

Grettestøveien 1



Prisantydning: **kr 3 490 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Flott utsikt mot havet - her fra balkongen med utgang fra loftstuen.

Pen innholdsrik enebolig på solrik tomt med havutsikt.

OMRÅDE

Borhaug

ADRESSE

Grettestøveien 1, 4563

BORHAUG

Prisantydning

kr 3 490 000,-

Omkostninger: **kr 103 120,-**

Totalpris: **kr 3 593 120,-**

Kommunale avgifter: **kr 9 682,- per år**

Formuesverdi: **kr 483 173,-**

Eiendomskatt: **kr 2 600,-**

Primærrom: 145 m²

Bruksareal: 215 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1954

Soverom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 806 m²



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

GRETTESTØVEIEN 1

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 36, bruksnummer 220 i Farsund kommune.

Areal

P-rom: 145 m²

BRA: 215 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

806 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik tomt opparbeidet med stort plenlagt område. Plenområde er tilrettelagt med robotgressklipper som medfølger handelen. På tomten er det bærbusker og plommetrær. Tomtens størrelse gir rom for boltreplass. Asaltert innkjørsel og gruslagt vei.

Mot sørøst er det opparbeidet en gruslagt plass med tanke på å bygge garasje i fremtiden. Det er ikke søkt om tiltak, noe som evt. vil bli kjøpers ansvar.

Eiendommen er ikke fysisk oppmålt, og har usikre grenser. Oppgitt areal er basert på skylddeling og matrikkelinfo. Skylddelinger kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens arealet kan derfor avvike i større eller mindre grad.

Grensene mot 36/27, 36/308 og 36/92 er oppmålt med geografiske koordinater fra matrikelbrev og målebrev og er således avklart, grensene fremgår av matrikelrapporten.

Grensen mot 36/76 i sør er oppmålt, men ikke med geografiske koordinater. Registrert grense i matrikkelen kan derfor avvike noe i forhold til de reelle grensene, gjeldene grense fremgår av vedlagte målebrev fra 1971. Grensene mot gårdsveien i vest fremgår ikke av målebrev eller tilsvarende. Registrert grense i matrikkelen kan også her avvike noe i forhold til de reelle grensene, grunnlaget for denne grensen kan fremkomme av nevnte skylddelingsforretning.

Ved evt. senere oppmåling må et evt. arealavvik aksepteres.

Beliggenhet

Boligen ligger i et populært og sjarmerende boligområde i ytre del av Borhaug. Dette er et barnevennlig område med kort avstand til barneskole, barnehage, Bispen sandstrand, flotte turområder, kilometer med sandstrender, Lista Fyr, butikk og gatekjøkken. En av de mest populære surfespottene - Pisserenna - ligger rett på nedsiden av eiendommen. Mange av rekreasjonsområdene ligger med gangsavstand.

Eiendommen har fin utsikt fra flere hold og har sol fra tidlig morgen til kveld. De mange flotte solnedgangene er et skue fra eiendommen.

Fra eiendommen er det ca. 16 km til Farsund sentrum.

Adkomst

Fra Farsund, kjør til Vanse. Ta så til venstre i krysset mot Lista fyr. Følg RV 43 i ca. 8 km. Ta til venstre mot Borshavn og til høyre i havna. Følg veien mot høyre og boligen ligger rett frem og er merket med Til Salgs-plakat fra Sørmegleren.

Bygningssakkyndig

Takstingeniør Brox

Type tekst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, skiftet 2 kledningsbord grunnet defekter.

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

Ja, det var spor etter litt fukt over et vindu mot terrassen. Det var feil på 2 kledningsbord, og de er blitt skiftet.

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

Ja, septiktank, men offentlig vann.

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

Ja, det går en vei over eiendommen som nabo har bruksrett over.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Primærrom: 145 kvm, Bruksareal: 215 kvm, Sekundærrom: 70 kvm.

- 1. etasje -

BRA: 73 kvm, P-rom: 71 kvm, S-rom: 2 kvm.

P-rom inkl.: Vindfang , Stue , Kjøkken , Gang , Bad , Soverom

S-rom inkl.: Bod i vindfang.

- Loft -

BRA: 74 kvm, P-rom: 74 kvm.

P-rom inkl.: Stue , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kontor.

- Kjeller -

BRA: 68 kvm, S-rom: 68 kvm.

S-rom inkl.: Kjellerboder.

Bod utenfor hoveddelen på ca.8 m2, bod utenfor hoveddelen er ikke medregnet i BRA. Men oppgitt her som tillegg utenom.

Etasje høyde i kjeller fra 2.02 meter - 2.06 meter. Boligen har carport, carport er åpen areal og er ikke målt. Hems med lav etasje høyde.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Standard

Pen innholdsrik enebolig meg gjennomgående normal standard. Boligen ble i 2013/2014 omfattende renoveret. Gulvene er i hovedsak belagt med parkett og beleg. Veggene er bekledd med malt huntonitt i lyse fargetoner med innslag av et par oppmalte rom i moderne fargetoner.

Lyst innredet stue med gode vindusflater som slipper godt med lys inn og den flotte utsikten kan beskues fra flere hold. På kalde dager kan man fyre opp i en moderne vedovn som står fint sentrert i stuen. Stuens utforming gir rom for innredning i soner. Ved spesielle anledninger er det mulig å anrette med langbord. Utgang fra stuen til en stor terrasse med hagestue hvor man kan nyte solen store deler av dagen, samt utgang til en balkong i front.

Kjøkkenet har adkomst fra stua. Godt utstyrt og pent innredet Ikea kjøkken med profilert innredning og integrerte hvitevarer som medfølger handelen. Kjøleskap er enkeltstående og medfølger handelen. Plass til et lite spisemøblement.

Boligen er utstyrt med 2 bad i lik utførelse med beleg på gulv og vegger bekledd med baderomsplater

Badene er videre utstyrt med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett. Fuktstyrt avtrekksvifte. Vaskerommet ligger i kjelleren.

Praktisk loftstue på loftet med vinduer vendt mot utsikten. Her kan man nyte roen og nyte utsikten mot moloen og havet. De mange flotte solnedgangene er et skue fra dette rommet. Ekstra god takhøyde gir rommet en god atmosfære. Hemsetrapp fra stua opp til hemsen. Hemsen har mye gulvplass med lagringsmuligheter. Hemsen er ikke godkjent til varig opphold og har ikke ståhøyde.

Boligen er innredet med totalt 4 soverom, fordelt med 1 i 1. etasje og 3 på loft. På loftet er det også etablert en tv-stue og et bibliotek.

Godt med lagringsplass i boligen med lagring i kjeller.

Tilstandsrapport

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 Karstein Brox den 09.11.23, 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:

Enebolig bygget i 1954, renoveret og påbygget en etasje i 2013/14. Boligen er godt vedlikeholdt i forhold til alder. Det er behov for justering terrassedører i 1. etasje og kjellerdøra må vedlikeholdes. Et vindu i kjeller er råteskadet og ett glass er punktert. Tidligere kom det litt vann inn på muren over vindu i østvendt gavl og synes på himlingplater langs veggen. Årsak var feil montering av utvendig kledning rett over, dette er nå fikset og det var ingen unormal fuktindikasjoner i området ved befaringen. Det er ikke fall mot sluk i begge bad. Bad 1. etasje mangler tilluft via dør.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt (TG IU):

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Mønedrager. Konstruksjonen er innkledd fra gesims til møne og derfor ikke kontrollert.

Tomteforhold > Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Følgende avvik har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendig > Vinduer:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Ett vindu i kjeller østvegg er råteskadet. Ett glass er punktert i samme rom i kjeller.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er ingen lufting i konstruksjonen. Loftveranda har ingen synlig ventilspalter.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Støttemur langs veien

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig > Dører:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Terrassedørene subber i karm og må justeres. Beslag løsning ved terskel på tofløyet terrassedør må endres. Løs glasslist på terrassedør loftstua. Kjellerdøra, utvendig dørblad, fineren begynner å løsne.

Innvendig > Radon:

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

Våtrom > Etasje, 1 > Bad > Overflater Gulv:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Belegg oppkant ved terskel.

Våtrom > Etasje, 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrom > Etasje, 1 > Bad > Ventilasjon:

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

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Belegg oppkant ved terskel.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tomteforhold > Drenering:

Det er avvik: Saltutfelling på mur under vindu i østvendt gavl.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Sprekk under vindu i sydvegg.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: FYLL INN

Moderniseringer og påkostninger

Enebolig bygget i 1954, renoveret og påbygget en etasje i 2013/14. Boligen er godt vedlikeholdt i forhold til alder. Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber fra Alt-i-boks.

Parkering

På egen eiendom og i carport.

Diverse

I kjeller og i carport ligger diverse materialer/isolasjon som vil medfølge. Materialene er tiltenkt til hagestue og fliser til kjellergulv. Selger har ingen garanti for at det er komplett materialpakke for ferdigstillelse.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarming via varmepumpe (fra 2012), vedovn i stue og for øvrig elektrisk oppvarming ved bl.a. panelovn som varmekilde. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 9 682

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Dette beløpet inkluderer standardgebyrer og forbruk for vann, vannmålerleie, slamavskiller, grunngebyr slam og standard renovasjon. Beløpet vil variere avhengig av forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 2 600

Eiendomsskatt år

2022

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt faktureres sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 483 173

Formuesverdi primær år

2020

Formuesverdi sekundær

Kr 1 739 422

Formuesverdi sekundær år

2020

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**

Heftelser som følger eiendommen:

1954/806-3/40 Bestemmelse om veg 24.09.1954
rettighetshaver:Knr:4206 Gnr:36 Bnr:76

2006/176171-1/200 Bestemmelse om veg 27.03.2006
rettighetshaver:Knr:4206 Gnr:36 Bnr:92

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:

1954/806-2/40 Bestemmelse om vannrett 24.09.1954
rettighetshaver:Knr:4206 Gnr:36 Bnr:220

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattesten gjelder for hele tilaket - påbygg og nybygg - "bolig, carport og grillstue". At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ellers tillatelse til bygging av terrasse, fasadeendring og biloppstillingsplass, datert 03.05.2007.

Det foreligger ikke plantegning for boligens 1. etasje og kjeller. Megler har dermed begrenset mulighet til å sjekke dagens bruks mot faktisk godkjenning. Fremlagte tegninger på ombyggingen i 2013/14 stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.08.2013.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett (vannmåler) og privat avløp. Adkomst via privat vei.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen ikke har dokumentasjon på dagens avløpsløsning, men det er montert slamavskiller som sist ble tømt 3. mars 2021.

- Septiktank - Septiktanken er av betong. Det er klargjort for avløp til det offentlige i tanken, men ikke tilkoblet. Det er lagt nytt avløp fra boligen til septiktank og videre fra septiktank til påkoblingspunkt. Videre foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold, og det er sendt anmodningsbrev angående tilkobling til offentlig avløpsnett. Tilkobling må påregnes. Dette ifølge Farsund kommune. Pr. 2022 er påkoblingskostnaden kr. 22.000,- ink. mva.

