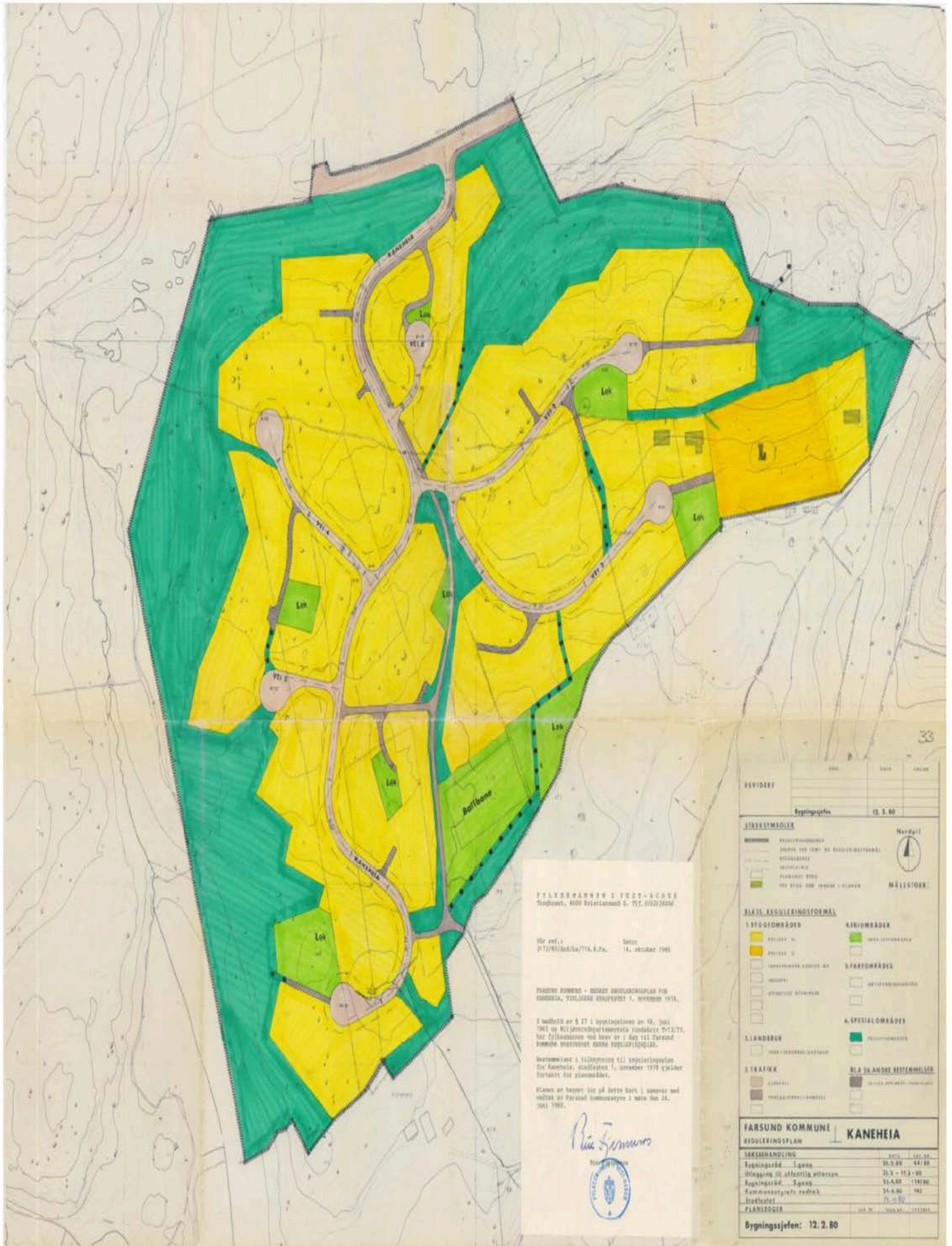
### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	4/391	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0





**UTLÆSNINGSPLAN I VEYR-ÅCDEE**  
 Toppunkt, 4000 Relatinnand 2, YF. 01212020

Ve ref. i 217/90/10/118, 8.2.m. Dat. 14. oktober 1990

FARSUND KOMMUNE - BUDGET BUDGETKONTOPLAN FOR  
 GARDENE, TILLEGGE STRÅPELVEI 1, NOVEMBER 1979.

I medhold av § 17 i bygningsloven av 18. juni 1961 og Miljøverndepartementets rundskriv 7-12/77, har fylkeskommunen ved brev av 1. desember 1979 gitt Farsund kommune BEHØRIGT FULLE TILSIKTELSE.

Motstander i tilknytning til reguleringsplan for bebyggelse, utlæsningsplan 1, november 1979 gjelder forutsatt for planområdet.

