

Løkkeveien 13

Farsund sentrum



Prisantydning: **kr 2 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Boligen har et godt tun med gode parkeringsmuligheter.



Eiendomsmegler MNEF Anita Cecilie Gabrielsen ønsker velkommen til Løkkeveien 13!

NY PRIS! Sentralt beliggende enebolig med garasje på flott utsiktstomt

OMRÅDE

Farsund sentrum

ADRESSE

Løkkeveien 13, 4550 FARSUND

Prisantydning

kr 2 990 000,-

Omkostninger: **kr 91 750,-**

Totalpris: **kr 3 081 750,-**

Formuesverdi: **kr 619 665,-**

Kommunale avgifter: **kr 14 847,- per år**

Eiendomskatt: **kr 3 418,-**



Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

404 08 073

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lister

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

P-rom: 190 m²

Bruksareal: 199 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1987

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 537.1 m²

LØKKEVEIEN 13

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 454 i Farsund kommune.

Areal

BRA 199kvm
P-rom 190kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

537.1 m²

Tomtebeskrivelse

Areal: 537 kvm, Eierform: Eiet tomt
Pent opparbeidet tomt med steinsatt tun, beplantning, plenbelagte områder og terrasser.

Meget solrik tomt på sommerstid med sol fra tidlig morgen til sent på kvelden. Fra desember til februar er det ingen sol på tomta.

Beliggenhet

Fint beliggende enebolig bare et par minutters gange til Farsund sentrum. Byen har mange fasiliteter og servicetilbud, som bl.a. barne- og ungdomsskole, vidregående skole, barnehager, butikker, Amfi kjøpesenter, Ekko og badehuset med sauna. Fra boligen er det fin utsikt mot fjorden og de mange flotte solnedgangene er et skue fra eiendommen.

Adkomst

Fra Farsund sentrum kjør opp Sundeveien. Ta inn Løkkeveien like etter Farsund Kino og Ekko. Boligen ligger på høyre side merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeiereren.

Bygningssakkyndig

John Terje Knutsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggeår 1987 i følge Farsund kommune.

Ihht. tilstandsrapport:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Alder på vinduer varierer noe 1987 og 1988. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Alder varierer, en balkongdør fra 2012 og en fra 2013. Hoveddør fra byggeår. Understøttet balkong i tre. Utvendig støpt trapp med rekkverk i tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Egen innsats / dugnad. Arbeid utført av Rørleggeren Lyngdal og LRE elektriske Lyngdal. 2008. 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte; Plating og lilstin utført av snekker.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, Ble byttet noe utvendig kledning.

Utført av Byggmester V.MOI. 2014.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Det ble bygget ark i 1992. Utført av Quale bygg. 1998. 25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ja.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

Innhold

Primærrom: 190 kvm, Bruksareal: 199 kvm Sekundærrom: 9 kvm.

Bra. pr. etasje.: Kjeller/underetasje: 60 m² - 1. etg. 70 m² - 2. etg. 69 m².

Kjeller/underetasje: - P-rom inkl.: Gang, soverom, toalettrom, gang 2, soverom 2 (ikke godkjent), omkleddingsrom, bad.

1. etasje - P-rom inkl.: Stue, kjøkken, bad/vaskerom.

1. etasje - S-rom inkl.: Bod, bod 2.

2. etasje/Loft - P-rom inkl.: Entrè, soverom, bad, soverom 2 (ikke godkjent), soverom 3, stue, gang.

Boligen har i forhold til opprinnelige tegninger 3 godkjente soverom.

Garasje:

Bra: 68 m² - S-rom: 68 m²

Bra. pr. etasje.: Etasje: 34 m² - Kjeller: 34 m².

Etasje - S-rom inkl.: Garasje.

Kjeller - S-rom inkl.: Bod.

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

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning.

I 2. etasje har vegg blitt flyttet og det er etablert soverom i klesrom. Forlengelse av kott og kott har blitt omdisponert til loftstue.

Kott og klesrom er rom som ikke er godkjent til varig opphold/beboelse.

I 1. etasje er bod tatt inn som en del av stua. Rommet er ikke godkjent til varig opphold.

I kjelleren er hovedsoverommet etablert i rom benevnt som hobbyrom. Walk-in-closet og bad er etablert i ikke-innredet området. Redskapsrom er endret til mellomgang. Soverom, walk-in-closet, bad og redskapsrom er ikke godkjent til varig opphold.

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

Standard

Delikat innredet og innholdsrik enebolig med gjennomgående god standard, innredet i harmoniske fargetoner. Boligen har i hovedsak gulv belagt med parkett, belegg og laminat. Veggene er malt eller bekledd med tapet.

Inngangspartiet fører inn i boligens 2. etasje. Her kommer man inn i en lys gang med avkleddingsplass.

Stor stue med naturlig soneinndeling, tv-stue, dagligstue og spisestue. På kalde dager kan man nyte varmen og stemningen fra peisen. Den flotte utsikten kan nytes fra flere hold. Fra stua kommer man ut til en solrik terrasse hvor utsikten kan nytes. Spisestua ligger i front med plass til møbling med langbord ved spesielle anledninger.

Kjøkkenet ligger avgrenset fra stua med profilert innredning i lys utførelse. Utformingen på kjøkkenet skaper rom for en god arbeidsplass. Kjøkkeninnredningen har avsatt plass til enkeltstående hvitevarer som medfølger handelen. Fliselagt mellom overskap og kjøkkenbenk. På kjøkkenet har man plass til spisemøblement, og det er utgang til en god terrasse med gode mulighet for utekjøkken/grillplass.

Boligen er utstyrt med 2 bad og ett toalettromt. Badene ligger i 2.- og underetasjen. Badet i 2. etasje har

belegg på gulv og malte veggflater. Badet i underetasjen har fliser med varmekabler på gulv og baderomsplater på vegg. Badene er utstyrt med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett. Badet i underetasjen har i tillegg badekar.

Praktisk toalettrom i underetasjen i tillegg. Eget vaskerom med dusj ved kjøkkenet.

Boligen er innredet med 5 soverom, dog er det 3 som er godkjent (samsvarer med originale tegninger). Soverommene er i forskjellig størrelse. Hovedsoverommet ligger i underetasjen (ett av rommene som ikke er godkjent) med tilhørende walk-in-closet og privat bad. Ett av soverommene er benyttet som kontor. Se meglers anmerkning under arealer.

I 2. etasje er det etablert en loftstue.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av John Terje Knutsen den 14.09.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen på Løkkeveien 13 er fra 1986 og består av kjeller, hovedetasje og loft / 2. etasje hvor hovedinngangen er lokalisert. Jevnt over fremstår bygget i alminnelig god teknisk stand, tatt alder i betraktning. Det er en del mindre forhold hvor man må kunne påregne vedlikehold og utskiftninger. Badet i kjeller hvor det ikke har latt seg gjøre å foreta hulltaking, må man holde under oppsikt. Her er det misfarging i overgang vegg gulv og enkelte fliser er sprukket. På utforede vegger er verdiene noe høyere, men ikke kritisk utsatt. Verdiene kan variere ved årstider, men man bør holde det under oppsikt. I garasjen er det fukt i kjeller og man må se på utbedringsløsninger. Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter som må nøye gjennomgås.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert rekkverk.

TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag:

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

Utvendig > Dører:

Det er avvik: Rust på hengsler

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:

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

Innvendig > Radon:

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

Innvendig > Pipe og ildsted:

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad:

Tapetskjøter er ikke tette

Våtrom > Overflater Gulv > Bad:

Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad:

Det er avvik: Rust på overflate til badekar

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tomteforhold > Drenering:

Det er avvik: klemlist.

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

Noen møbler og utemøbler kan medfølge.

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 boligen: Alle på kjøkkenet.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen ansees å være jevnt vedlikeholdt.

2008 - etablert bad i kjeller. 1

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber.

Parkering

På egen tomt og i garasje med automatisk portåpner.

Forsikringsselskap

Sparebank 1 SR bank LO favør

Polisenummer

17926034

Radonmåling

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

ENERGI

Oppvarming

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

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 14 847

Info kommunale avgifter

Beløpet inkluderer vann, avløp, renovasjon, eiendomsskatt, målerleie og branntilsyn- og feiegebyr. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 3 418

Formuesverdi primær 2021

Kr 619 665

Formuesverdi sekundær 2021

Kr 2 230 793

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser som følger eiendommen:

Ingen heftelser følger.

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

Rettigheter som følger eiendommen:

1986/2533-1/40 Best. om vann/kloakkledn. 02.07.1986

rettighetshaver:Knr:4206 Gnr:1 Bnr:454

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 05.08.1987. 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 finnes ingen dokumentasjon på terrassen mot øst. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.08.1987.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som boligbebyggelse, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Det er planlagt bygging/utvidelse av Farsund senter/Pricebygget. Ved utbygging kan eiendommen miste noe utsikt.

Sør for eiendommen er det planlagt bygging av leiligheter.

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.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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 2 990 000

Totalpris

Kr 3 081 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 74 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 91 750,-

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

Overtakelse

Etter avtale

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/61-23-0060. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,60 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjør- og visningshonorar kr 11.500,-, og annonsering kr 7.950,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 82,275,- inkl. mva.

Selger

Josef Ballestad
Aase Jacobsen Ballestad

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

30.05.2024



Sentralt beliggende enebolig på flott utsiktstomt.



Utsikten kan nytes fra flere hold.



Lys og trivelig stue med flere soner. Godt med lysinnslipp gjennom de store vindusflatene.



På kalde dager kan man nyte varmen og stemningen fra vedovnen.



Fra stua er det utgang til en vestvendt terrasse.



Stuens utforming gir rom for møblering i soner.



Ved adkomsten til kjøkkenet er det plass til spisemøblement.





Pent profilert kjøkken med avsatt plass til hvitevarer. Kjøkkenets utforming gir rom for en god arbeidsplass.