- Tinglyst veirett -

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger en tinglyst erklæring om veirett, datert 27. mars 2006. Grettestøveien 1 (gnr. 36, bnr. 220) gir veirett over sørenden av eiendommen (vist i kart) til gnr. 36/bnr. 220. Veiretten gjelder en 3 meter bred vei. Erklæringen er vedlagt salgsoppgaven.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men avsatt til "boligbebyggelse", tilhørende kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028 (PlanID: 90600), datert 08.03.2018.

Området mot syd og øst er i kommunedelplanen avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Det er ikke mottatt noen nabovarsel vedr. bebyggelse på disse områdene pr. dd.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder 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 3 490 000

Totalpris

Kr 3 593 120

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

11 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

87 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 490 000,-))

103 120,- (Omkostninger totalt)

3 593 120,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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.

Personopplysningsloven

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

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 Sørmeidlerens hjemmeside www.sormegleren.no/61230029. 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 rettshjelpsforsikring 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

Digital Markedspakke Synlig (Kr.6 350)
Oppgjør (Kr.7 100)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 490 000,-) (Kr.45 370)
Tilrettelegging (Kr.13 900)
Totalt kr. (Kr.73 305)

Selger

Andreas Solberg

Oppdragsanvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

30.11.2023



Utgang til en romslig terrasse med hagestue fra stuen, samt en balkong med glassrekkverk.



Lys stue med gode vindusflater som slipper godt med dagslys inn.



Stuen er langstrakt, noe som gjør det mulig å møblere med langbord ved spesielle anledninger.



På kalde dager, kan man nyte varmen og stemningen, fra en moderne vedovn som står godt plassert.



Lyst profilert Ikea kjøkken med alle hvitevarer integrert, med unntak av kjøleskap som er enkeltstående (medfølger)



Kjøkkenet har adskilt løsning med mye skap- og benkeplass.



Pent bad på loftet med belegg på gulv og baderomsplater på vegg. Innredet med badersomsinnredning, toaett og dusjkabinett.



Vaskerom er etablert i kjelleren.



Takhøyden i rommet skaper en god atmosfære. Utgang til balkong og nydelig utsikt fra flere hold.



Loftstue med ekstra god takhøyde. I taket er montert en designerlampe som medfølger handelen.



Soverom 1 av 3 på loftet.



Soverom 2 av 3 på loftet.



Hemsen har mye gulvplass - rommet er ikke godkjent for varig opphold.



Loftstuen, sett fra hemsen.



01Fasade_43.jpg





Gruslagt område gjort klart til fremtidig garasje. Kjøper må evt. søke byggeskjønnelse.



Borhavn



Vakker natur i nærområde.

Grettestøveien 1

Nabolaget Vestbygda - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚏 Borshavn/Skolebakken	3 min 🚶
Linje 224, 225, 230, 237, 238, 256	0.2 km
🚏 Borshavn	3 min 🚶
Linje 224, 225, 230, 237, 238	0.2 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 49 min 🚗

Skoler

Borhaug skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
117 elever, 12 klasser	0.4 km
Lista ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚗
202 elever, 18 klasser	7.8 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	19 min 🚗
KVS - Lyngdal	34 min 🚗
230 elever, 11 klasser	32.4 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Naboskapet

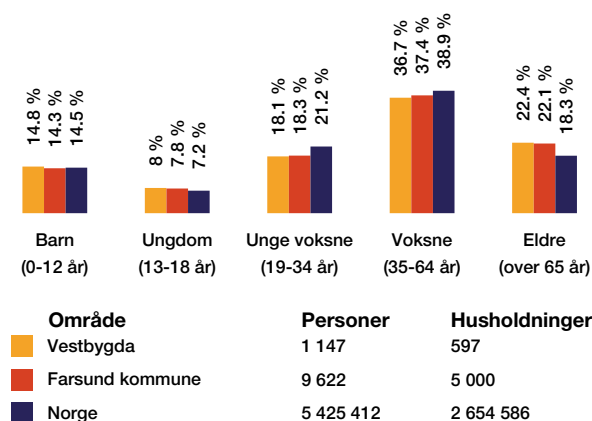
Godt vennskap 77/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Borhaug barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
59 barn	0.5 km
Jøllebekken barnehage (0-5 år)	10 min 🚗
9 barn	5.8 km

Dagligvare

Joker Borhaug	5 min 🚶
---------------	---------

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Gateparkering

Lett 86/100



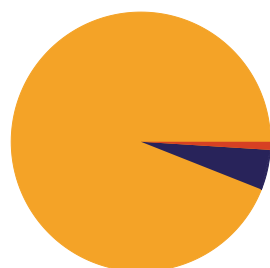
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

	Borhaug skole	6 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.4 km
	Brekne ballbane	10 min
	Ballspill	0.7 km
	Trimsenteret	12 min
	S.M.A.R.T Trening&Helse	16 min

Boligmasse



94% enebolig
1% blokk
5% annet

«Vi er en samkjørt gjeng»

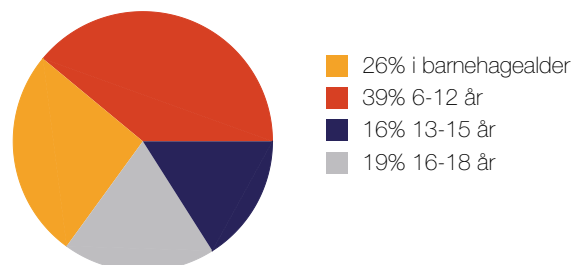
Sitat fra en lokalkjent



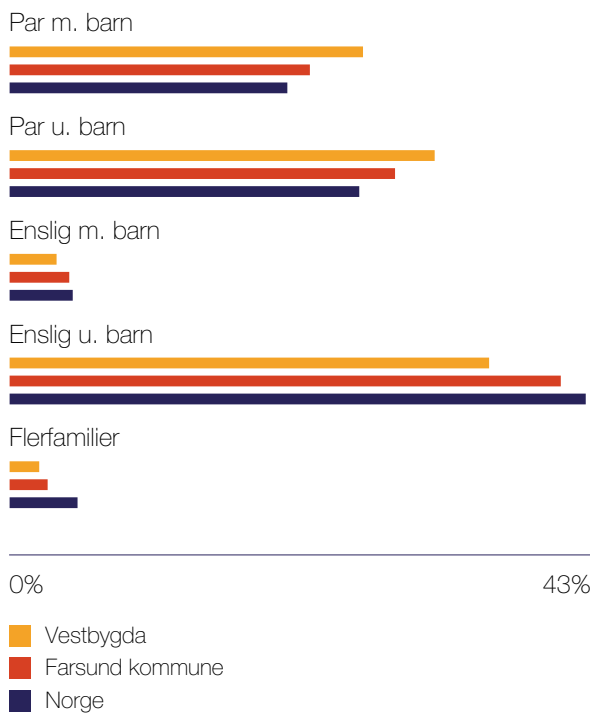
Varer/Tjenester

	Farsund Kjøpesenter	17 min
	Apotek 1 Vanse	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

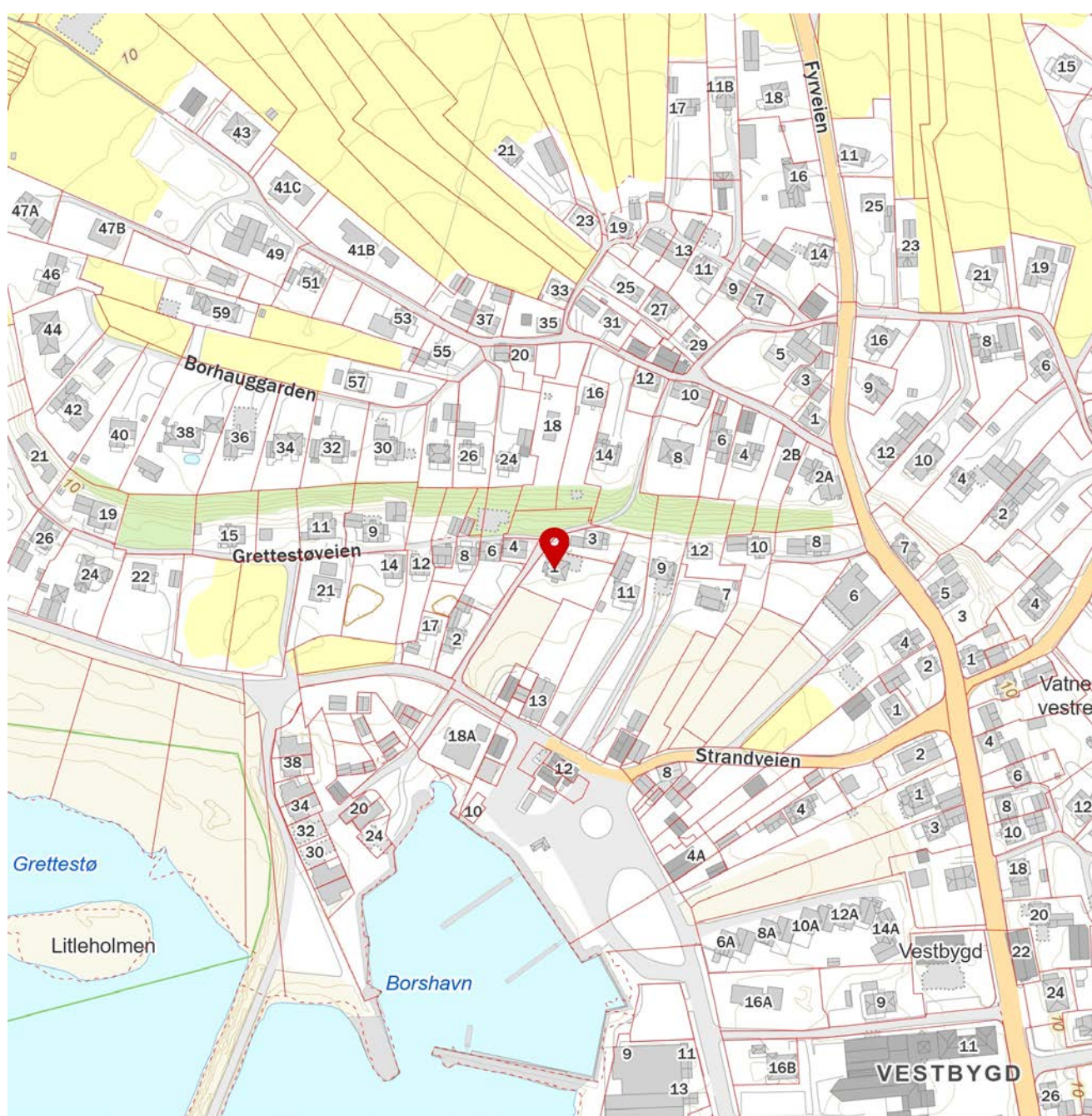
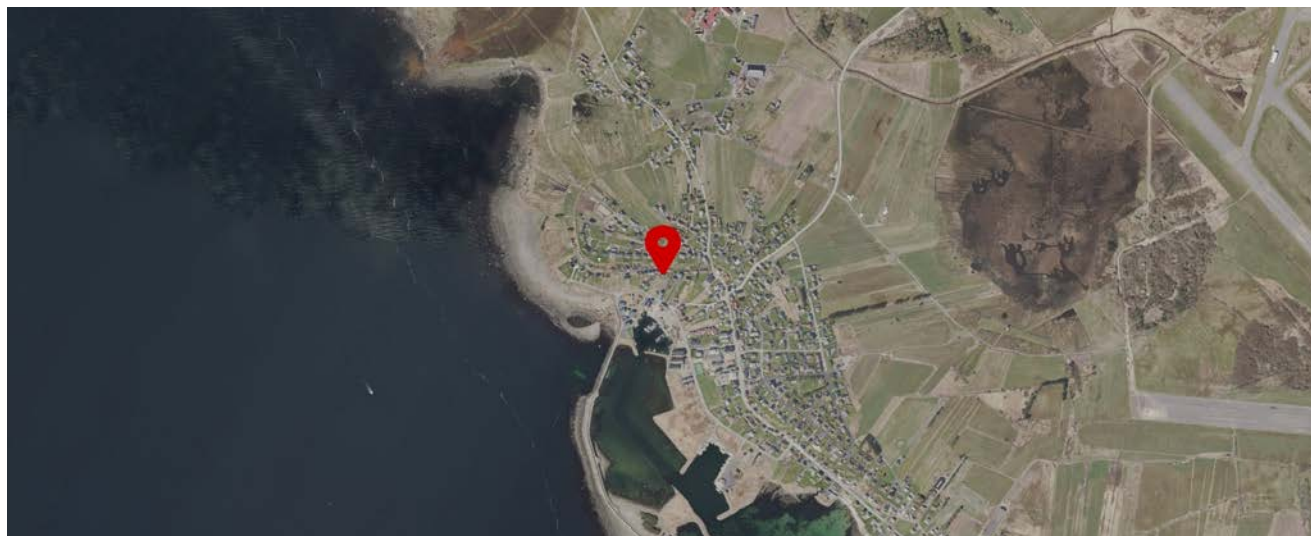