Klaven av laget for på dette kart i samsvar med vedtatt av Farsund kommunestyre i møte den 21. juni 1980.

*Rune Simonsen*  
 Bygningssjefen

REVIDERT		
DRUG	DAED	JARER
Bygningsplanen		12.2.80

**TEKSTMALEK**

BEHØRIGT FULLE TILSIKTELSE  
 BEHØRIGT FULLE TILSIKTELSE  
 BEHØRIGT FULLE TILSIKTELSE

**BLÅS REGULERINGSFORMÅL**

STEDTILNEMNING	STEDTILNEMNING
BYGGINGS- I	BYGGINGS- I
BYGGINGS- II	BYGGINGS- II
BYGGINGS- III	BYGGINGS- III
BYGGINGS- IV	BYGGINGS- IV
BYGGINGS- V	BYGGINGS- V
BYGGINGS- VI	BYGGINGS- VI

**LANDBRUK**

**STRAFIK**

**BLÅS 26. ANDRE BESTEMMELSER**

<b>FARSUND KOMMUNE</b>		<b>KANEHEIA</b>
<b>REGULERINGSPLAN</b>		
<b>Saksbehandling</b>	8075	107.00
Bygningsråd - 1.gang	80.00	107.00
Bygningsråd - 2.gang	80.00	107.00
Kommunestyrets vedtak	10.00	107.00
Prosjekt	10.00	107.00
<b>PLANLEGGING</b>	107.00	107.00

Bygningsjefen: 12.2.80

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal arealene nyttes til:

1. Byggeområder for boliger § 25.1
2. Friområder § 25.4
3. Trafikkområder § 25.3
4. Felles avkjørsel § 26.1

§ 2

Byggeområder for boliger:

Alle byggeområdene, unntatt område som på planen er merket L, kan bebygges med frittliggende boliger innenfor de byggelinjer som er vist på planen.

Før byggetillatelse gis kan bygningsrådet forlange utarbeidet en bebyggelsesplan for det enkelte byggeområde i sin helhet eller deler av det.

Bebyggelsen på de enkelte tomtene må ikke overstige 20% av tomtenes nettoareal.

Eksisterende trær må søkes bevart i størst mulig utstrekning.

§ 3

Bebyggelsen skal være i 1 etasje. Hvor terrenget tillater det kan underetasje innredes. Takvinkel skal være mellom 15 og 27°. Bestemmelsen om takvinkel gjelder også garasjer.

§ 4

Området L kan bebygges med kjedehus, rekkehus, terrassehus, innenfor de byggelinjer som er angitt på planen, og etter en bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet på forhånd. Utnyttelsesgrad = 0,25.

§ 5

Kjede- og rekkehusene kan være på opptil 2 etasjer. Hvor terrenget tillater det, kan underetasje innredes.

§ 6

Terrassehusene kan ha opptil 8 meters høyde fra overkant gesims/terrasse vertikalt til terreng.



#### § 7

Garasjer skal fortrinnsvis sammenbygges med våningshus. Ved frittliggende garasjer kan garasjene parvis samordnes og legges i tomtegrense. Ved byggeanmeldelse skal det redegjøres for garasjens plassering.

#### § 8

Hus i samme byggeflukt eller gruppe skal samordnes hva angår orientering, takform, takvinkel, farge, materialer m.v. Gjerder og fenderes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Steinhager som danner tomtegrenser skal søkes bevart. Forøvrig må tomtene ikke beplantes slik at det blir sjenerende for naboer eller for den kjørende trafikk. Det samme gjelder espalier eller liknende arrangementer.

#### § 9

Søppelspann, tørkestativ, oljetanker m.v. skal plasseres på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. For slike innretninger skal det gjøres rede for i situasjonsplanen ved byggemelding.

#### § 10

##### Friområder:

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområder, f.eks. mindre uvarskur, sandkasser og lekeapparater. Bygninger av denne art må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges. Eksisterende og verdifulle trær i området må vernes og ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke. Steinhagene i friområdene skal søkes bevart.

#### § 11

Ved siden av de ovenfor nevnte reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven, kommunens vedtekter til denne loven og departementets byggeforskrifter.