Fra kjøkkenet er det utgang til en stor terrasse hvor morgen- og formiddagssola kan nytes på sommerstid.



Ved kjøkkenet ligger et praktisk vaskerom med dusj.



Midtre plan - 1. etasje.



Boligen er gjennomgående pent innredet i harmoniske fargetoner.



Inngangspartiet ligger i øverste plan - 2. etasje.



Loftstue innredet med spiseplass og tv-sone.





Pent bad beliggende på øverste plan med belegg på gulv og malte veggflater. Badet er innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.



Soverom på øverste plan. Soverom 1 av 3



Soverom på øverste plan. Soverom 2 av 3.jpg



Soverom på øverste plan. Rom innredet som soverom (ikke godkjent ihht. tegninger)



Øverste plan - 2. etasje.



Nederste plan/underetasjen har et praktisk toalettrom og utgang til hagen.



Hovedsoverommet (ikke godkjent iht. tegninger) ligger i underetasjen med egen walk-in-closet og bad.



Walk-in- closet/ gang som fører videre inn til badet.



Pent bad med fliser med varmekabler på gulv og baderomsplater på vegger. Badet er innredet med baderomrinnredning, toalett, dusjkabinett og badekar.

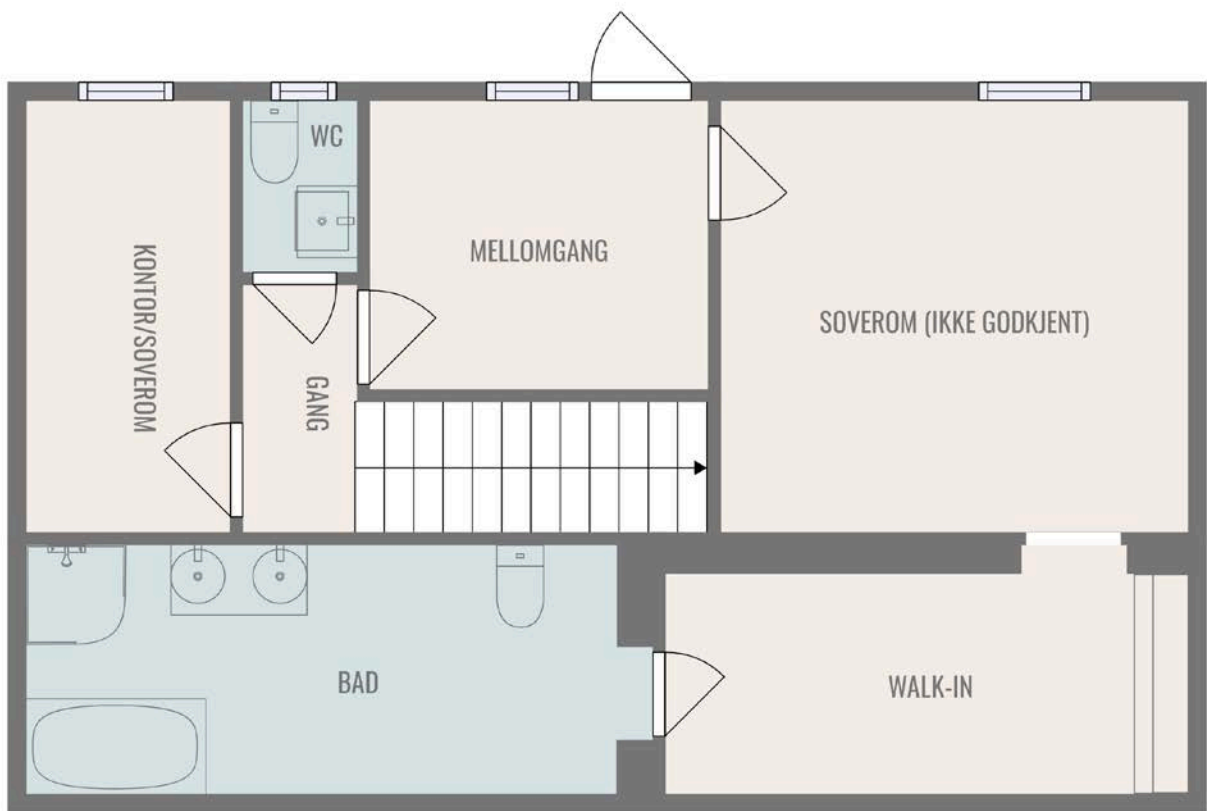




Mellomgang med dør ut til hagen.



Kontor i underetasjen - soverom 3 av 3.



Nederste plan - underetasje/kjeller.



Innholdsrik enebolig med garasje og sentral beliggenhet.



Tomta har boltreplass med rom for lek og moro.



Nedre del av tomte er belagt med gress og er pent beplantet.



Løkkeveien 13

Nabolaget Farsund sentrum - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Listerveien	3 min
Totalt 7 ulike linjer	
0.2 km	
Farsund rutebilstasjon	7 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.5 km	
Kristiansand Kjevik	1 t 33 min

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

Nordkapp - Farsund kommune	8 min
Jansens Plass - Farsund kommune	9 min

«Veletablert rolig område, sentralt og samtidig fredelig. Gode sol og værforhold, fantastisk utsikt»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

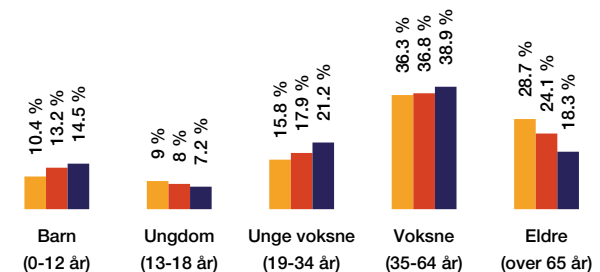
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Farsund sentrum	1 119	697
Farsund	3 511	1 858
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brøvigs Minde barnehage (0-5 år)	6 min
40 barn	
0.5 km	
Bjørketun barnehage (0-5 år)	18 min
51 barn	
1.3 km	
Sunde barnehage (0-5 år)	20 min
85 barn	
1.4 km	

Dagligvare

Kiwi Farsund	3 min
PostNord, søndagsåpent	
0.2 km	
Snarkjøp Farsund Torvets Kolonial	9 min

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

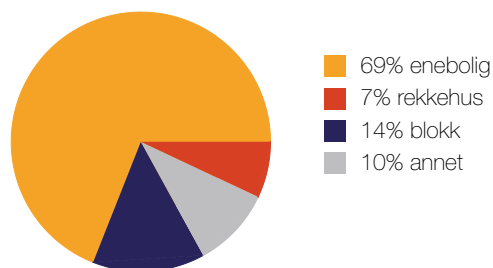
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 86/100

Sport

-  Farsund ballhall 9 min 
Aktivitetshall 0.6 km
-  Farsund barne- og ungdomsskole 9 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  S.M.A.R.T Trening&Helse 23 min 
-  Trimsenteret 10 min 

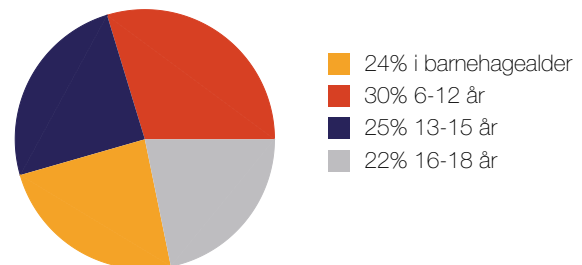
Boligmasse



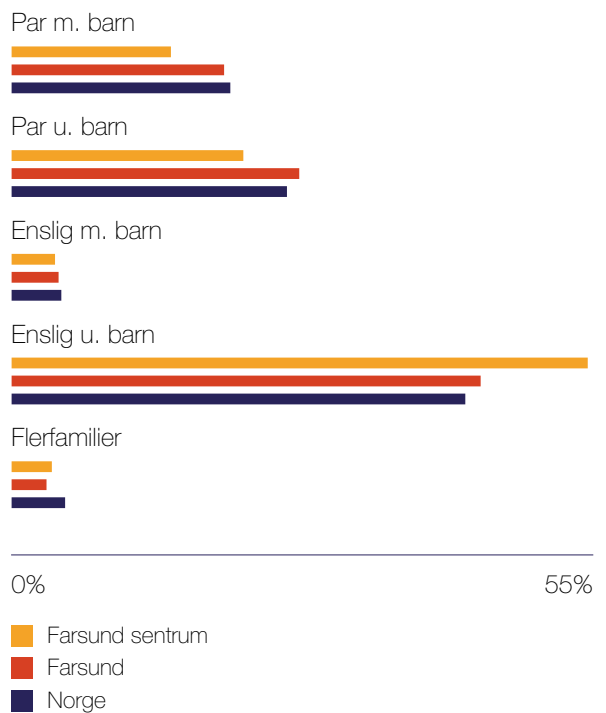
Varer/Tjenester

-  Farsund Kjøpesenter 3 min 
-  Apotek 1 Farsund 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