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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 Sørmeqleren 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

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

„forts. neste side

AS
Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Kommoder på loftet følger ikke med.
En i loft stue, og en på soverom.

Vis 4021 Stavanger 13.11.2022
Sted/dato

Andreas Solberg
Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Grettestøveien 1, 4563 Borhaug

20 Oct 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Grettestøveien 1

Postadresse

Grettestøveien 1

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Bodd siden august 2020. Bodd der sporadisk siden høsten 2022, grunnet studie.

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Solberg, Andreas

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Skiftet 2 kledningsbord grunnet defekter.

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

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet 2 kledningsbord grunnet defekter.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det var spor etter litt fukt over et vindu mot terrassen. Det var feil på 2 kledningsbord, og de er blitt skiftet.



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

Spesifiser hvilken type

Septiktank, men offentlig vann.

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

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

☐ Ja ☒ Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det går en vei over eiendommen som nabo har bruksrett over.

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93021432

Tilstandsrapport

 Grettestøveien 1, 4563 BORHAUG

 FARSUND kommune

 gnr. 36, bnr. 220

Areal (BRA): Enebolig 215 m²



Befaringsdato: 19.10.2023

Rapportdato: 09.11.2023

Oppdragsnr.: 20091-1124

Referansenummer: AM2994

Autorisert foretak: Takstingeniør Brox

Sertifisert Takstingeniør: Karstein Brox



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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstingeniør Brox

Rapportansvarlig



Karstein Brox

Uavhengig Takstingeniør

ksbrox@online.no

913 42 430

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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 tjenesteteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget i 1954, renovert og påbygget en etasje i 2013/14.
Boligen er godt vedlikeholdt i forhold til alder.
Det er behov for justering terrassedører i 1.etasje og kjellerdøra må vedlikeholdes. Et vindu i kjeller er råteskadet og ett glass er punktert.
Tidligere kom det litt vann inn på muren over vindu i østvendt gavl og synes på himlingsplater langs veggen. Årsak var feil montering av utvendig kledning rett over, dette er nå fikset og det var ingen unormal fuktindikasjoner i området ved befaringen.
Det er ikke fall mot sluk i begge bad. Bad 1.etasje mangler tilluft via dør.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Decra/POWERTEK Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner og nedløp av aluminium.

Takvannet føres til rør i bakken.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon i 1.etasje fra byggeår, loft fra 2013. Liggende bordkledning fra 2013.
Det gamle vindingsverket i 1.etasje er videreført.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Mønedrager.
Konstruksjonen er innkledd fra gesims til møne og derfor ikke kontrollert.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, kjellerdør og malt balkongdører i tre.
Impregnerte treterrasser. Ukjent membranløsning på veranda loft.
støpt tapp inngang. Tretrapp terrasse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er gulv av laminat. Veggene har malte panelplater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Det er plastsluk. og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk. og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro..
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Hovedsikring/ overspenningsvern, 12 kurser, automatsikringer / jordfeilautomat, åpent og skjult anlegg.
I forhold til kursoversikt i sikringsskapet.
Ny måler

6 kg. AB

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Ny drenering tidlig 2000'tallet
Bygningen har betonggrunnmur.
Skrånende terreng.
Septiktanken er av betong. Her er klargjort for avløp til det offentlige inne i tanken, men ikke tilkoblet.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje, 1	73	71	2
Loft	74	74	0
Kjeller	68	0	68
Hems med lav etasjehøyde	0	0	0
Sum	215	145	70

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

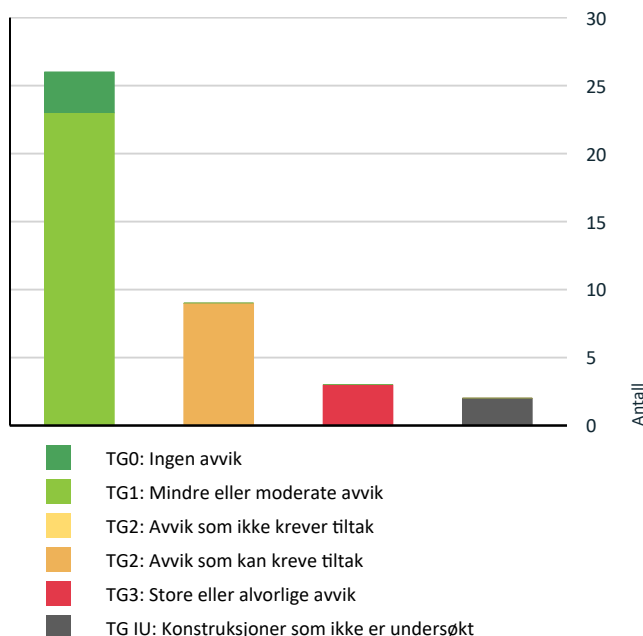
[Gå til side](#)

Enebolig

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

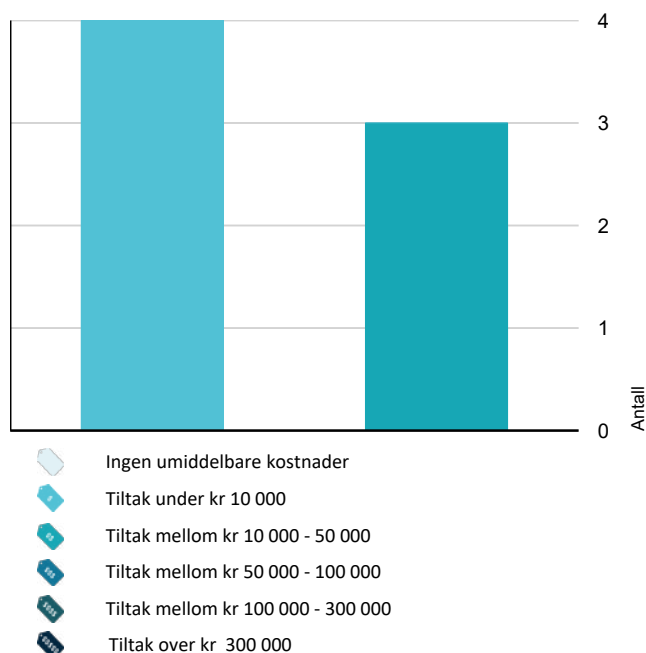
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Fuktsøk av erfaringsmessig utsatte steder med MMS fuktindikator på overflaten, og hvis mulig kontroll i vegg mot våtsone i bad/vaskerom.

Krysslinjelaser er benyttet til horisontale målinger, bad målt høydeforskjell på gulv ved sluk, hvis mulig, og gulv ved dørterskel.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.24, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Ett vindu i kjeller østvegg er råteskadet. Ett glass er punktert i samme rom i kjeller.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Loftveranda har ingen synlig ventilspalter.



Kostnadsestimat: Under 10 000

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemur langs veien



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Terrassedørene subber i karm og må justeres. Beslag
løsning ved terskel på tofløyet terrassedør må endres.
Løs glasslist på terrassedør loftstua. Kjellerdøra,
utvendig dørblad, fineren begynner å løsne.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Etasje, 1 > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme
vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til
sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til
gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre
enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav
i forskrift på byggetidspunktet.

Belegg oppkant ved terskel.



Våtrom > Etasje, 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav
om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen
dokumentasjon på at det er utført "uavhengig
kontroll".



Våtrom > Etasje, 1 > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav
i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til
gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre
enn 25 mm.

Belegg oppkant ved terskel.



Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav
om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen
dokumentasjon på at det er utført "uavhengig
kontroll".



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Saltutfelling på mur under vindu i østvendt gavl.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk under vindu i sydvegg.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Huset er modernisert i 2013/14

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon i 1.etasje fra byggeår, loft fra 2013. Liggende bordkledning fra 2013.
Det gamle vindingsverket i 1.etasje er videreført.



Fasade vest

Takkonstruksjon/Loft

! TG 10

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Mønedrager.
Konstruksjonen er innkledd fra gesims til møne og derfor ikke kontrollert.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Decra/POWERTEK Taket er besikttet fra bakkenivå.



Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vinduer

! TG 3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Råteskade

Nedløp og beslag

! TG 1

Renner og nedløp av aluminium.

Takvannet føres til rør i bakken.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Punkttert glass

Veggkonstruksjon

! TG 1

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Ett vindu i kjeller østvegg er råteskadet. Ett glass er punktert i samme rom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør, kjellerdør og malt balkongdører i tre.



Beslag løsning tofløyet dør.