#### § 12

Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

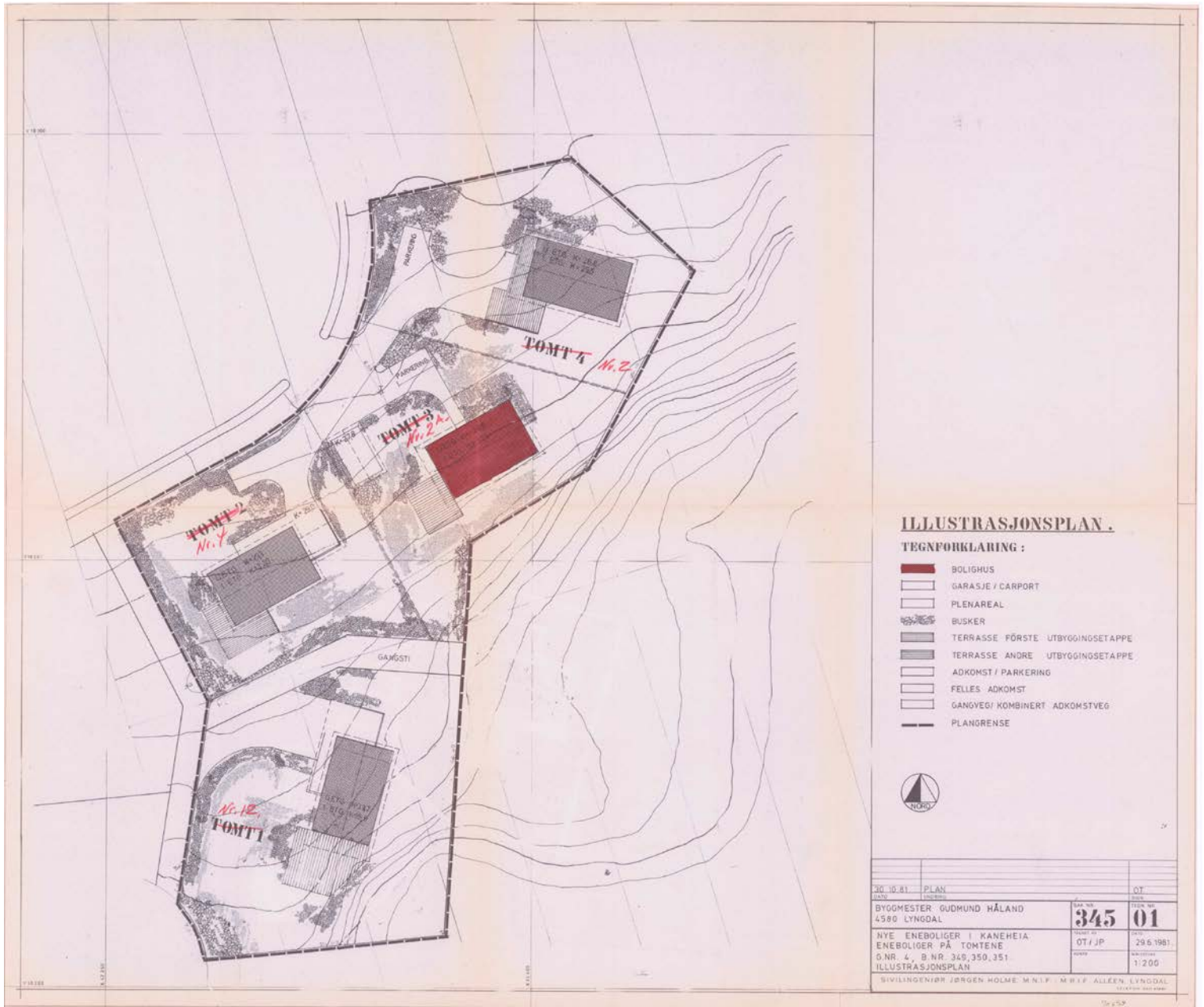
§ 13

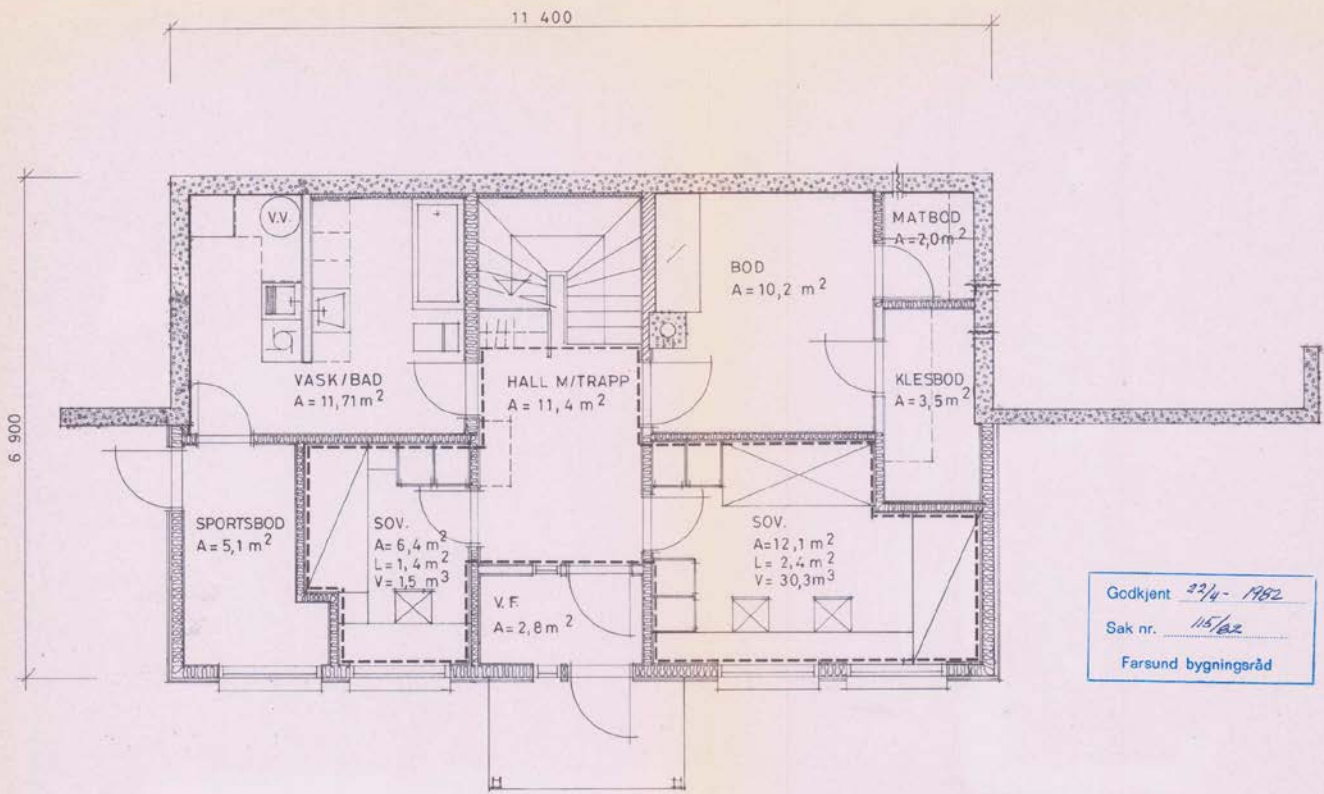
Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Farsund kommune tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner taler for det.

Stadfestet ved fylkesmannens brev av 1.11.1978 til Farsund kommune.