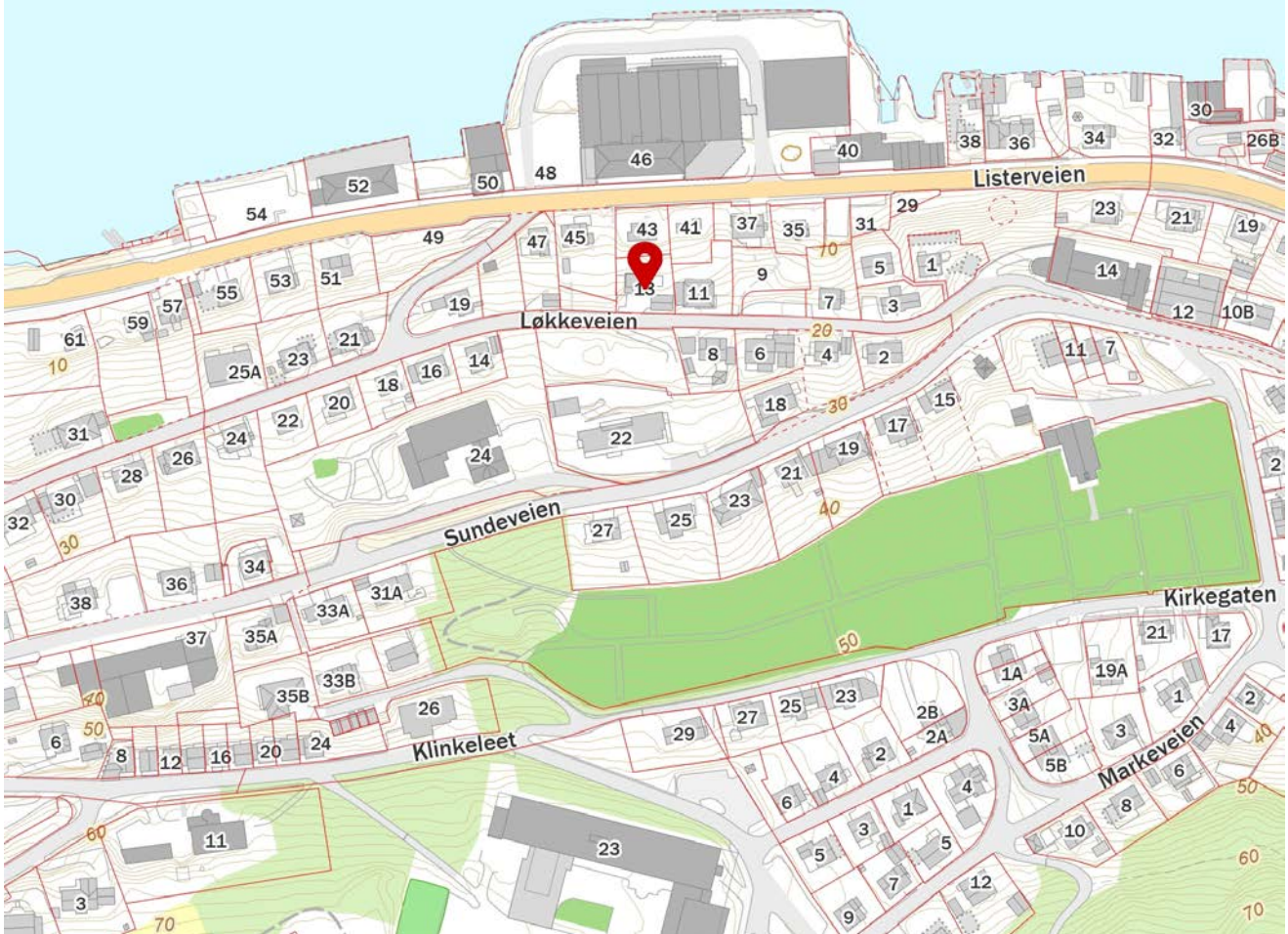


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



VESTERSIDEFJORDEN



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

Egenerklæring

Løkkeveien 13, 4550 FARSUND

31 Jan 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Løkkeveien 13

Postadresse

Løkkeveien 13

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?

Vi bygget boligen i 1987.

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 1987.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 17926034, Spa

Informasjon om selger

Hovedselger

Ballestad, Josef

Medselger

Ballestad, Aase Jacobsen

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

2008

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Egen innsats / dugnad. Arbeid utført av Rørleggeren Lyngdal og LRE elektriske Lyngdal

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggeren Lyngdal

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Plating og listing utført av snekker

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

2014

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



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

Ble byttet noe utvendig kledning

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester V.MOI

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

**Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

1998

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært Ufaglært25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble bygget ark i 1992

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Quale bygg

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?** Ja Nei25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?** Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?** Ja Nei27 **Er det utført radonmåling?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til29 **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 til32 **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 93345679

Tilstandsrapport

📍 Løkkeveien 13, 4550 FARSUND

📖 FARSUND kommune

gnr. 1, bnr. 454

Areal (BRA): Enebolig 199 m², Garasje 68 m²



Befaringsdato: 22.06.2023

Rapportdato: 14.09.2023

Oppdragsnr.: 20241-1219

Referansenummer: LX1216

Autorisert foretak: Lister Takst John Terje Knutsen

Sertifisert Takstingeniør: John Terje Knutsen



Gyldig rapport
14.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Lister Takst



Rapportansvarlig



John Terje Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
listertakst@gmail.com
941 73 606



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen på Løkkeveien 13 er fra 1986 og består av kjeller, hovedetasje og loft / 2. etasje hvor hovedinngangen er lokalisert.
Jevnt over fremstår bygget i alminnelig god teknisk stand, tatt alder i betraktning.
Det er en del mindre forhold hvor man må kunne påregne vedlikehold og utskiftninger.
Badet i kjeller hvor det ikke har latt seg gjøre å foreta hulltaking, må man holde under oppsikt. Her er det misfarging i overgang vegg gulv og enkelte fliser er sprukket. På utforede vegger er verdiene noe høyere, men ikke kritisk utsatt. Verdiene kan variere ved årstider, men man bør holde det under oppsikt.
I garasjen er det fukt i kjeller og man må se på utbedringsløsninger.

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

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Alder på vinduer varierer noe 1987 og 1988.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Alder varierer, en balkongdør fra 2012 og en fra 2013. Hoveddør fra byggeår.
Understøttet balkong i tre.
Utvendig støpt trapp med rekkverk i tre.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, teppe og fliser.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt gulv mot terreng.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 72,4% ved 19, 3 grader.
Måling med pigg har påvist 16,9 Vekt%
Tørt under 11,9% vekt %
Akseptable 12 - 15,9 vekt %
Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %
Vått / fritt vann over 27 vekt %
Boligen har to stk rettløpet malte tretrapper.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Dør til entre har glass i karm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet i 2 etasje er opprinnelig fra byggeår.
Deler av overflater og innredning har blitt fornyet/ utskiftet.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet har belegg med oppbrett.
Fallforhold til sluk er målt til 9 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Rommet har mekanisk avtrekk og luftespalte over dørblad
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er utført i gang mot bad
Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 48,8% ved 21,2 grader.
Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%
Tørt under 11,9% vekt %
Akseptable 12 - 15,9 vekt %
Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %
Vått / fritt vann over 27 vekt %

Bad/vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg og malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har belegg med oppbrett.
Rommet har to sluker.

Beskrivelse av eiendommen

Fallforhold til sluk er målt til 6 mm fall på 80 cm fra topp slukrist under kabinett.
Fallforhold til sluk er målt til 12 mm fall på 80 cm fra topp slukrist under vaskemaskin
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har dusjkabinett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er utført i bod.
Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 55, 2% ved 23,6 grader.
Måling med pigge har påvist 10,9 Vekt%
Tørrt under 11,9% vekt %
Akseptable 12 - 15,9 vekt %
Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %
Vått / fritt vann over 27 vekt %

Bad
Badet i kjeller er oppført etter byggeforskrift og tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fallforhold til sluk er målt til 10 mm fall på 80 cm fra topp slukrist under badekar.
Fallforhold til sluk er målt til 12mm fall på 80 cm fra topp slukrist under kabinett.
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Samtlig av de omkringliggende vegger er i utforet betong.
hulltaking er ikke fysisk mulig.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, micro og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPECIALROM

Toalettrom med belegg på gulv og tapet på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.
Tanken er fra 1987
Avtrekksvifte for bad og kjøkken.
Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Sikringsskapet er lokalisert i entre.
Hovedsikring er på 63 Amp
Anlegget har automatsikringer
Ny strømmåler er montert i 2017.
Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1986.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. skrålet terreng
Utvendige avløpsrør er av plast
Utvendige avløpsledninger er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Utvendige vannledninger er fra 1986. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. Etasje / loft	69	69	0
1. Etasje	70	61	9
Kjeller	60	60	0
Sum	199	190	9

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	34	0	34
Kjeller	34	0	34
Sum	68	0	68

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

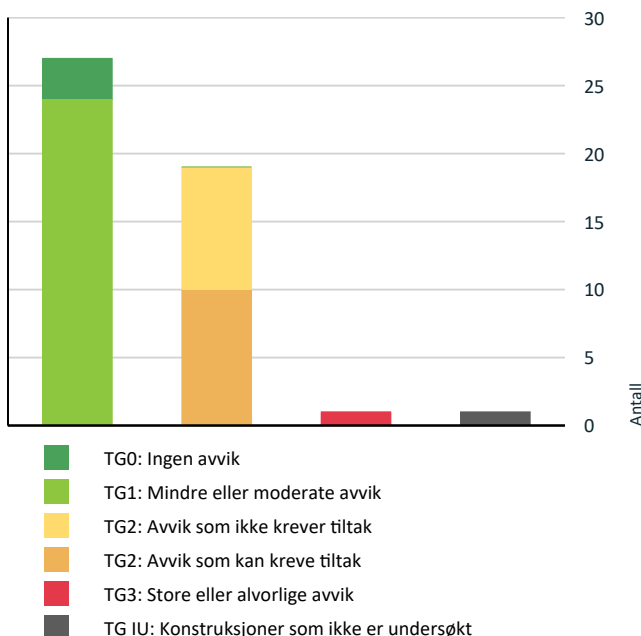
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Deler av kjelleren er bygget om. Det vil si at deler er gravd ut og etabler med rom.