Løs glasslist dør loftstua.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Terrassedørene subber i karm og må justeres. Beslag løsning ved terskel på tofløyet terrassedør må endres. Løs glasslist på terrassedør loftstua. Kjellerdøra, utvendig dørblad, fineren begynner å løsne.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjellerdøra behøver vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Impregnerte treterrasser. Ukjent membranløsning på veranda loft.



Undersiden veranda.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Loftveranda har ingen synlig ventilspalter.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

TG 1

støpt tapp inngang. Tretrapp terrasse.

Tilstandsrapport



Årstall: 2013

Kilde: Eier

INNENDIG

Overflater

TG 1

Innendig er gulv av laminat. Veggene har malte panelplater. Innvendige tak har himlingsplater.



Stue 1. etasje

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller.

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.

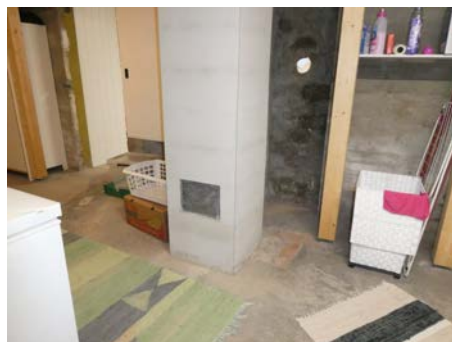
Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har elementpipe og vedovn.



Ovn i stua



Feie/sotluke i kjeller

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Innvendige trapper

TG 1

Boligen har malt tretrapper.

Tilstandsrapport



Rekkverk høyde



Spileavstand



Trapp til hems

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Årstall: 2013 Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE, 1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

ETASJE, 1 > BAD

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

ETASJE, 1 > BAD

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.



Gulv ved sluk er ca. 4 mm. høyere enn gulv ved døra

Tilstandsrapport



Belegg oppkant ved terskel.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Belegg oppkant ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

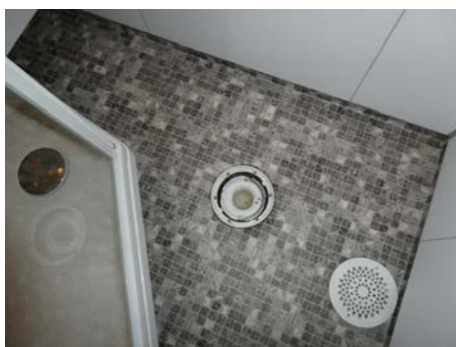
Rommet har dusjkabinett.

ETASJE, 1 > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

ETASJE, 1 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

ETASJE, 1 > BAD

Ventilasjon

! TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.



Standard dørterkel uten spalte for tilluft.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Bytte til flat terskel hvis mulig.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE, 1 > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fra kjøkken mot våtsone i bad.



Årstall: 2013

Kilde: Eier



Sluk ca. 5-6 mm. lavere enn gulv ved døra



Belegg oppkant ved terskel.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørteriskel er mindre enn 25 mm.

Belegg oppkant ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet har dusjkabinett

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

LOFT > BAD

Overflater Gulv

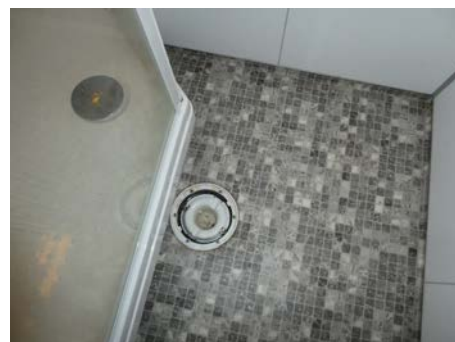
! TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk. og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Årstall: 2013

Kilde: Eier

LOFT > BAD

Ventilasjon

! TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.



Årstall: 2013

Kilde: Eier

LOFT > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fra kontor mot våtsone

KJØKKEN

ETASJE, 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

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



Årstall: 2013

Kilde: Eier

ETASJE, 1 > KJØKKEN

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Årstall: 2013 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Avløpsrør

! TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Varmesentral

! TG 1

Det er installert varmepumpe.



Utedelen.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Elektrisk anlegg

! TG 1

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Hovedsikring/ overspenningsvern, 12 kurser, automatsikringer / jordfeilautomat, åpent og skjult anlegg. I forhold til kursoversikt i sikringsskapet. Ny måler

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)
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ingen samsvarserklæring i skapet

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

1 TG 0

6 kg. AB

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



Tilstandsrapport



Røkvarsler i gang 1.etasje

Saltutfelling på mur under vindu i østvendt gavl.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mulig feil i sålebank under det aktuelle vinduet

Kostnadsestimat: Under 10 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur.



Sprekk i mur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk under vindu i sydvegg.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og betong.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG IU

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Ny drenering tidlig 2000'tallet



Saltutfelling



Grunnmurplast med topplast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Støttemur langs veien

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Muren, spesielt lettklinker er sprekkskadet

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

1 TO 1

Skrånende terreng.

Septiktank

1 TO 1

Septiktanken er av betong. Det er klargjort for avløp til det offentlige inne i tanken, men ikke tilkoblet.

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 byggt teknisk 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, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal / Åpent areal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

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

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 bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, 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 byggteknisk 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				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
Etasje, 1	73	71	2	Vindfang , Stue , Kjøkken , Gang , Bad , Soverom		Bod i vindfang
Loft	74	74	0	Stue , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kontor		
Kjeller	68	0	68			Kjellerboder
Hems med lav etasjehøyde	0	0	0			
Sum	215	145	70			

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	
Etasje, 1	73	7		80	43	
Loft	74			74		
Kjeller	68			68		
Hems med lav etasjehøyde						28
SUM	215	7			43	28
SUM BRA	222					

Kommentar

Bod utenfor hoveddelen på ca.8 m2, bod utenfor hoveddelen er ikke medregnet i BRA. Men oppgitt her som tillegg utenom.
Etasje høyde i kjeller fra 2.02 meter - 2.06 meter.
Boligen har carport, carport er åpen areal og er ikke målt.
Hems med lav etasje høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Bygget terrasse.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i kjeller 2.02 - 2.06 m. Hems med lav etasje høyde, på grunn av manglende rømningsvei er den ikke egnet for overnatting.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2023	Karstein Brox	Takstingenjør
	Geir Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	36	220		0	806 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grettestøveien 1

Hjemmelshaver

Solberg Andreas

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 890 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.10.2023		Gjennomgått	7	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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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/AM2994>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

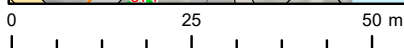
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

— — Omtvistet grense

..... Punktfeste

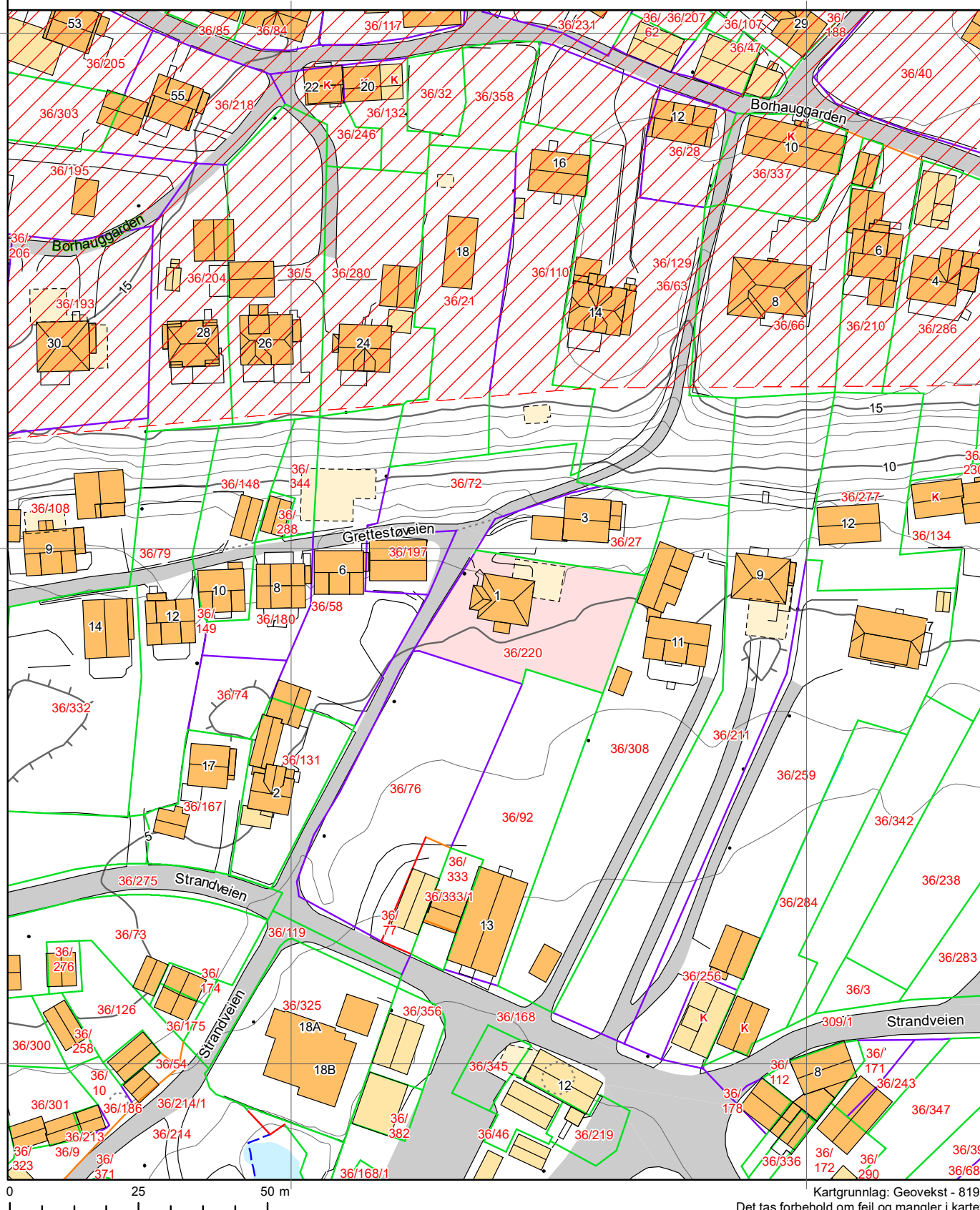


Dato: 27.10.2022



Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Målestokk 1:1000
Dato: 27.10.2022