*Bue Fjermeros*  
Bue Fjermeros



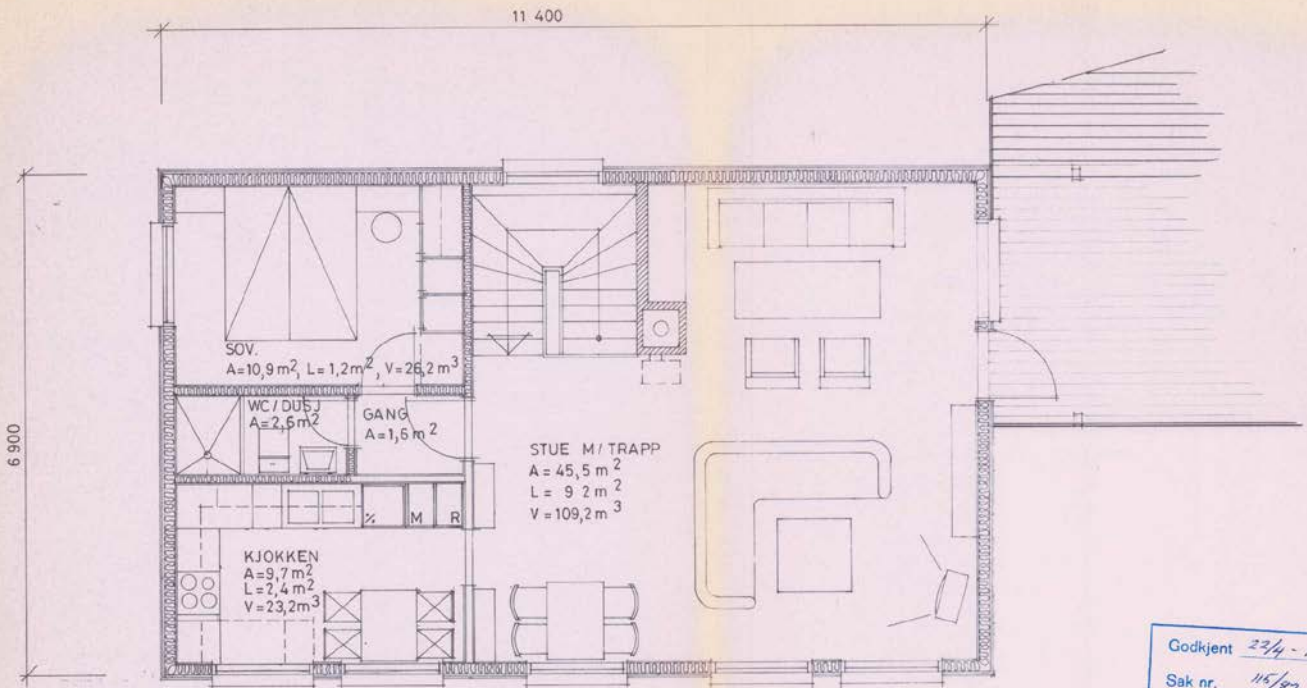


Godkjent 27/4-1982  
 Sak nr. 115/82  
 Farsund bygningsråd

**TYPE K4 PÅ TOMT NR. 3.**

----- GRENSE FOR LEIEAREAL

Rev. 30-1081 TOMT NR.	BYGGMESTER GUDMUND HÅLAND 4580 LYNGDAL	SAK NR. <b>345</b>	TEGN. NR. <b>12</b>
	NY ENEBOLIG I KANEHEIA ENEBOLIG PÅ TOMTENE	TEGNET AV OT / JP	DATE 29. 5. 1981.
	G. NR. 4, B. NR. 349, 350, 351 PLAN AV 1. ETG. TYPE K4 PÅ TOMT NR. 3	KONE Kaneheia 2A	MÅLSTOKK 1:50
	SIVILINGENIØR JØRGEN HOLME, M.N.I.F. - M.R.I.F. ALLÉEN, LYNGDAL TELEFON 0480 4480		



Godkjent 27/4-1982  
 Sak nr. 115/82  
 Farsund bygningsråd

**TYPE K4 PÅ TOMT NR. 3.**

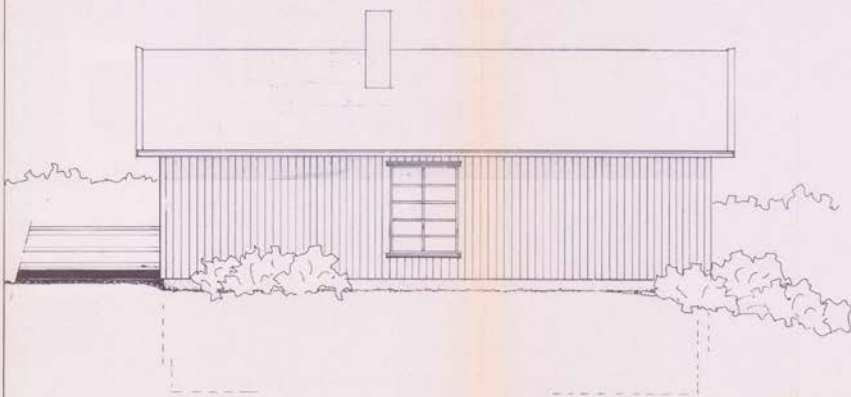
AREAL I 1. ETG. : 78,66 m <sup>2</sup>	LEIEAREAL I 1. ETG. : 72,4 m <sup>2</sup>
AREAL I U. ETG. : 78,66 m <sup>2</sup>	LEIEAREAL I U. ETG. : 26,0 m <sup>2</sup>
TOTALT : 157,32 m <sup>2</sup>	TOTALT LEIEAREAL : 98,4 m <sup>2</sup>

BYGGMESTER GUDMUND HÅLAND 4580 LYNGDAL	SAK NR	TEGN NR
	<b>345</b>	<b>13</b>
NY ENEBOLIG I KANEHEIA ENEBOGIG PÅ TOMTENE G NR. 4 BNR, 349, 350, 351 PLAN AV 1. ETG. TYPE K4 PÅ TOMT NR. 3	TEGNET AV	DATE
	OT / JP	29.6.1981.
	KONTR.	MALESTOR
		1:50
SIVILINGENIØR JØRGEN HOLME, M.N.I.F. - M.R.I.F. ALLÉEN, LYNGDAL		

R02 30 10 B1 TOMTANG.

*Kaneheia*  
*2A*

TELLER PÅ 1000 KR



FASADE MOT SÖRÖST.



FASADE MOT SYDVEST.



FASADE MOT NORDVEST.