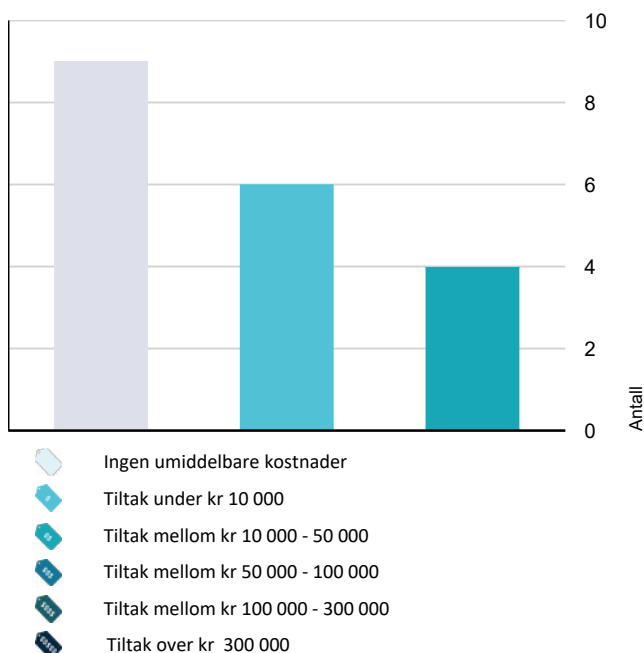
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Utett i overgang på nedløp.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rust på hengsler



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Tapetskjøter er ikke tette

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:
Rust på overflate til badekar

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:
klemlist

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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



Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:
Gulvet avviker fra dagens fallkrav til sluk.



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

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



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:
Baderomsplater er ikke montert på sokkellist.
Ukjent tettesjikt, membran.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:
Gulvet avviker fra dagens fallkrav til sluk.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

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



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

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



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

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



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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2008 Ombygging Bygget nytt bad i kjeller



Utett i overgang på nedløp.

Vurdering av avvik:

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

Utett i overgang på nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring 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.

Utbedre nedløp

Kostnadsestimat: Under 10 000

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

TG 2

Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.



Det er ikke snøfangere på taket



Det er ikke snøfangere på taket

Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Alder på vinduer varierer noe 1987 og 1988.

Tilstandsrapport



Litt slittasje.



Rust på hengsler

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Alder varierer, en balkongdør fra 2012 og en fra 2013. Hoveddør fra byggeår.



Rust på hengsler



Rust på hengsler på dør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rust på hengsler

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring

Kostnadsestimat: Under 10 000

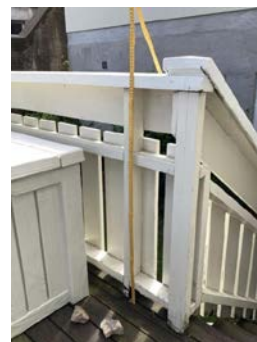
Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Understøttet balkong i tre.



Trapp mangler rekkverk på en side.



Rekkverk er lavere en dagens krav

Tilstandsrapport



Slitt dekke.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

Konstruksjonen må rettes opp

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TG 2



Rekkverk er lavere enn dagens krav



Slitt dekke

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

TG 1

Utvendig støpt trapp med rekkverk i tre.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot terreng.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feiluke.

Tilstandsrapport



Mangler plate på gulv under luke.



Sprekk på plate i ovn.



Sprekk i brannmur

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

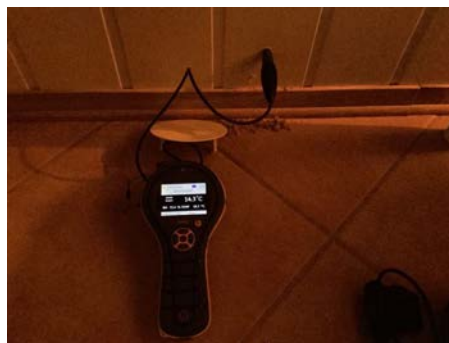
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

TO 2

Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 72,4% ved 19,3 grader.
Måling med pigg har påvist 16,9 Vekt%
Tørt under 11,9% vekt %
Akseptable 12 - 15,9 vekt %
Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %
Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling



Måling med pigg

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige trapper

TO 1

Boligen har to stk rettløpet malte tretrapper.

Innvendige dører

TO 1

Innendig har boligen malte fyllingsdører.
Dør til entre har glass i karm.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE / LOFT > BAD

Generell

Badet i 2 etasje er opprinnelig fra byggeår.
Deler av overflater og innredning har blitt fornyet/ utskiftet.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad i 2 etasje / loft



Bad i 2 etasje / loft

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.



Utette tapetskjøter



Utette tapetskjøter

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater på vegg er moden for utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har belegget med oppbrett.

Fallforhold til sluk er målt til 9 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.

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



Måling ved sluk



Måling 80 cm fra sluk.

Tilstandsrapport



Måling ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet avviker fra dagens fallkrav til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Eldre sluk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



Bruksslitasje på innredning



Bruksslitasje på innredning



Nytt toalett

Ventilasjon

TG 1

Rommet har mekanisk avtrekk og luftespalte over dørblad

Tilstandsrapport



Avtrekk ok



Måling med pigg.



Spalte ved dør



Sted for hulltaking.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TO 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i gang mot bad

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 48,8% ved 21,2 grader.

Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling

KJELLER > BAD

Generell

Badet i kjeller er oppført etter byggeforskrift og tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad i kjeller

Overflater vegger og himling

TO 2

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Tilstandsrapport



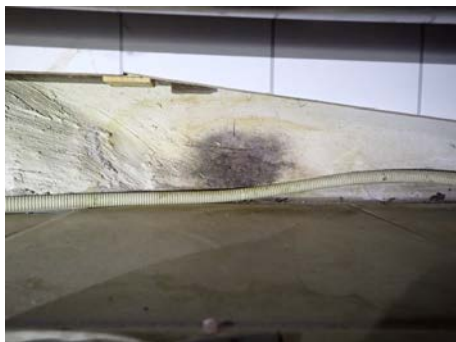
Plater er ikke montert på sokkellist.



Deler av fjell er synlig i våtrommet



Åpninger bak plater



Indikasjon på fuktmerker i overgang vegg / gulv

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater er ikke montert på sokkellist.
Ukjent tettesjikt, membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner må holdes under oppsikt.

Overflater Gulv

TG 2

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fallforhold til sluk er målt til 10 mm fall på 80 cm fra topp slukrist under badekar.

Fallforhold til sluk er målt til 12mm fall på 80 cm fra topp slukrist under kabinett.

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



Sprekk i 4 fliser.



Sprekk i flis



Måling ved sluk

Tilstandsrapport



Måling ved sluk under kabinett

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TO 1

Det er plastsluk og smørremembran med ukjent utførelse.



Membran påvist under klemring i sluk under badekar



Sluk under kabinett

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TO 2

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og badekar.



Noe rust på emalje



Eldre badekar fra 1987.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Rust på overflate til badekar

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Lokal utbedring eller utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

TO 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport



Avtrekk okrommet mangler tilluft



Tilluft

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Samtlig av de omkringliggende vegger er i utforet betong. hulltaking er ikke fysisk mulig.

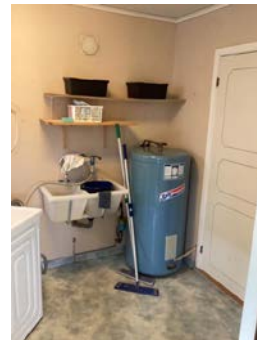
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Vaskerom i 1 etasje



Vaskerom i 1 etasje

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har våtromstapet/belegg og malte plater. Taket har himlingsplater.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har belegg med oppbrett.

Rommet har to sluker.

Fallforhold til sluk er målt til 6 mm fall på 80 cm fra topp slukrist under kabinett.

Fallforhold til sluk er målt til 12 mm fall på 80 cm fra topp slukrist under vaskemaskin

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



Måling til sluk under kabinett



Måling ved terskel 1

Tilstandsrapport



Måling til sluk ved kabinett



Måling ved terskel 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet avviker fra dagens fallkrav til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk under vaskemaskin



Sluk under kabinett

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har dusjkabinett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

! TG 1

Det er mekanisk avtrekk.



Antrekk ok

Tilstandsrapport



Tilluft fra ventiler i vegg.



Sted for hulltaking

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i bod.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 55, 2% ved 23,6 grader.

Måling med pigg har påvist 10,9 Vekt%

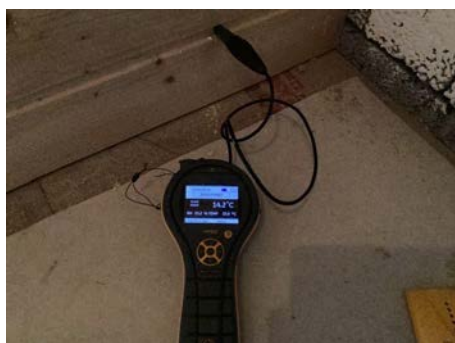
Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

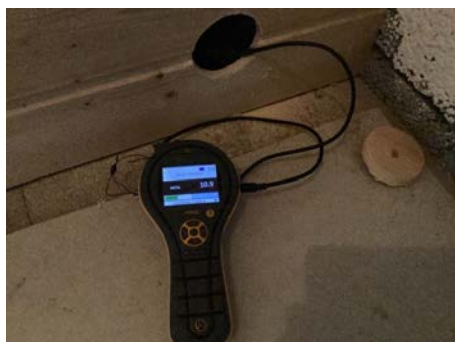
Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling



Måling mrd pigg

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



Avtrekk fungerer men er litt svak.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 1

Tilstandsrapport

Toalettrom med belegg på gulv og tapet på vegger.



Toalettrom

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

TG 2

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter. Tanken er fra 1987



VVB fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Andre installasjoner

TG 1

Avtrekksvifte for bad og kjøkken.



Lokalisert på kryploft

Elektrisk anlegg

TG 0

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

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.

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør fra byggeår

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.

Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Sikringsskapet er lokalisert i entre.
Hovedsikring er på 63 Amp
Anlegget har automatsikringer
Ny strømmåler er montert i 2017.

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 oppdatert? (årstall)
2017 Installasjon av AMS måler
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Installasjon av Oneco Sør AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring datert 07.09.2017
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja ID 760227 datert 10.07.2023
6. Forekommer det 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 sikringskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Branntekniske forhold



Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

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



Sov 2 etg/ loft ok



1 etg ok

Tilstandsrapport



u etg ok



fra 2013

klemlist

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmur og fundamenter

TG 1

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

Terrengforhold

TG 0

skrålet terreng

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1986. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

TG 2

Dreneringen er fra 1987.



mangler klemlist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygg over grunnmur fremstår i god stand. Det er fukt i kjeller og man må se på utbedringsløsninger.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og støpt grunnmur.