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

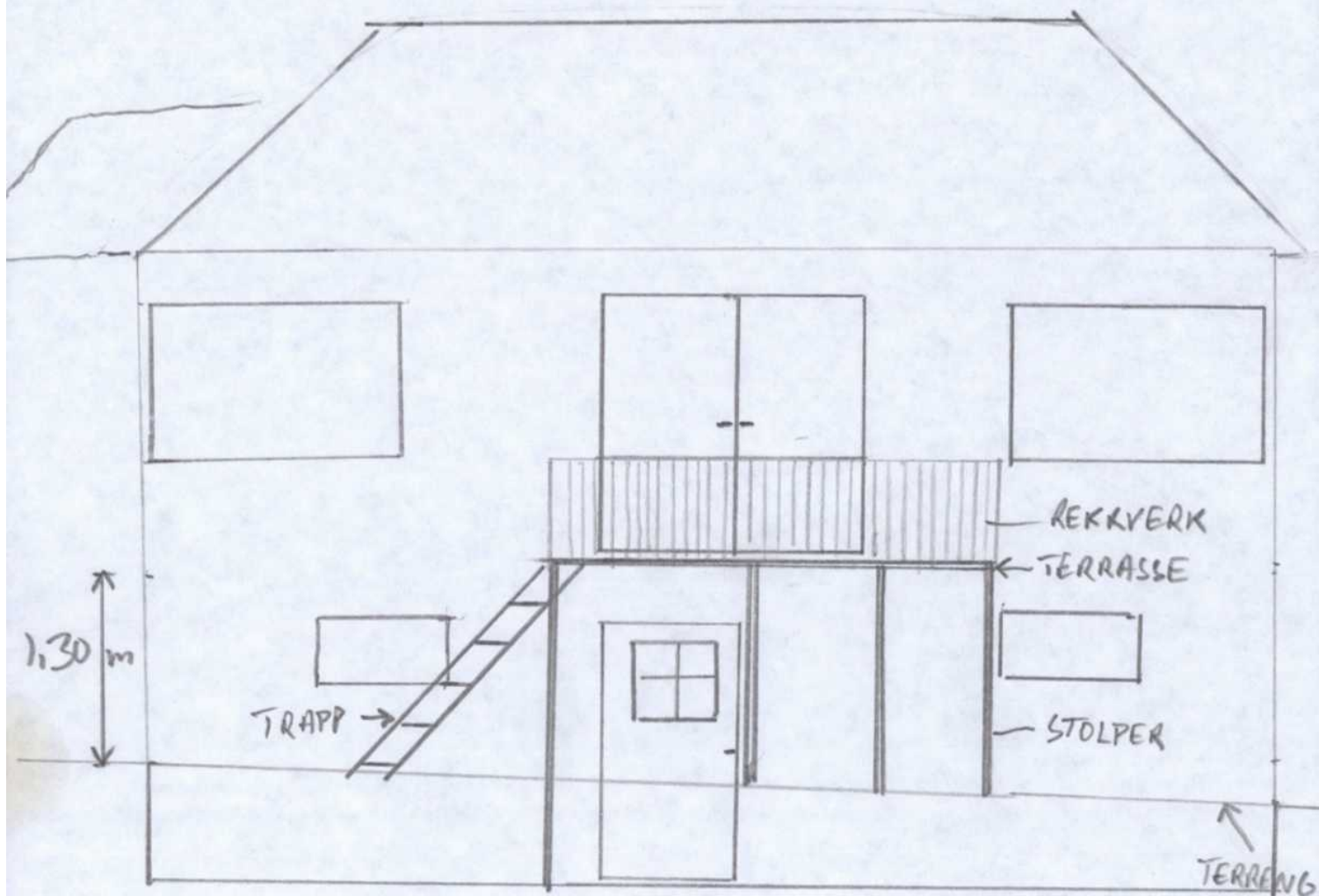
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

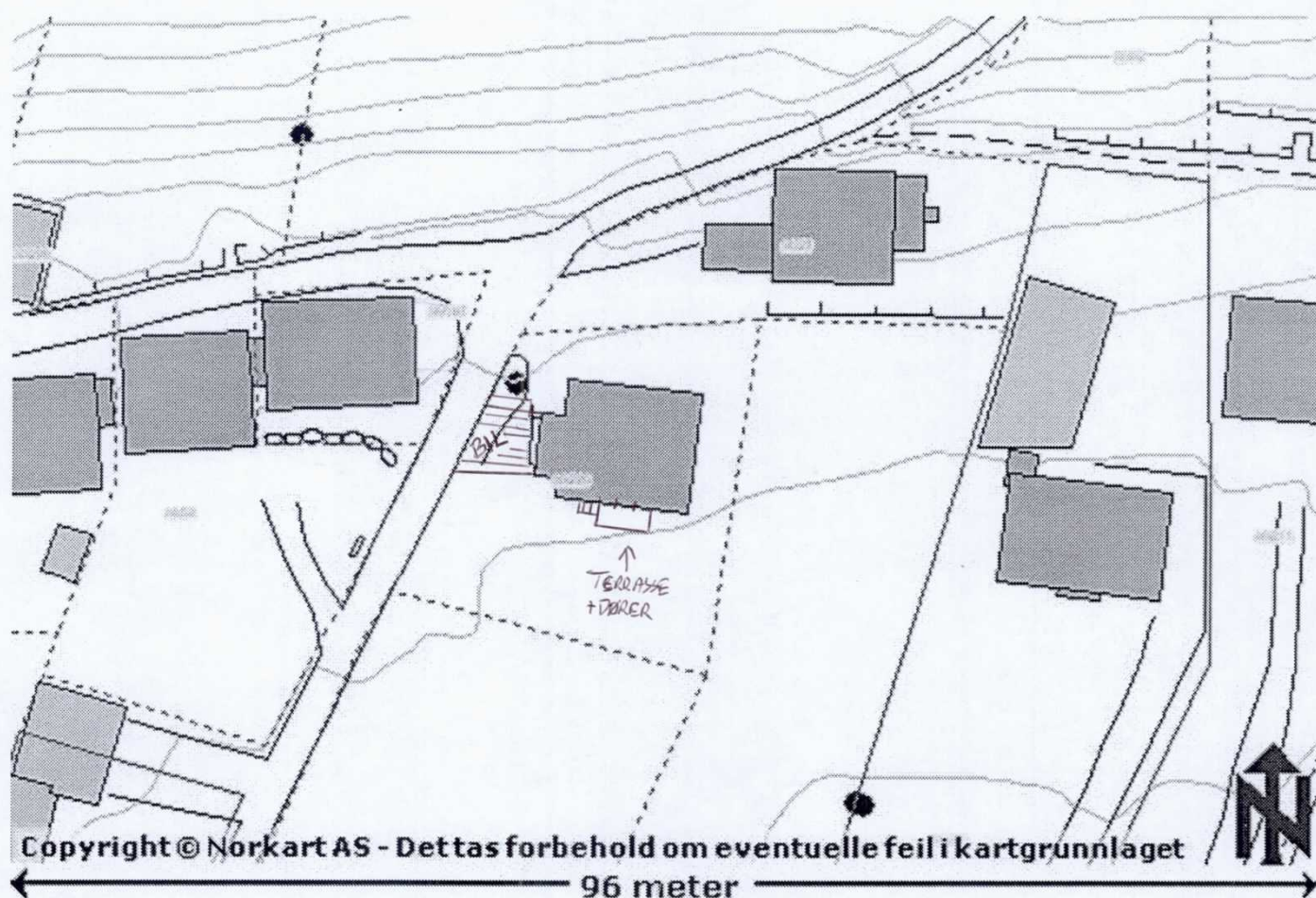
	Bygningsflate
	Tiltaksflate
	Valgt eiendom
	Vannflate
	Gang- og sykkelveg
	Parkeringsområde
	Veg

FASADE MOT SØR, 36/220



TERRASSEN BLIR 3m BRED OG STIKKER 2m UTFRA
HUSET.

FARSUND KOMMUNE	
Ar/saksnr. 07/777	Dok.nr. 2
12 APR 2007	
Ark.kode P 36/220	
Ark.kode S L42	
Teknisk	Saksbeh. RESK





Espen Hellang
Kråkebergveien 8
4016 Stavanger

KOPI

Vår ref.:
2007/777 - 6336/2007 36/220/KESK

Deres ref.:

Dato:
03.05.2007

Melding om terrasse, fasadeendring og biloppstillingsplass på gnr 36, bnr 220, Grettestøveien 1

Det vises til Deres byggemelding datert 02.04.2007.

Kommunen har ingen merknader til byggemeldingen.

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.

Tiltakshaver har selv ansvaret for at arbeidene utføres i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

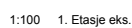
Gebyr for byggemeldingen vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på kr 404,- Faktura for byggemeldingsgebyr vil bli utskrevet av kommunekassen.

Med vennlig hilsen

Kjersti Skiple Verdal

Kjersti Skiple Verdal
avdelingsingeniør



[illegible]

[illegible]

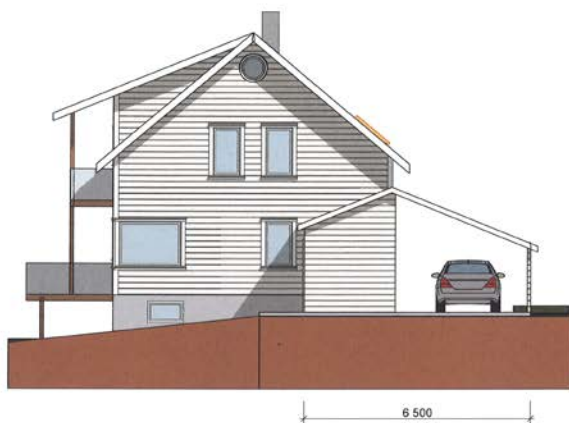


1:100 Façade Nord

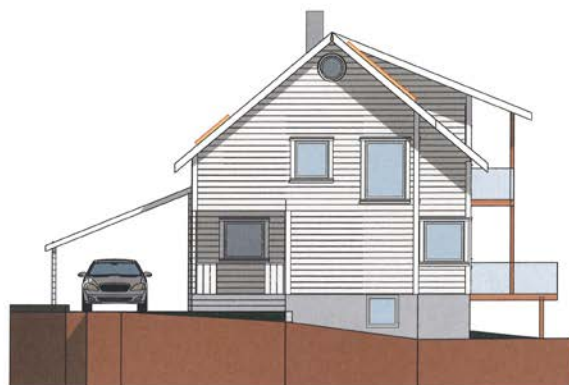


1:100 Fasade Sør

[illegible]



1:100 Fasade øst



1:100 Fasade Vest

byplan - vi får brikene på plass	
Tittel: Espen Hellang Påbygg Grettestøveien gnr/bnr 36/220 Adresse Postnr. Sted	
Prosjektør: Prosjektnr. E-3	
Type tegning: Fasade øst og vest	
Godkjent: Kontroll prosjekt Sign.: Kontroll Filnavn: Espen Hellang - Påbygg.jan Dato: Målestokk: 1:100 Kontroll utførende Sign.: Kontroll	

**Matrikelopplysninger, gnr/bnr 36/220**

01.11.2022

Matrikkelen er landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over eiendommer, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Vedlagte matrikelrapport viser eiendommens registrerte opplysninger fra matrikkelen. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis, eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon.