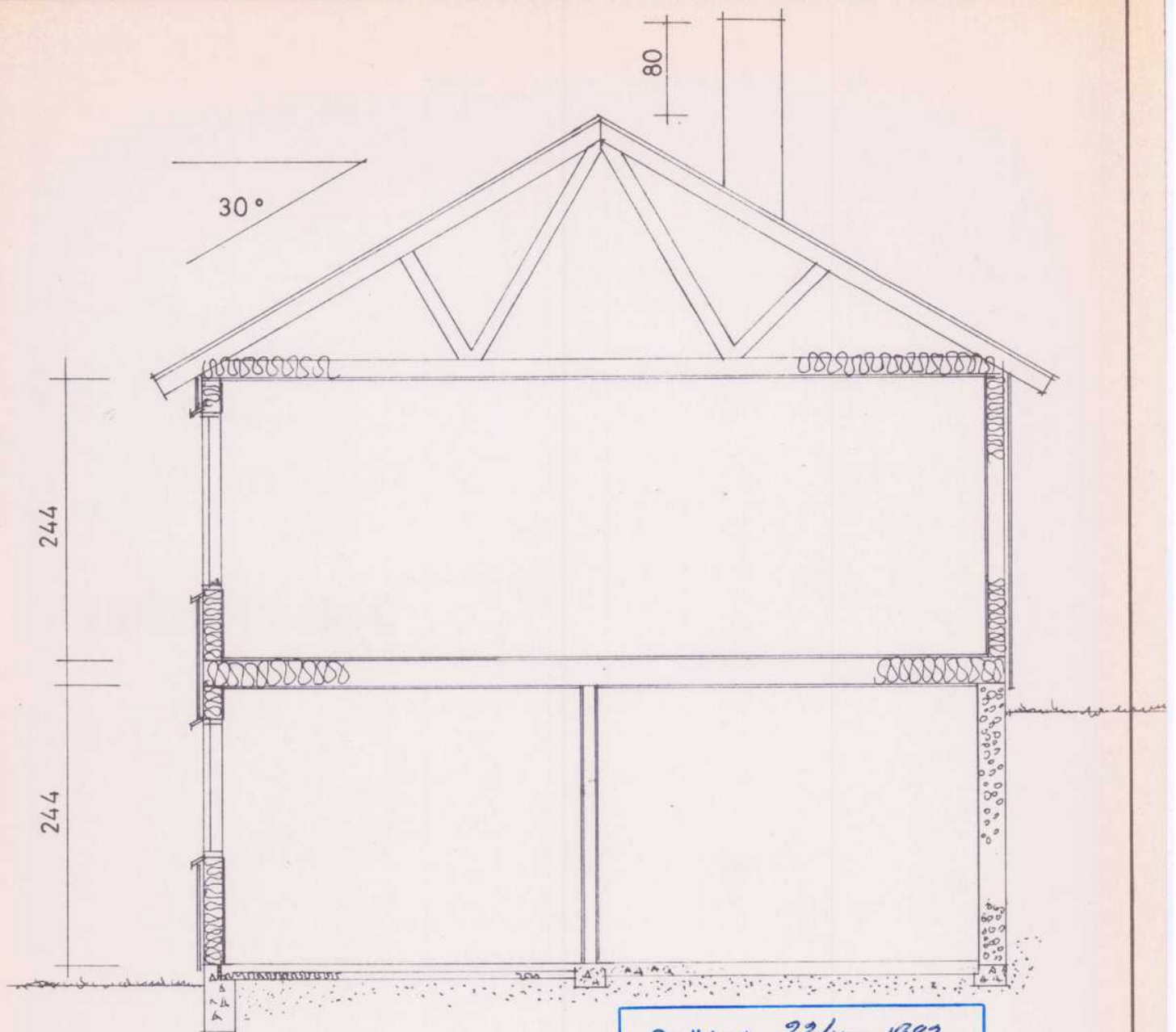
TYPE K4 PÅ TOMT NR. 3.



FASADE MOT NORDÖST.

Godkjent 22/4-1982  
Sak nr. 14/82  
Farsund bygningråd

BYGGMESTER GUDMUND HÅLAND 4580 LYNGDAL	SÅK NR. <b>345</b>	TOMT NR. <b>14</b>
NY ENEBOLIG I KANEHEIA ENEBOGIG PÅ TOMTENE G.NR. 4. B.NR. 349 350 351 FASADE TYPE K4	PROSJEKT AV OT/J.P. KUNDE <i>Kaucker 2A</i>	DATE 29.6.1981. SÆLSTYKKE 1: 50
SIVILINGENJØR JØRGEN HOLME, M.N.F. - M.R.P. ALLÉN, LYNGDAL TELEFON 0446 4080		