Etasjeskillet er et støpt dekke. Overdekket er det ringmur i lettklinker med konstruksjon i lett bindingsverk over ringmur.

Utvendig overlate er kledd med panelplater.

Takkonstruksjon er en saltak konstruksjon med plassbygget sperrer og tekking med betongtakstein.

Vindu er i tre med 2 lag glass og ytterdør er i tre, garasjeport er en isolert stålport.

I kjeller er det registrert fukt.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. Etasje / loft	69	69	0	Entré , Soverom , Bad , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Gang	
1. Etasje	70	61	9	Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom	Bod , Bod 2
Kjeller	60	60	0	Gang , Soverom , Toalettrom , Gang 2, Soverom 2, Omklingsrom, Bad	
Sum	199	190	9		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Deler av kjelleren er bygget om. Det vil si at deler er gravd ut og etabler med rom.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	34	0	34		Garasje
Kjeller	34	0	34		Bod
Sum	68	0	68		

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2023	John Terje Knutsen	Takstingeniør
	Aase Jacobsen Ballestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	1	454		0	537.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løkkeveien 13

Hjemmelshaver

Ballestad Aase Jacobsen, Ballestad Josef

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Løkkeveien i Farsund, et familievennlig sted med gangavstand til sentrum, butikker og skole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Nordvent tomt med havutsikt mot Vestersidefjorden.

Tomten ligger i skrånet terreng og er opparbeidet med

Tinglyste/andre forhold

Vannledning/Kloakkledning er tinglyst og går over naboeiendom.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1983

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	14.05.2023		Gjennomgått	5	Nei
EL kontrollrapport	28.08.2023		Gjennomgått	9	Nei
Utskrift basert på matrikkeldata	09.05.2023		Innhentet	3	Nei
Eiendomsgrenser	09.05.2023		Innhentet	3	Nei
Utskrift møtebok	29.06.1983		Innhentet	1	Nei
Tegninger	09.06.1986		Innhentet	6	Nei
Byggemelding	20.02.1993		Innhentet	1	Nei
Målebrev	01.09.1970		Innhentet	4	Nei
Ferdigattest	05.08.1987		Innhentet	1	Nei
Kommunale kart			Innhentet	8	Nei
Kommunale avgifter	10.05.2023		Innhentet	2	Nei
Matrikelbrev	11.05.2023		Innhentet	7	Nei
Overordna risiko- og sårbarhetsanalyse	15.12.2015		Innhentet	7	Nei
Hjemmelsopplysninger	09.05.2023		Ingen	2	Nei
Planstatus	08.03.1980		Innhentet	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbar, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbar areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

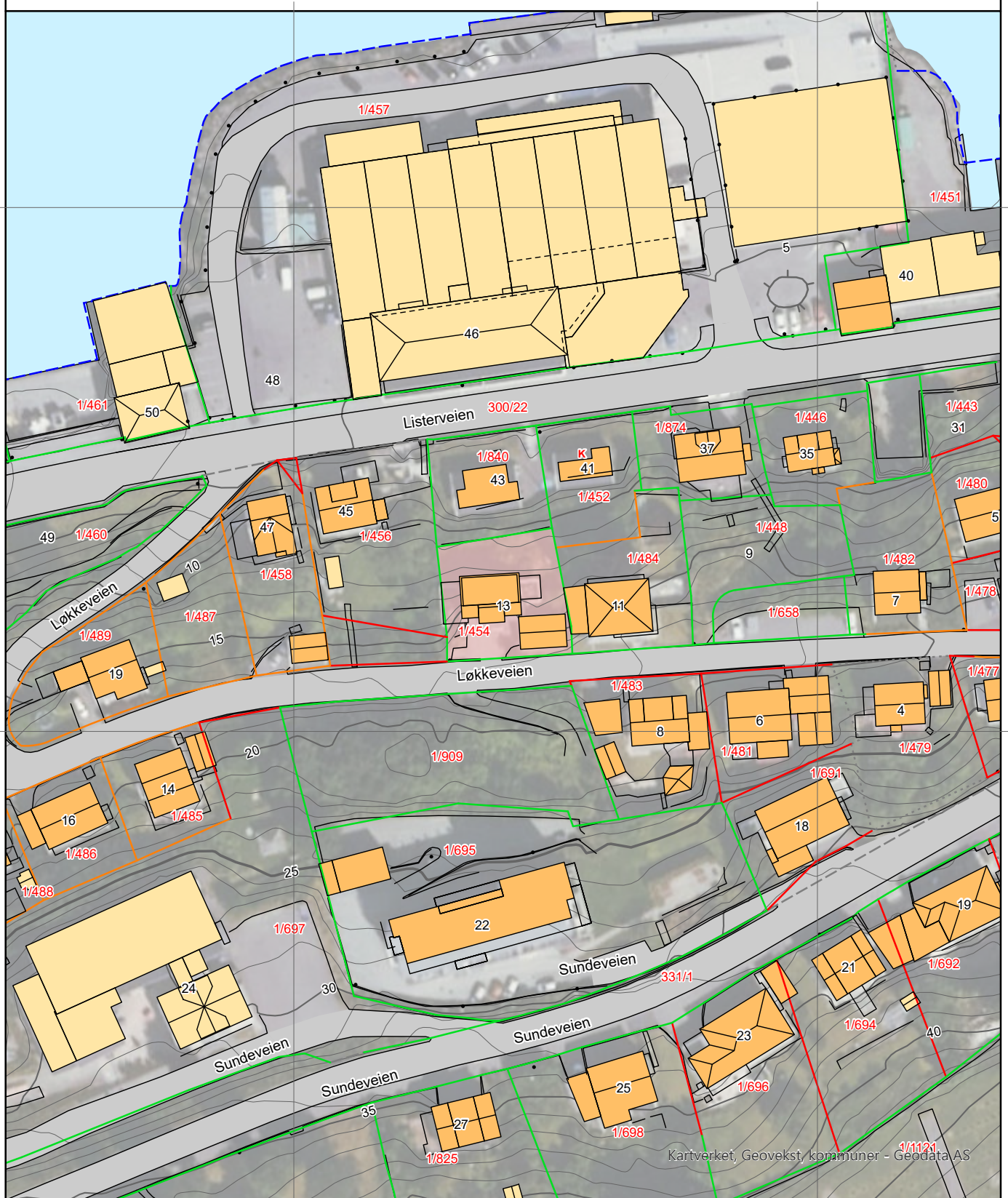
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LX1216>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomsgrenser

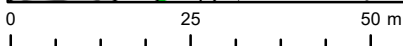
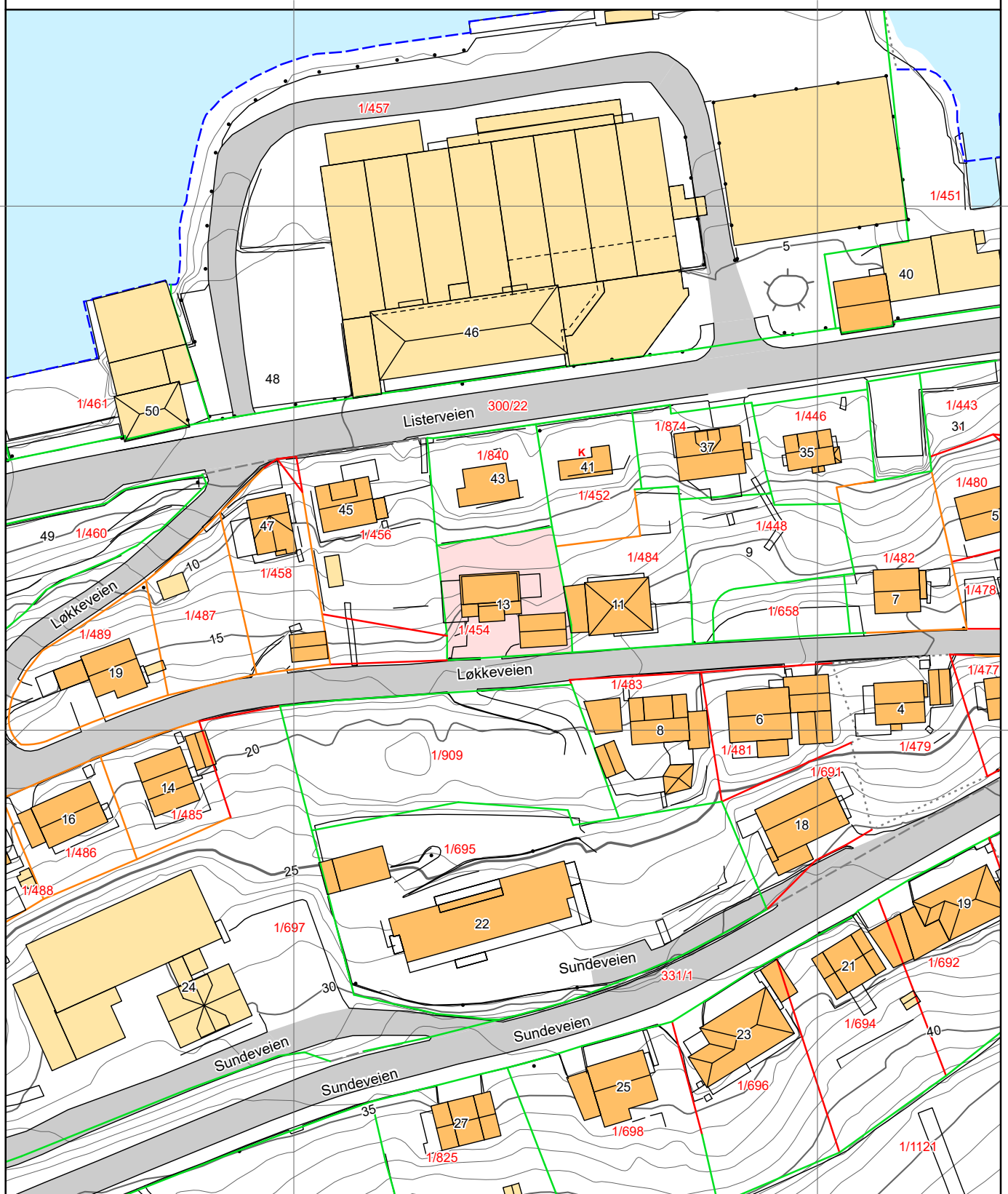
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste





Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

Eiendomsgrenser





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








Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

-  Bygningsflate
-  Tiltaksflate
-  Valgt eiendom
-  Vannflate
-  Gang- og sykkelveg
-  Parkeringsområde
-  Veg

Utskrift av møtebok

for Farsund bygningsråd

i møte den 29. juni 1983

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

Sak nr. 256/83: Josef Ballestad, Farsund.
Garasje i Listerveien nr. 43 med adkomst fra Løkkeveien,
Farsund.