Eiendommen 36/220 er fradelt/skylddelt fra 36/76 i 1954, skylddelingsforretning foreligger ikke i kommunens arkiv, kopi kan bestilles fra Statsarkivet i Kristiansand eller hentes fra panteboka via <https://media.digitalarkivet.no/>

Grensene mot 36/27, 36/308 og 36/92 er oppmålt med geografiske koordinater fra matrikelbrev og målebrev og er således avklart, grensene fremgår av matrikelrapporten.

Grensen mot 36/76 i sør er oppmålt, men ikke med geografiske koordinater. Registrert grense i matrikkelen kan derfor avvike noe i forhold til de reelle grensene, gjeldene grense fremgår av vedlagte målebrev fra 1971.

Grensene mot gårdsveien i vest fremgår ikke av målebrev eller tilsvarende. Registrert grense i matrikkelen kan også her avvike noe i forhold til de reelle grensene, grunnlaget for denne grensen kan fremkomme av nevnte skylddelingsforretning.

Da eiendommen i sin helhet ikke er oppmålt med geografiske koordinater, kan nøyaktig areal ikke beregnes. Med grunnlag i opplysningene gitt i matrikkelen og målebrev er eiendommens areal anslått til å være ca. 0,8 dekar.

Eiendommer som i sin helhet ikke har oppmålte og geografisk koordinatsatte eiendomsgrenser angitt i målebrev eller matrikelbrev, bør vurderes oppmålt helt eller delvis før omsetning.

Med hilsen

Øystein Egeland
Konsulent/matrikelfører

Vedlegg:

36-220_matrikelrapport.pdf
36-335_målebrev.pdf
36-76_målebrev.pdf



For matrikkelenhet:

Kommune: 4206 - FARSUND
Gårdsnummer: 36
Bruksnummer: 220

Utskriftsdato/klokkeslett: 01.11.2022 kl. 13:52

Produsert av: Øystein Egeland

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: LUNHEIM
Etableringsdato: 24.09.1954
Skyld: 0,02
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 36 / 220	806 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040698	SOLBERG ANDREAS		GRETTESTØVEIEN 1 4563 BORHAUG	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6442588	357536		806 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Sammenslåing av matrikkelenheter	09.10.2020	Tinglyst		09.10.2020	heskkjel 09.10.2020
Sammenslåing	20/03371	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	4206 - 36/335	-380,5	
		Mottaker	4206 - 36/220	380,5	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	4206 - 36/220		
		Omnummerert fra:	1003 - 36/220		
Grensejustering	19.01.2017				1003ego 30.11.2017
Oppmålingsforretning/grensejustering	14/66	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1003 - 36/220	-7,5	
	M 206/16	Mottaker	1003 - 36/27	7,5	
Skylddeling	24.09.1954				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1003 - 36/76	0	
		Mottaker	1003 - 36/220	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	19.01.2017	Tinglyst		30.11.2017	1003ego 30.11.2017
Oppmålingsforretning	14/66	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1003 - 36/335	-44,7	
	M 192/16	Mottaker	1003 - 36/384	44,7	
		Berørt	1003 - 36/27	0	
		Berørt	1003 - 36/220	0	
		Berørt	1003 - 36/308	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	19.01.2017 14/66				1003ego 30.11.2017
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1003 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1003 - 36/27	0	
		Berørt	1003 - 36/220	0	
		Berørt	1003 - 36/308	0	
		Berørt	1003 - 36/335	0	

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Grettestøveien	2200	1		Grunnkrets	0310 BORHAUG	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemme-krets:	3 BORHAUG	
			6442591	357540	Kirkesokn:	05150401 Lista	
					Postnr.område:	4563 BORHAUG	
					Tettsted:	4023 Vestbygda	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr:	168 783 094				Bebygd areal:	50	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:					Bruksareal bolig:	232	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32				Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6442591 Øst: 357540				Bruksareal totalt:	232	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:					Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig				Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:					Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk				Alternativt areal:	0			
Energikilder:					Alternativt areal 2:	26,5			
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	78	0	78	0	0	0	0	0
H01	1	82	0	82	0	0	0	0	26,5
K01	0	72	0	72	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2200 Grettestøveien 1	H0101	Bolig	232	6		1	1	36/220
Bygningsnr: 168 783 094		Bebyggd areal:	50	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr: 1		Bruksareal bolig:	87	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse: 27.08.2013		
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 27.08.2013		
Nord: 6442595 Øst: 357549		Bruksareal totalt:	87	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringstype: Tilbygg		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype: Enebolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest: 16.06.2014		
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus: Ferdigattest		Alternativt areal:	0					
Energikilder:		Alternativt areal 2:	26,5					
Oppvarming:								

Etasjer

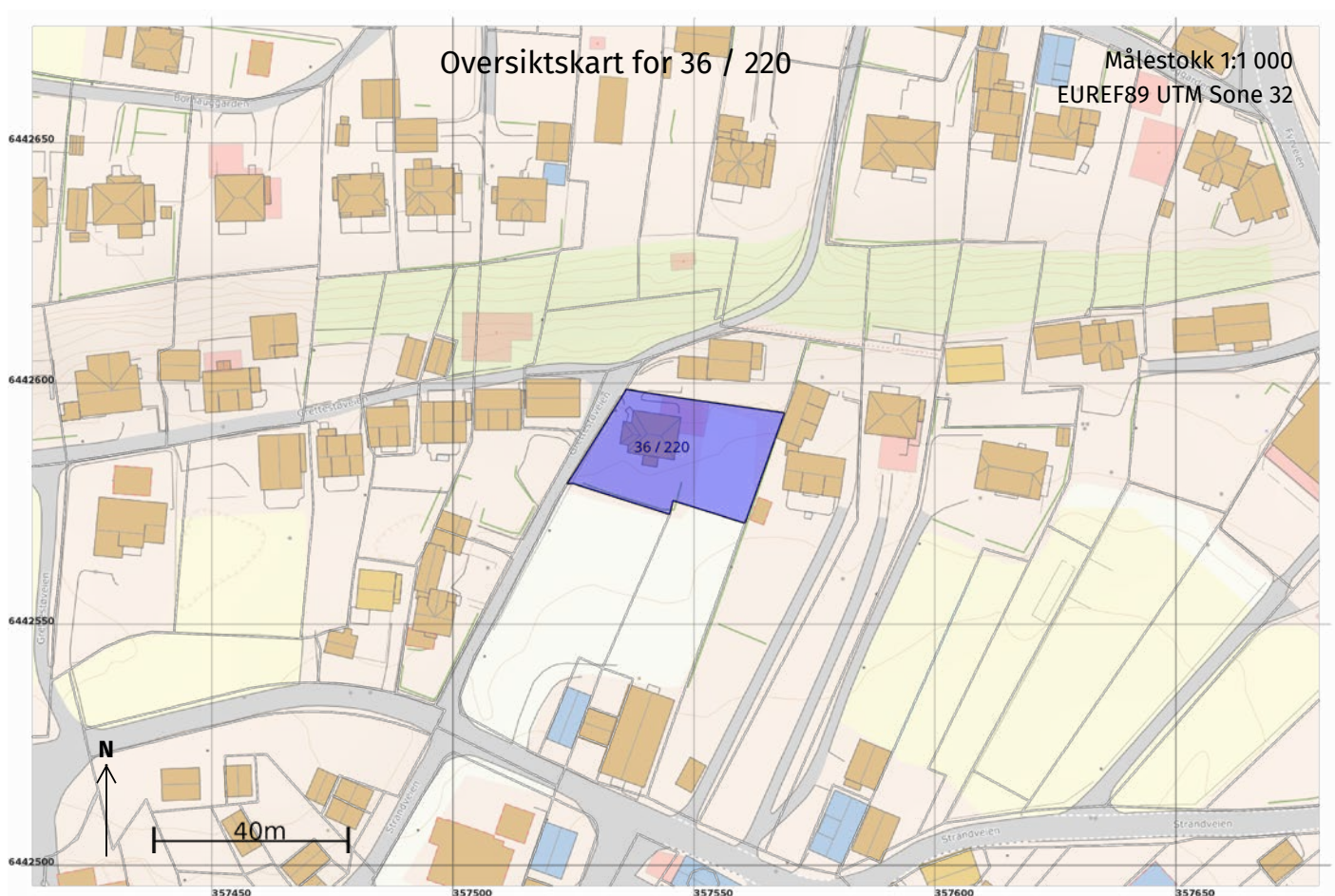
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	78	0	78	0	0	0	0	0
H01	0	9	0	9	0	0	0	0	26,5

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2200 Grettestøveien 1	H0101	Bolig	87	6		1	1	36/220
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	36/220

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BJØRNDAL VEDLIKEHOLD		
Tiltakshaver	020769	HELLANG ESPEN		ØVERÅSVEIEN 2
				4016 STAVANGER



Areal og koordinater

Areal: 806 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6442588 Øst: 357536

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6442571,94	357560,44	5,40	Umerket	10 Terrengmålt	13	
2	6442573,54	357555,28	4,24	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6442574,79	357551,23	5,95	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6442576,56	357545,55	2,92	Umerket	10 Terrengmålt	13	
5	6442573,73	357544,84	21,02	Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmålt	13	
6	6442580,14	357524,82	1,26	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	58	
7	6442580,06	357523,56	3,55	Geometrisk hjelpепunkt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	58	
8	6442583,05	357525,47	18,73	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	58	
9	6442598,93	357535,41	0,85	Umerket	10 Terrengmålt	10	
10	6442599,66	357535,85	4,51	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	10	
11	6442598,96	357540,31	7,09	Umerket	10 Terrengmålt	10	
12	6442597,85	357547,31	3,55	Umerket	10 Terrengmålt	10	
13	6442597,32	357550,82	1,92	Umerket	10 Terrengmålt	10	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6442597,02	357552,72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 16,09	10 Terrengmålt	10	
15	6442594,76	357568,65	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 24,25	10 Terrengmålt	10	

**Farsund kommune**

Pb 100, 4552 FARSUND

Org.nr: 964 083 266

MÅLEBREV☒ uten grensejustering
☐ med grensejustering

J.nr. 2976

Målebrev nr. 123/05

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 36	Bnr. 335	Festenr.
	Bruksnavn/adresse Borhaug		
Areal (m ²)	426		

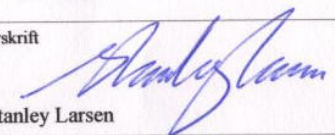
Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	11.11.05
Rekvirent	Roy Langemyr, Øyvind Langemyr
Bestyrer	Lister Oppmåling v/ S. Larsen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av Gnr. 36 Bnr. 92. Formål: Tillegg til eksisterende boligeiendom.

OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
FARSUND**Underskrift**

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Farsund	13.02.2006	 Jan Hornung	 Stanley Larsen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

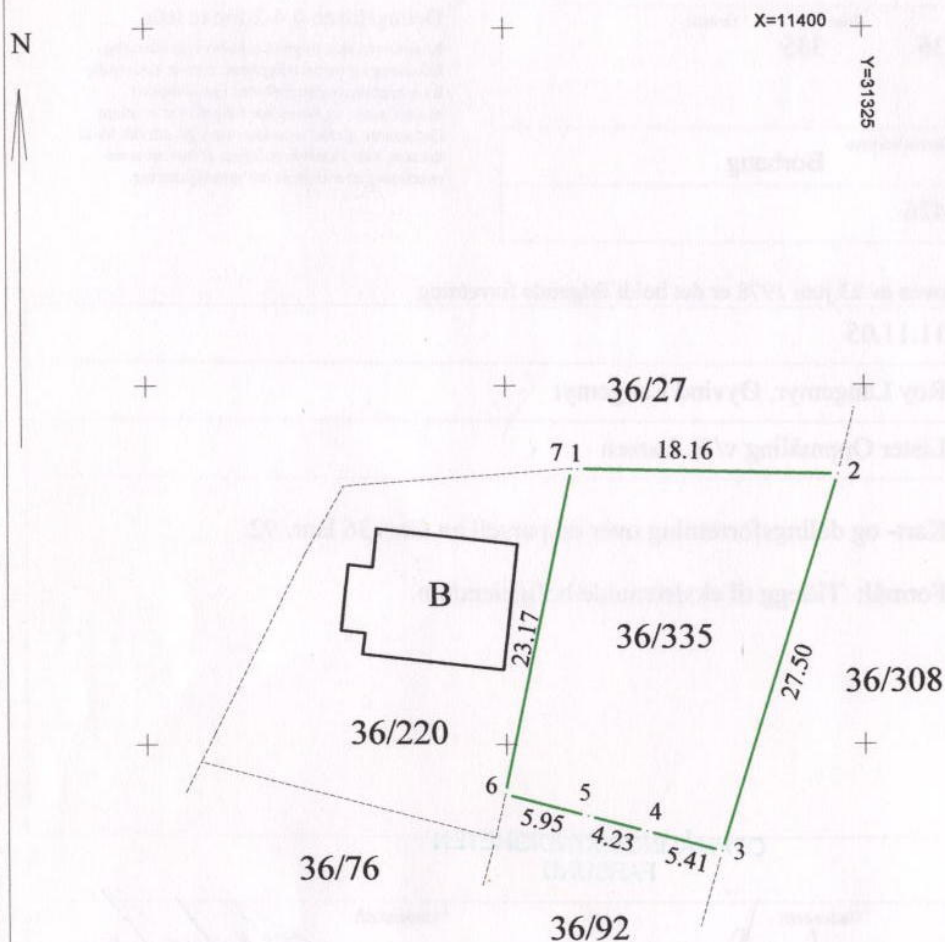
DAGBOKNR. : 138038
TIMBLYST. 16/2-06
S.L.

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr 36	Bnr 335	Festnr
Representasjonspunkt		
X 11356	Y 31312	Z
Kartblad AS003-1-48		X Landsnett
Målestokk 1:500	Areal 426	M ²

MÅLEBREVKART

Jnr 2976
Målebrev nr 123/05



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
1	Gkj.grmrk. jordf.st.	11369.20	31305.00	18.16	
2	Rør (gen.)	11368.81	31323.16	27.50	
3	Grensepunkt (gen.)	11342.56	31314.97	5.41	
4	Off.gkj.grmr. i jord	11343.93	31309.73	4.23	
5	Off.gkj.grmr. i jord	11345.01	31305.64	5.95	
6	Grensepunkt (gen.)	11346.53	31299.88	23.17	
7	Grensepunkt (gen.)	11369.21	31304.59	0.41	



Prt.koll side

J. nr. 30/71

L. nr.

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

MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

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

Parsellen er betegnet "Strandvold" gate/vel nr. (gr.nr. 36 br.nr. 76)

År 19 71 den 19/2 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over gnr.36.bnr.76., Borhaug i Farsund kommune.

Forretningen er forlangt av Kjell Marum p.v.a. Oluf Skollevolds dødsbo

som har grunnbokshjemmel til eiendommen,

Forretningen ble administrert av Sigmund Sørensen

i nærvær av kartvitne Ånen Solberg

Ved forretningen møtte: ¹⁾

For eier: Kjell Marum
Naboer: Arthur Arneberg for gnr.36.bnr.220
Kjell Marum " " 36 " 92
Torolf Andreassen for Ivar Kristensen for
gnr.36.bnr.77.
Kommuneingeniør G. Ersdal for kommunevegen.
Ingen var varslet for gårdsvegen, men gårds-
formann Toralf Tønnessen har den 1/3 - 71
godkjent grensen.

Andre var ikke å varsle.

Grensebeskrivelse:

Parsellen grenser

i nord	mot gnr.36.bnr.220	0,39m + 20,83m
i øst	" " 36 " 92	34,50m
i "	" " 36 " 77	5,27m + 17,93m + 3,65m
i syd	" Kommuneveg	16,25m
i sydvest	" vegkryss med en kurveradius på 4 m og kordelengde 5,62m.	
i vest	" Gårdsveg	14,60m + 34,33m

Parsellen som utgjør 1147 m² har bnr. 76.

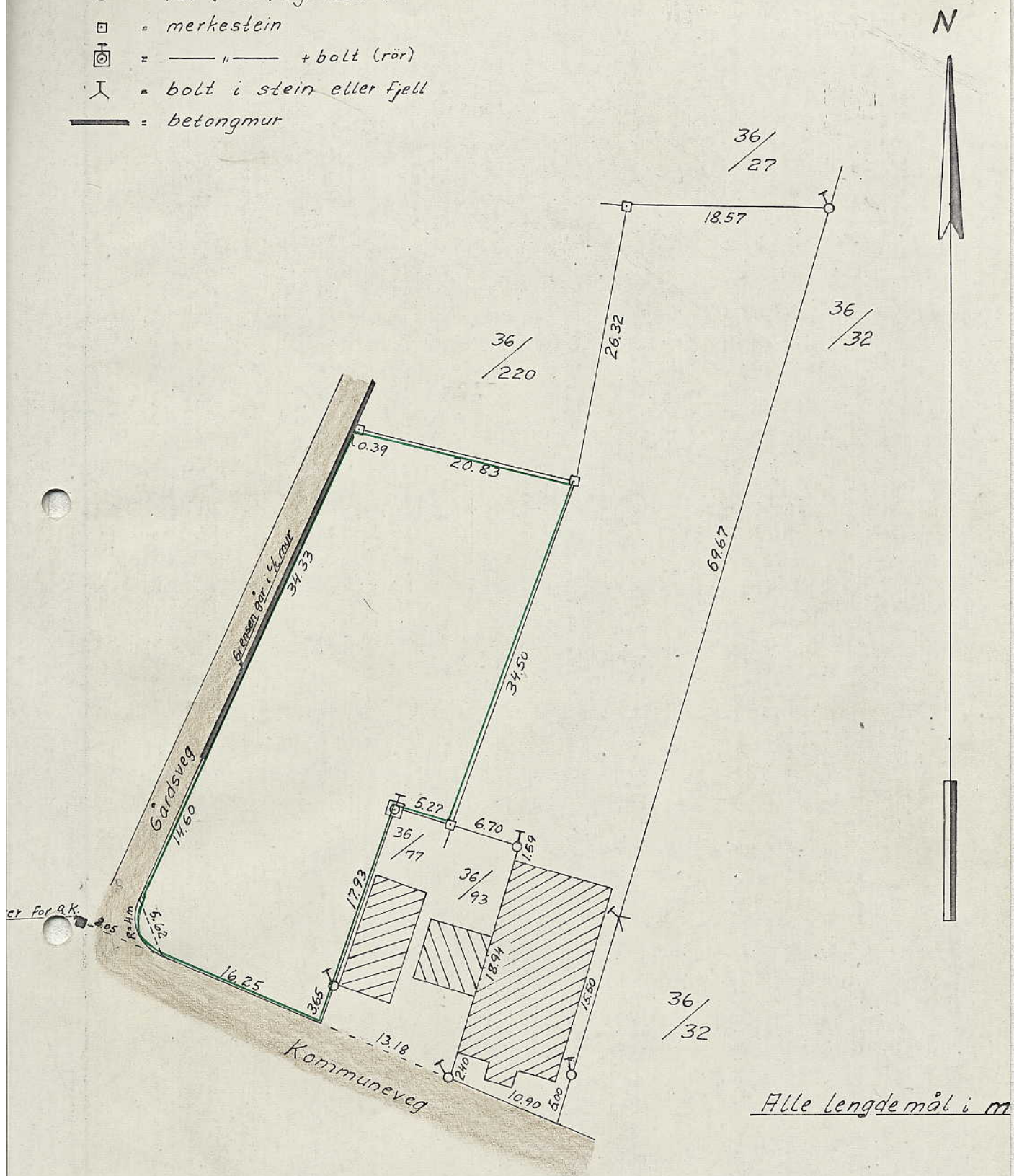
Forretningen sluttet den 19. februar 1971.

Anen Solberg
Anen Solberg

Sigmund Sørensen
Sigmund Sørensen

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

- ⊖ = rör (bolt) i jordbakke
- = merkestein
- ⊕ = — " — + bolt (rör)
- ⋈ = bolt i stein eller fjell
- = betongmur



Kart over "Strandvold"

gnr. 36, bnr. 76

M = 1:500

Areal = 1147 m²



PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/36/220/0/0

Adresse: Grettestøveien 1, 4563 BORHAUG

Arealbruk Boligbebyggelse

Arealbrukstatus Nåværende

Planidentifikasjon 90600

Sikringssone Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Hensynsonenavn H130-1