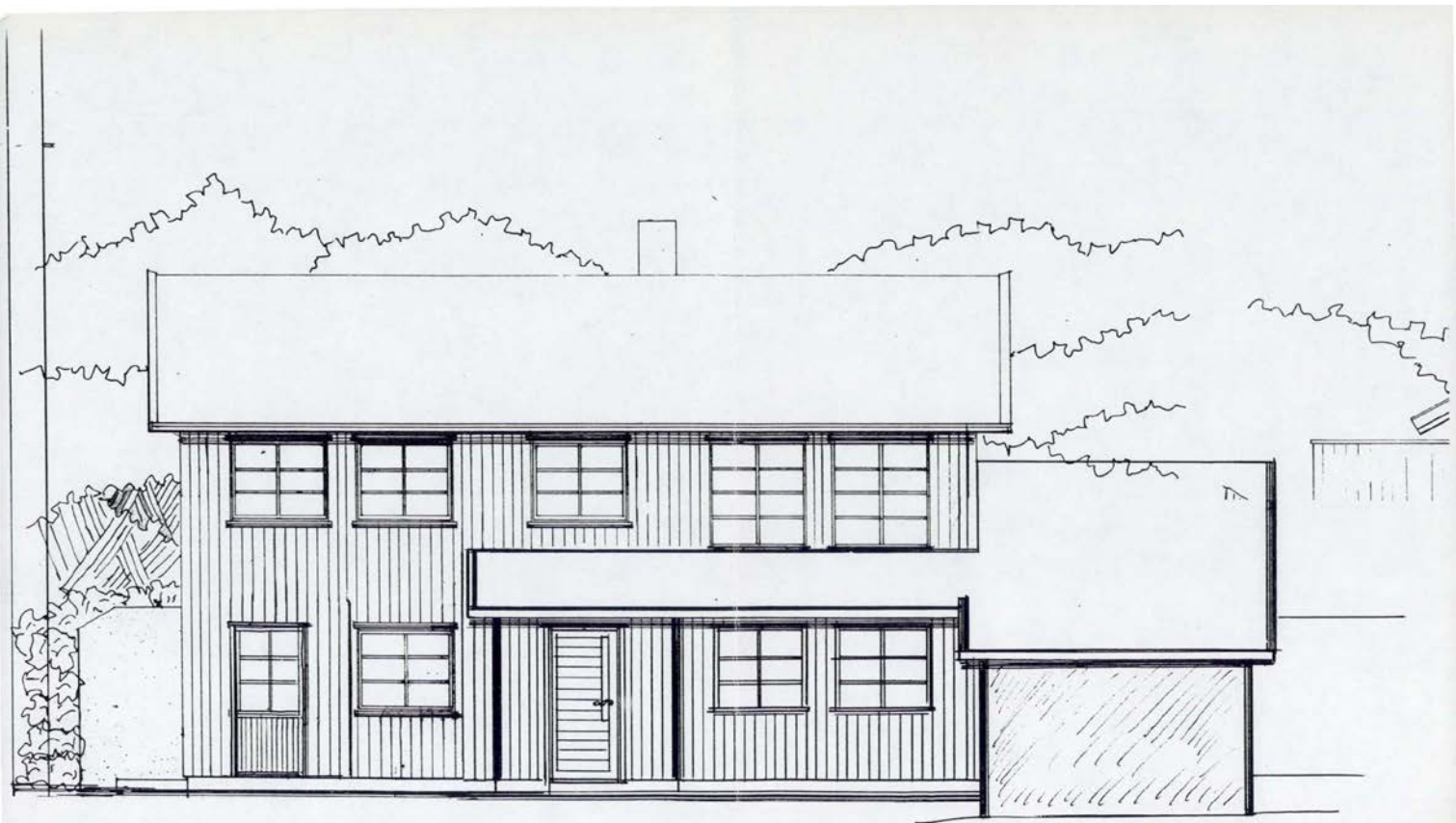


Godkjent 22/4 - 1982  
 Sak nr. 115/82  
 Farsund bygningsråd

DATO	ENDRING	SIGN.