Fremlagt: 1. Byggeanmeldelse m/tegninger mottatt 27.5.83.
2. Nabovarsel.
3. Uttalelse fra teknisk etat v/G. Ersdal dat. 15.6.83.

Den foreliggende søknad gjelder oppføring av en garasje på den øvre delen av eiendommen Listerveien 43 som grenser opp til Løkkeveien, og med adkomst lagt ned fra Løkkeveien.
Garasjen vil få en avstand fra veikant Løkkeveien på ca. 2 meter, og med garasjegalvet ca. 1 meter lavere enn Løkkeveien.

Teknisk etat v/ing.vesenet har uttalt seg til søknaden den 15.6.83 og kan tilrå godkjenning på følgende vilkår:

- " 1. Langveggen mot Løkkeveien må bygges slik at den tåler vanlig snøbrøyting på Løkkeveien.
2. Forstøtningsmur for innkjørselen må utformes som vist med rød farge på plantegning for å oppnå bedre muligheter for å svinge inn på Løkkeveien.
3. Forutsetningen for denne godkjenningen er at det ikke rygges ut på Løkkeveien. "

Bygningssjefens innstilling:

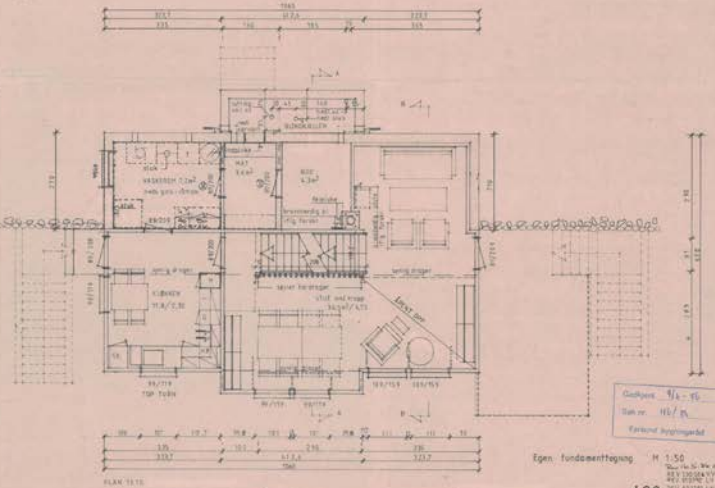
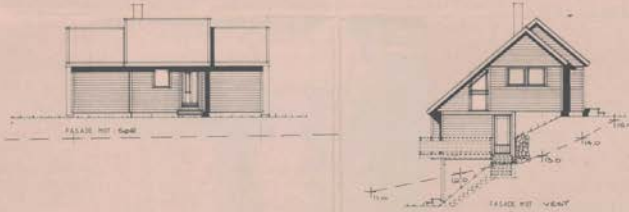
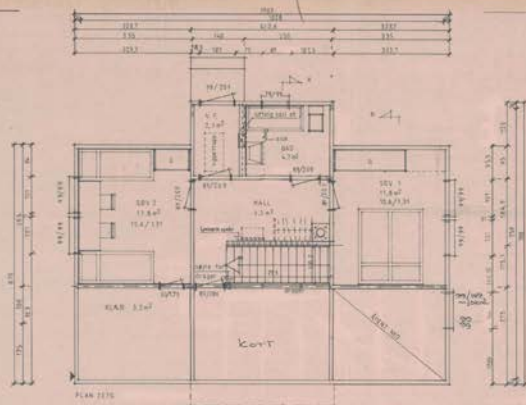
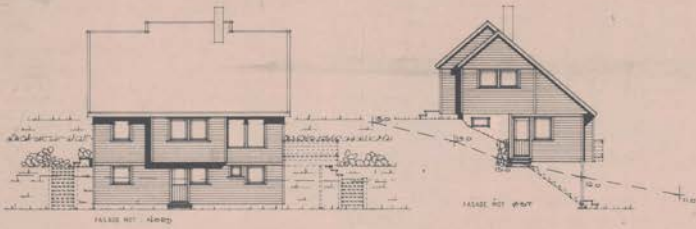
1. Bygningsrådet finner å kunne godkjenne de foreliggende planer for adkomst og garasje under forutsetning av at de vilkår som er satt opp i brev av 15.6. fra Teknisk etat blir etterkommet.
2. Garasjens plassering og høyde fastsettes av Teknisk etat v/bygningsvesenet på stedet.
3. Avkjørselen skal godkjennes av ingeniørvesenet når denne er anlagt og opparbeidet.
4. Allt arbeide med garasjen utføres i samsvar med gjeldende bygningslov og byggeforskrifter.
5. Byggearbeidet må være igangsatt innen 1 - ett år, jfr. bygningslovens § 96.

Vedtak: Bygningssjefens innstilling enstemmig vedtatt.

Reit avskrift bekreftes

km





KILDENE DE VÆRER DE
BRUKT PÅ HO-VISNINGEN

— KANTLINJE
— KLINGELINJE

KILDENE VÆRER
BRUKT PÅ HO-VISNINGEN

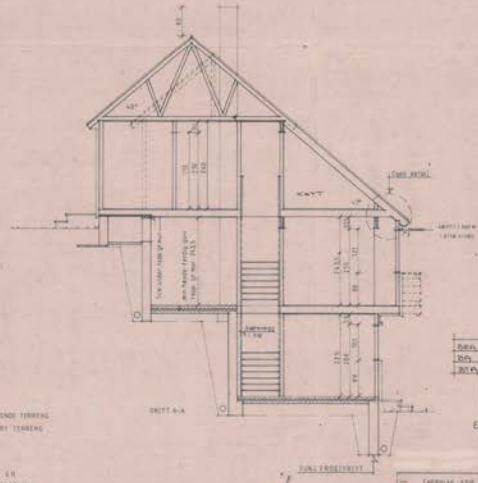
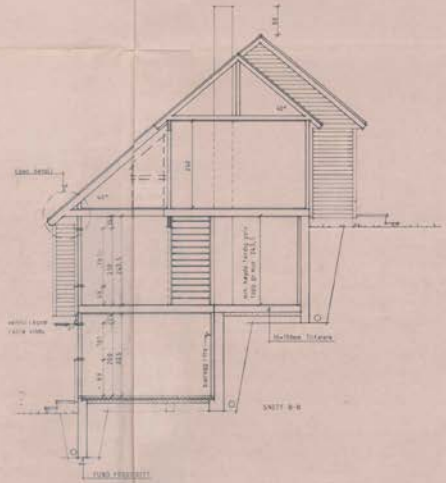
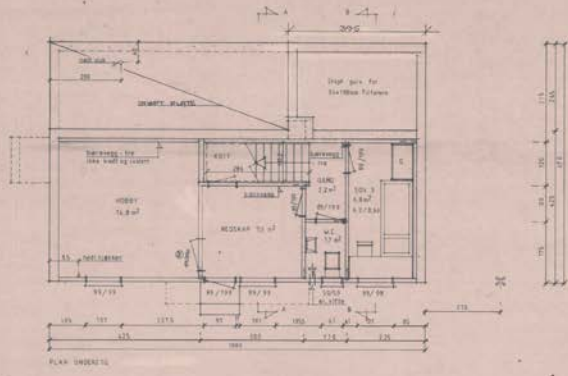
— KANTLINJE
— KLINGELINJE

Kategori	Enh.	Antall	Størrelse
Byg	m ²	50	100
Byg	m ²	50	100
Byg	m ²	50	100

Egen funderingstegning M 1:50
 40°
 Gullhaugen 9/1-75
 Dato nr. 102/75
 Forfatter: [Name]

NB! NY STANDARD
 Utvendig vegg, 15 cm

BROR. NETLAND AS
 K-100-19M-



----- HØJDENDI TØRNING
 - - - - - PLANHØJDE TØRNING

KIRKELINJE ER
 RÅDST I HØJDENDI

--- BÅNDEL
 --- LØSNING

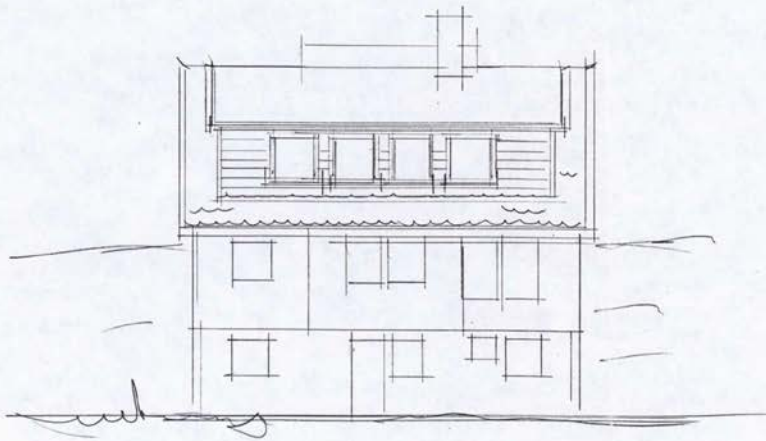
	Udvalgt	1. etage	2. etage	Samlet
Bredde	3.00	3.00	3.00	9.00
Højde	2.50	3.00	3.00	8.50
Volym	7.50	9.00	9.00	25.50