Plantype Kommunedelplan

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

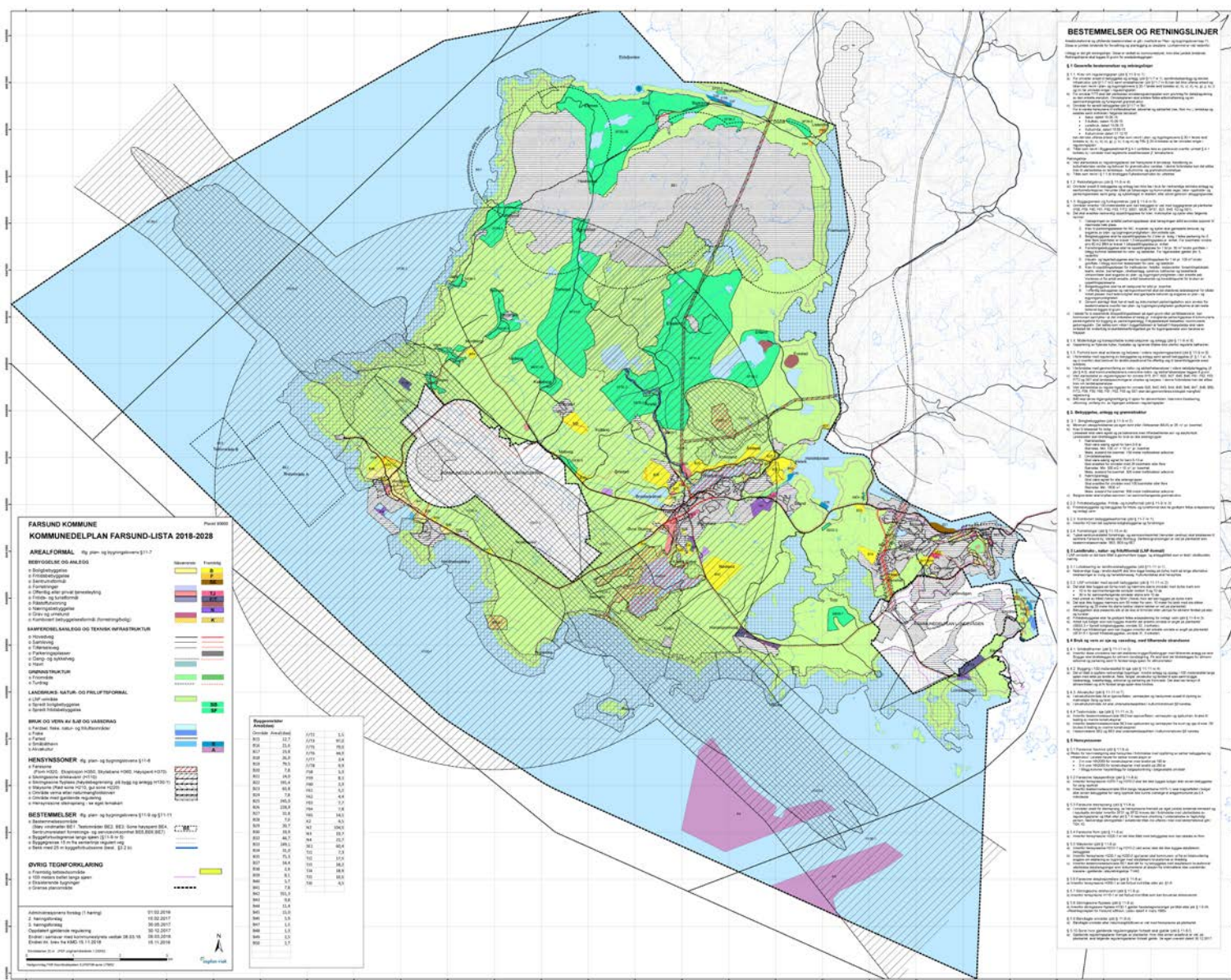
Ikraftredelsesdato 08.03.2018

Plannavn Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028

Vis i kart [Planarkiv](#)

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold
Avdelingsarkitekt
Teknisk forvaltning
Farsund kommune



SKYLDDELINGSFORRETNING

Før dag den 16-9 1954 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården *Børhaug*
g.-nr. 36 b.-nr. 76 av skyld 1.18 mark i *Lista*
herred. Forretningen er forlangt av *Olof Skollervold*

som har grunnbok-hjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹

Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring² som skjønsmenn
samtlige

Ved forretningen møtte:

*Olof Skollervold og
Arthur Arneberg*

Mennene valgte til formann *And. E. Manniche*

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse³:

*Den grensa mot øst og syd
til b.-nr. 76, mot vest og nord samme
grense, som tidligere b.-nr. 76.*

¹ Hvis rekvisenten ikke har grunnbok-hjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
² Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende for forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til stenskrivervæsenet sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.»
den 19.

N. N.

³ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godkjent at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet usødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensen mot naboendommen blir ikke å beskrive dersom disse eller ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stillelse av bruk-rettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at bestelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbok-hjemmel til den eiendom som bestelsen skal hvile på (lovens § 3).

D. Arthur Amelang har ret på tilhøyr-
ning til O. Skollerøds valdsetning, med å ta
sin andel av fremtidig veslekehold.
2). Over parsellens nordre ende
skal være en 3.8 m. bred vei, til
fri avlemyttelse for kr. m. 76 og 92.

Vnderbegeende Olaf Skollerøld
født 3-7-1887, som han gumbaks-
hemmel til kr. m. 76. griben avneuen-
te servitutter.

Bmhang 16-9-1954

Olaf Skollerøld

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet?

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om delings- og åsatesretten av 26. juni 1821?

Byggebank

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellelskap. Dog har vi samtykket i, at av utmarka kan

nytte i fellelskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹

b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble satt til

Hovedbugets gjensvarende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavn²

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avslutning og tinglysing³:

2 sier
6 "
Lunheim "

¹ Det som ikke passer strykes.

² Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).

³ Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avslutning, skal menneene i forretningen innst. bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at *Andh. E. Emanuelson*
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Andh. E. Emanuelson *Kristoffer Olsen* *Abraham A. Vabne*

Antatt til tinglysing

249

19 54

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.-nr. 36 b.-nr. 220 „Linnheim“
av Borhang av skyld 2øre i dista

J. N.

J. L.



ERKLÆRING OM VEIRETT

Undertegnede, Espen Hellang pnr. _____ og Ingrid Øxnevad Hellang pnr. _____
er hjemmelshavere av gnr. 36 bnr. 220 i Farsund kommune nummer 1003.

I den egenskap gir vi herved veirett over sørenden av gnr. 36 bnr. 220, som vist på vedlagt kart,
til gnr. 36 bnr. 92 i Farsund kommune.

Veiretten gjelder en 3 meter bred vei.

Larvik 20.03.06
Sted, dato

Espen Hellang
Espen Hellang pnr. _____

Ingrid Øxnevad Hellang
Ingrid Øxnevad Hellang pnr. _____

Vi, myndige og bosatt i Norge, bekrefter herved riktig underskrift;

Kari H. Meling
KARI H MELING

Maj Britt R. Feru
MAJ BRITT R. FERU



Doknr: 176171 Tinglyst: 27.03.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekrefte
Anja Christine Bakken



00

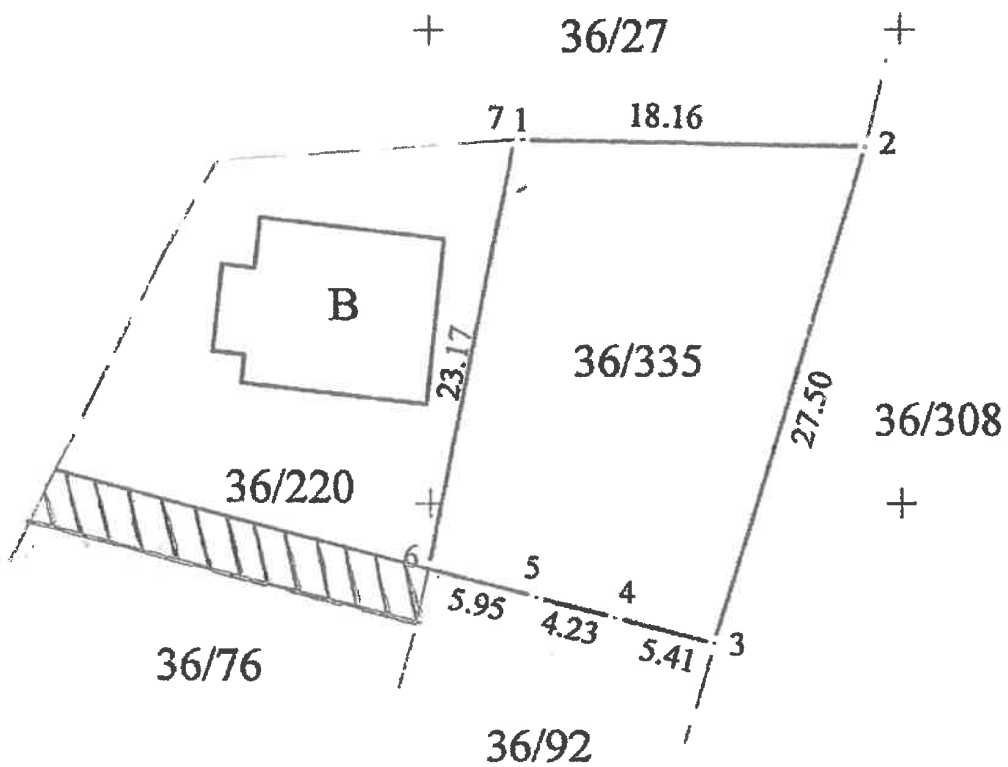
Areal

426

M²

X=11400

Y=31325



VEIRETT OVER
GMR. 36 BNR. 220





Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Liv B. Tjøtta

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 07 50

Mob.: 415 69 605

liv.b.tjoetta@sor.no



Erik Havaas

Rådgiver

Tlf.: 38 17 04 76

Mob.: 934 15 012

erik.havaas@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Grettestøveien 1, 4563 BORHAUG

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er:

☐

Forbruker

☐

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Navn saksbehandler bank

Telefonnummer

Lånefinansiering kr.

Egenandel kr.

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/-sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/-sted

Telefonnummer

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

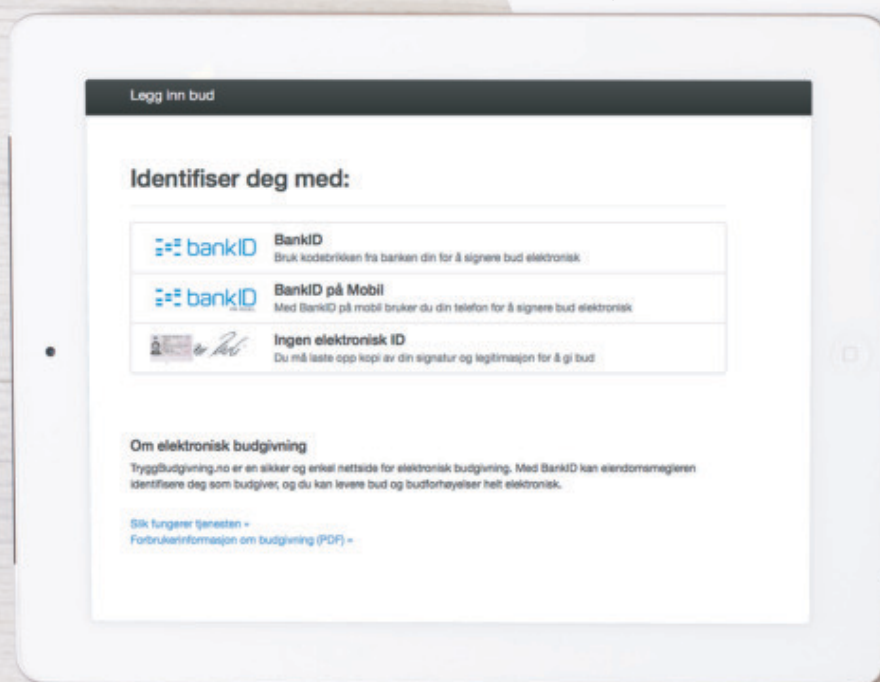
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no

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



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Notater

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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