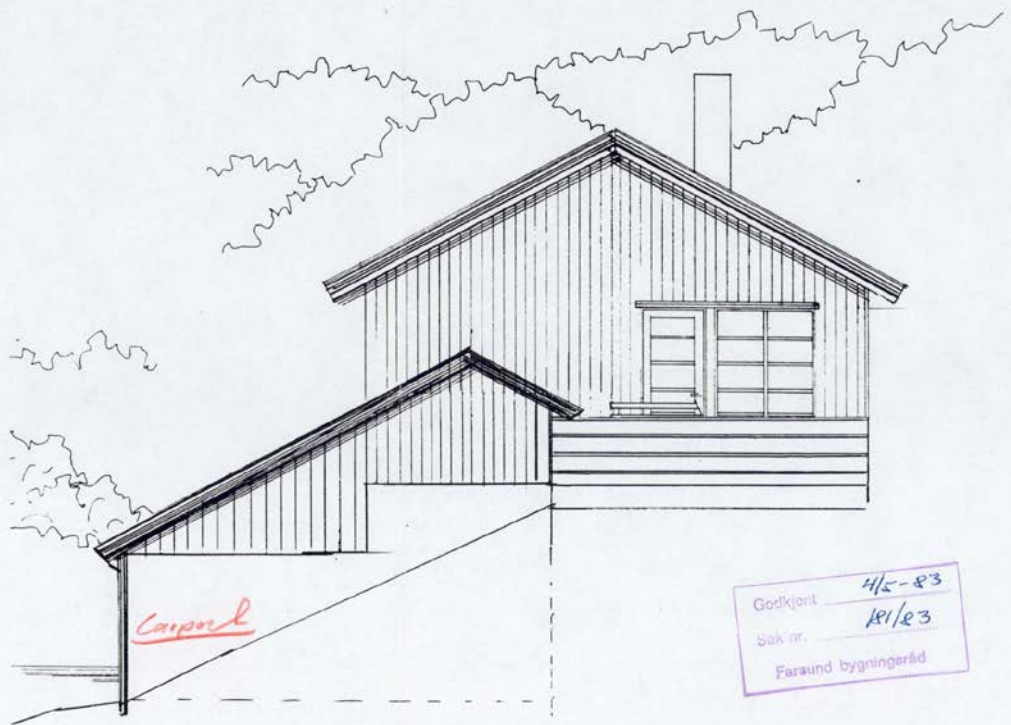






CARPORT

Godkjent 4/5-83  
Søk nr. 181/83  
Farsund bygningsråd



Larsen

Godkjent 4/5-83  
Sak nr. 181/83  
Faraund bygningseråd

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Kaneheia 2 A			Registrernr (Gnr/bnr/festen) ev. parsellnr	qnr.4, bnr.391
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr		
nybygg	bolighus	21.1.82	22.4.82	115/82		
Byggherre	Robert Erlandsen		Adresse	Tlf.		
Anmelder	Jørgen Holme		Adresse	Tlf.		
Ansvarshavende	Gudmund Håland		Adresse	Tlf.		
			4550 Farsund			
			4580 Lyngdal			
			4580 Lyngdal			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Farsund	2. juni 1983
	<i>[Handwritten Signature]</i> Underskrift

Sendes til

Byggherre
  Anmelder
  Ansvarshavende
  Byggesøknadmyndighet
  Takstbest. M. Køhn

EIN SKJØTEKOPPI  
29 apr 83 1380  
39 APR 83 01380  
SOPENSKRIVEREN I  
LYNGDAL

# Skjøte<sup>1</sup>

**EIENDOMMEN(E)**

Matrikelnummer <sup>2</sup>	Kommune
Kanshaia, b.nr. 391, g.nr. 4	Farsund

**OVERDRAS FRA**

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup> Dag — mnd. — år — personnr.
Firma Gudmund Håland, Lyngdal	18-06-51- [REDACTED]

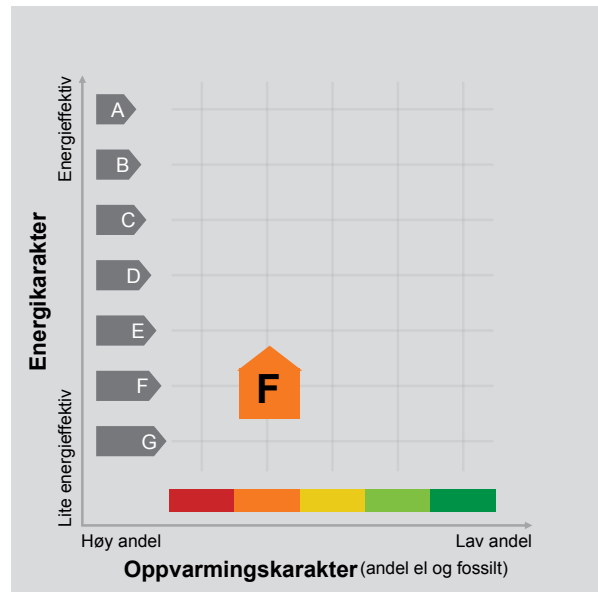
**TIL**

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup> Dag — mnd. — år — personnr.
Robert Erlendsen, Våse	24-05-55- [REDACTED]

**KJØPESUMMEN KR. 478.000,-, herav tomt 80.000,- oppgjort på avtalt måte.**Det er gjort særskilt avtale om:<sup>4</sup>Reftelse: Tomt med g.nr.4, b.nr. 350 og g.nr.4, b.nr. 351  
her veirett i nedre kant av tomten

# ENERGIATTEST

Adresse	Kaneheia 2A
Postnummer	4550
Sted	FARSUND
Kommunenavn	Farsund
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	391
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	168828128
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-61047
Dato	17.12.2024



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## 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.

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

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**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, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). 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 eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Kaneheia 2A, 4550 FARSUND

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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