Egen fundament tegning M 1:50
 40
 BEV 02781 MS

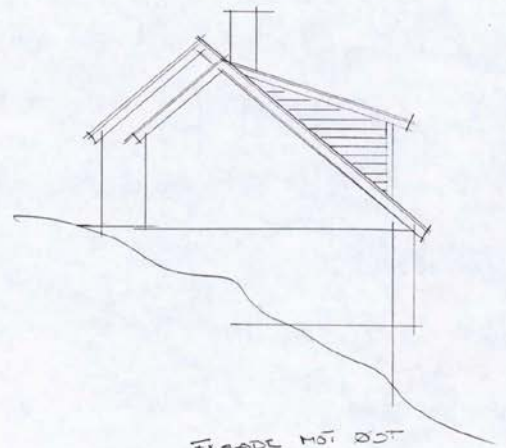
NBY NY STANDARD
 Uvendig vegg: 15 cm

BROR. HETLAND AS

Prosjekt	K-100-19M
Dato	1.12.19
Rev	0.0
Rev	1.0
Rev	2.0
Rev	3.0
Rev	4.0
Rev	5.0
Rev	6.0
Rev	7.0
Rev	8.0
Rev	9.0
Rev	10.0
Rev	11.0
Rev	12.0
Rev	13.0
Rev	14.0
Rev	15.0
Rev	16.0
Rev	17.0
Rev	18.0
Rev	19.0
Rev	20.0

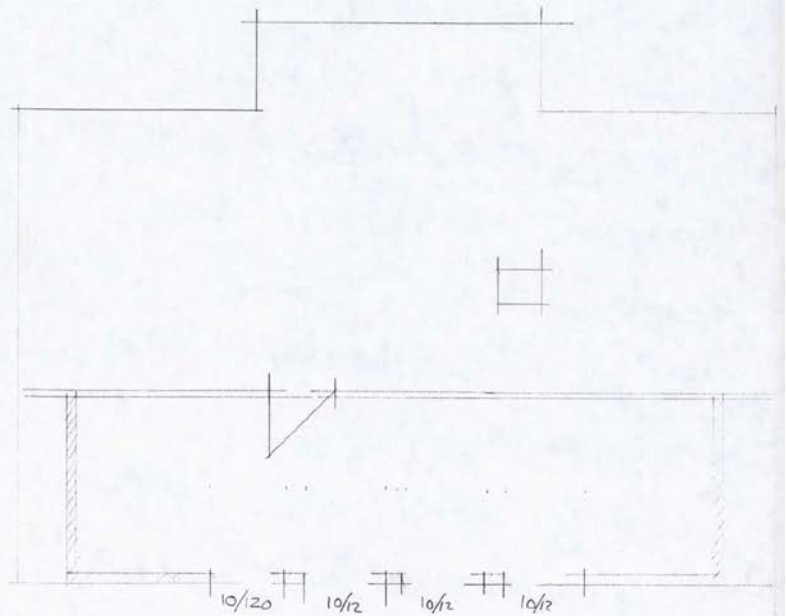
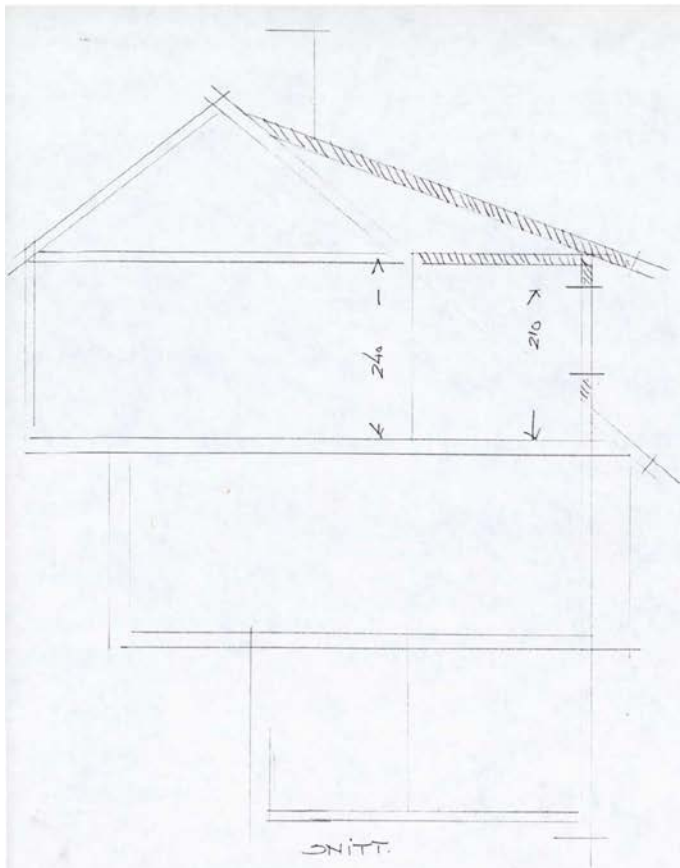


FASADE MOT NORD



FASADE MOT OST

FREYGA (ARK) FN
POLIG TIL
AASE & JOSEF BALLESTAD
LØREYH B
FARSUND



FÄBYGG (ARK.) FN
 BOKIG TIL
 AXEL & JOSEF BALLESTAD
 LÖRKEVÄG 13
 FÄRÖUND

PLAN.

FARSUND BYGNINGSRÅD
Teknisk etat, Rådhuset
4550 FARSUND

Farsund, 5.03.93

JOSEF BALLESTAD
LOKKEVN. 13
4550 FARSUND

Melding om mindre byggarbeid gnr. 1 hav 454
Lokkevn 13

Deres melding av 20.02.93 ble referert og godkjent
i Farsund bygningsråds møte den

Dette til underretning.

For Farsund bygningsråd

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Løkkeveien 13, 4550 Farsund		gnr 1 bnr 454		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
nybygg	bolighus	21.5.86	9.6.86	116/86
Byggherre		Adresse		Tlf.
Aase og Josef Ballestad		Løkkeveien 13, 4550 Farsund		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Brdr. Hetland A/S		4580 Lyngdal		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Leif A. Eikeland		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:

Pussing av murer

Føre pipe over tak

Utvendig trapp

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Sted og dato	Stempel
Farsund	for Bygningssjefen i Farsund
5.8.87	<i>T. Thorkildsen</i>
	Underskrift

Sendes til	takstbestyrer
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input checked="" type="checkbox"/> Arne Eriksen
<input type="checkbox"/> Anmelder	
<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	
<input type="checkbox"/> Byggeøyvemyndighet	



PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/1/454/0/0

Adresse: Løkkeveien 13, 4550 FARSUND

Arealbruk Boligbebyggelse

Arealbrukstatus Nåværende

Planidentifikasjon 90600

Plantype Kommunedelplan

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato 08.03.2018

Plannavn Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028

Vis i kart [Planarkiv](#)

Link som viser faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 11.5.2023.
Link er gyldig i ett år:

<https://kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=1a023223-8609-4ced-b1c2-060372cccc75>

**Det pågår reguleringsarbeid for eiendom 1/457 i nord som vil kunne ha stor betydning for utsikt.
Planen skal sannsynligvis opp til ny 1.gangsbehandling 6. juni 2023.**

Sør for eiendommen ligger det et ubebygg boligareal:

Planidentifikasjon08101

PlannavnMosvoll, tidligere hvilehjem gnr/bnr 1/695

Ikrafttredelsesdato12.02.2003

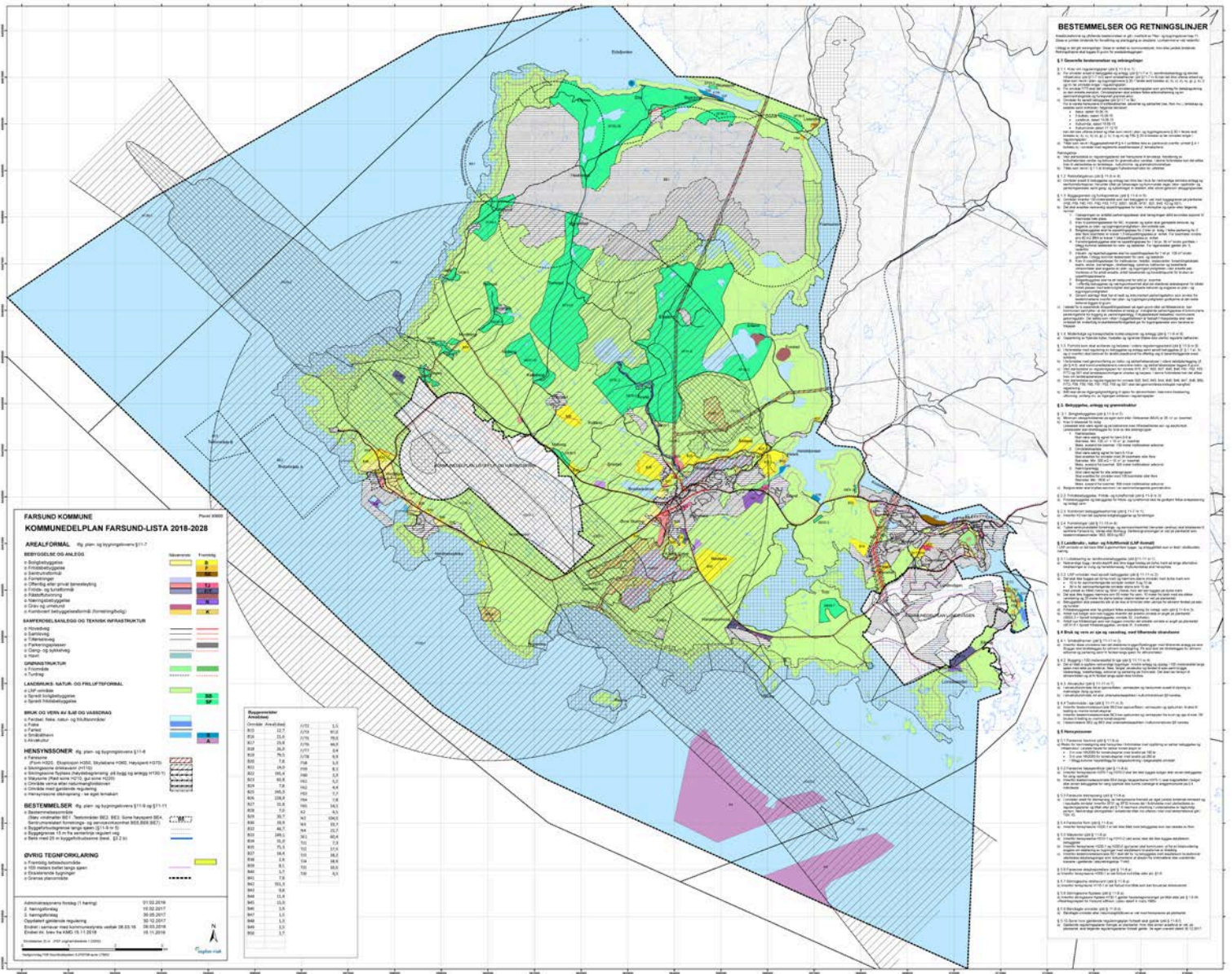
FormålBoliger

FeltbetegnelseB2

Vis i kart [Planarkiv](#)

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold
Avdelingsarkitekt
Teknisk forvaltning
Farsund kommune



FARSUND KOMMUNE KOMMUNEDELPLAN FARSUND-LISTA 2016-2028

AREALOPPLÆGGING OG AREALBUD

01 Byggetillegning
02 Samfunnsbygging
03 Samfunnsforvaltning
04 Offisiell og annen offentlig bygging
05 Samfunnsbygging
06 Offisiell og annen offentlig bygging

BAKGRUNNENS KVALITET OG TEKNISK BEHOLDNING

07 Høy kvalitet
08 Moderat kvalitet
09 Lav kvalitet

ØVRIG TEGNFORKLARING

10 Fysiske forholdsregler
11 Østlandet og Farsundregionen
12 Drammensregionen

Administrasjonen bestilte 11. februar 2016
2. utgave 2017
3. utgave 2017
Oppdatert teknisk tegning 2018
Etablering av nye tekniske detaljer 2018
Etablering av nye tekniske detaljer 2018

Zone	Opprinnelig areal (m ²)	Endret areal (m ²)	Endring (m ²)
01	1171	1171	0
02	127	127	0
03	1078	1078	0
04	1078	1078	0
05	1078	1078	0
06	1078	1078	0
07	1078	1078	0
08	1078	1078	0
09	1078	1078	0
10	1078	1078	0
11	1078	1078	0
12	1078	1078	0

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1.1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

1.1.1 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (1)

1.1.2 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (2)

1.1.3 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (3)

1.1.4 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (4)

1.1.5 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (5)

1.1.6 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (6)

1.1.7 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (7)

1.1.8 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (8)

1.1.9 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (9)

1.1.10 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (10)

1.1.11 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (11)

1.1.12 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (12)

1.1.13 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (13)

1.1.14 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (14)

1.1.15 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (15)

1.1.16 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (16)

1.1.17 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (17)

1.1.18 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (18)

1.1.19 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (19)

1.1.20 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (20)

1.1.21 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (21)

1.1.22 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (22)

1.1.23 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (23)

1.1.24 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (24)

1.1.25 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (25)

1.1.26 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (26)

1.1.27 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (27)

1.1.28 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (28)

1.1.29 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (29)

1.1.30 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (30)

1.1.31 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (31)

1.1.32 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (32)

1.1.33 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (33)

1.1.34 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (34)

1.1.35 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (35)

1.1.36 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (36)

1.1.37 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (37)

1.1.38 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (38)

1.1.39 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (39)

1.1.40 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (40)

1.1.41 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (41)

1.1.42 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (42)

1.1.43 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (43)

1.1.44 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (44)

1.1.45 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (45)

1.1.46 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (46)

1.1.47 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (47)

1.1.48 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (48)

1.1.49 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (49)

1.1.50 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (50)

1.1.51 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (51)

1.1.52 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (52)

1.1.53 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (53)

1.1.54 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (54)

1.1.55 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (55)

1.1.56 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (56)

1.1.57 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (57)

1.1.58 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (58)

1.1.59 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (59)

1.1.60 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (60)

1.1.61 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (61)

1.1.62 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (62)

1.1.63 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (63)

1.1.64 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (64)

1.1.65 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (65)

1.1.66 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (66)

1.1.67 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (67)

1.1.68 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (68)

1.1.69 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (69)

1.1.70 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (70)

1.1.71 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (71)

1.1.72 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (72)

1.1.73 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (73)

1.1.74 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (74)

1.1.75 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (75)

1.1.76 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (76)

1.1.77 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (77)

1.1.78 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (78)

1.1.79 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (79)

1.1.80 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (80)

1.1.81 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (81)

1.1.82 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (82)

1.1.83 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (83)

1.1.84 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (84)

1.1.85 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (85)

1.1.86 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (86)

1.1.87 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (87)

1.1.88 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (88)

1.1.89 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (89)

1.1.90 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (90)

1.1.91 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (91)

1.1.92 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (92)

1.1.93 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (93)

1.1.94 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (94)

1.1.95 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (95)

1.1.96 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (96)

1.1.97 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (97)

1.1.98 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (98)

1.1.99 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (99)

1.1.100 Arealopplæggingsplan (AOP) § 11-1 (100)



Farsund Kommune

Adresse Postboks 100, 4552

Telefon

Utskriftsdato: 12.05.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Farsund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4206 **Gårdsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 454

Adresse: Løkkeveien 13, 4550 FARSUND

Referanse: 316/3000086/61-23-0060 Løkkeveien 13

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

FAKTURERTE GEBYRER

Avtale: 200370
1/454/0/0

Eier: Ballestad Josef
Regn.mottaker: Ballestad Josef

2022

Ordrenr: 90124998

10.03.2022

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
160001	Forbruk vann	57,00	M3	7,84	1/1	0	559,00
160024	Betalt Forskudd Avløp i fjor	-70,00	m3	15,60	1/1	0	-1 365,00
160004	Betalt Forskudd Vann i fjor	-70,00	m3	7,84	1/1	0	-686,00
160023	Forskudd Avløp	60,00	m3	16,78	1/1	0	629,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	1 721,61	1/1	0	1 076,00
160003	Forskudd Vann	60,00	m3	8,44	1/1	0	317,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	760,00	1/1	0	475,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 139 600,00	prom	3,00	1/1	0	1 709,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	390,40	1/1	0	244,00
160021	Forbruk Avløp	57,00	m3	15,60	1/1	0	1 112,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	1 937,00	1/1	0	1 211,00
							6 972,00

Ordrenr: 90135726

07.09.2022

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	1 937,00	1/1	0	1 211,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	760,00	1/1	0	475,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	390,40	1/1	0	244,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 139 600,00	prom	3,00	1/1	0	1 709,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
160003	Forskudd Vann	60,00	m3	8,44	1/1	0	317,00
160023	Forskudd Avløp	60,00	m3	16,78	1/1	0	629,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	1 721,61	1/1	0	1 076,00
							7 352,00

2023

Ordrenr: 90146829

08.03.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160023	Forskudd Avløp	41,00	m3	23,90	1/1	0	612,00
160003	Forskudd Vann	41,00	m3	10,88	1/1	0	279,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	860,00	1/1	0	538,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 139 600,00	prom	3,00	1/1	0	1 709,00

160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00 kr	416,00	1/1	0	260,00
160001	Forbruk vann	43,00 M3	8,44	1/1	0	454,00
160024	Betalt Forskudd Avløp i fjor	-60,00 m3	16,78	1/1	0	-1 259,00
160008	Abonnement Vann	1,00 TER	2 268,00	1/1	0	1 418,00
160009	Målerleie	1,00 KR	100,00	1/1	0	63,00
160028	Abonnement Avløp	1,00 ter	2 438,61	1/1	0	1 524,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00 ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
160021	Forbruk Avløp	43,00 m3	16,78	1/1	0	902,00
160004	Betalt Forskudd Vann i fjor	-60,00 m3	8,44	1/1	0	-633,00
						7 495,00

Vannmålerstand pr 30.12.23 – 4485m3

SKJØTE.

DAGBOKFØRT

02 JUL 86 02533 /

SØRENSKRIVEREN I
LYNGDAL

Undertegnede Josef Ballestad, personnr. 020958 og Åse
Ballestad, personnr. 071261 skjøter og overdrar herved
vår faste eiendom

GNR. 1 BNR. 840 I FARSUND

til

RANDI HANSEN, personnr. 190764

for en samlet kjøpesum av kr.220.000,- kronertohundreogtjuetusen-
som er oppgjort på omforenet måte.

Selgerne skal ha rett for sin eiendom gnr. 1 bnr. 454 å legge /
ledninger for vann- og kloakk over gnr. 1 bnr.840 og ned til
Listerveien uten godtgjørelse til eier av sistnevnte eiendom.

Farsund, den 30. juni 1986

Åse Jacobsen Ballestad Josef Ballestad

Det bekreftes herved at Josef og Åse Ballestad som begge er
myndige har undertegnet dette skjøtet.

Nancy Jacobsen T. Jacobsen



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Liv B. Tjøtta

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 07 50

Mob.: 415 69 605

liv.b.tjoetta@sor.no



Erik Havaas

Rådgiver

Tlf.: 38 17 04 76

Mob.: 934 15 012

erik.havaas@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Løkkeveien 13, 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