

Storgaten 26

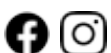
Farsund sentrum



Prisantydning: **kr 2 250 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Stor leilighet med loft i sentrum – Bruksendring av loft foreligger – Mulighet for kjøp av hele bygget.

Området
Farsund sentrum

Adresse
Storgaten 26

Prisantydning
kr 2 250 000,-

Omkostninger: kr 68 620,-
Totalpris: **kr 2 318 620,-**



Primærrom: 115 m²
Bruksareal: 167 m²

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1903
Soverom: 2
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Fellestomt
Tomteareal: 163 m²

Anita Cecilie Gabrielsen
Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder

40 40 80 73
acg@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Lister
Alleen 4
38 33 18 40
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

BESKRIVELSE

Nylig seksjonert leilighet som går over 2 plan og holder en grei standard.

Oppgraderinger må påregnes.

Leiligheten ligger meget sentralt i sentrum med kort avstand til alle byens fasiliteter. Leiligheten har:

- 2 soverom, kjøkken, bad og lys stor stue med gode innredningmuligheter.
- bakgårdsbalkong og mulighet for takterrasse.
- godkjent brukendring av loft til varig oppholdsrom foreligger.

Nytt tak lagt i 2022 på bygget.

OM EIENDOMMEN

STANDARD

Nylig seksjonert leilighet med potensiale. Leiligheten holder en gjennomgående grei standard, dog må oppgradering påregnes.

Leiligheten har egen inngang fra gateplan. Inngangen fører inn til en trappehall som fører opp til inngangspartiet til leiligheten.

Leiligheten ligger i 2. etasje og er lyst innredet. Gulvene er hovedsakelig belagt med parkett og belegg. Veggene er malte. Stor stue som består av 2 deler, som gjør innredningsmulighetene gode. Gode vindusflater gir godt med lys inn. Eldre kjøkken med plassbygd innredning, samt plass til et lite kjøkkenmøblement.

Badet har fliser på gulv og fliser/tapet på vegg. Her er det innredet med toalett, dusjkabinett, servant med speil, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Leiligheten har 2 soverom med god størrelse, samt et kontorrom/vid gang. Fra kontorrommet er det utgang til en liten terrasse.

Loftet er et råloft. Det foreligger godkjenning på bruksendring av loftet fra lagring til oppholdsrom. Fra loftet er det utgang til en takterrasse hvor det er solrikt og man kan skimte Farsunds havnebasseng og sjøen.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 115 kvm, Bruksareal: 167 kvm Sekundærrom: 52 kvm.

Bra. pr. etasje.: 2. etg. 115m² - Loft 52m².

P-rom inkl:

2 etg: Gang, tv-stue, stue 2, soverom, soverom 2, mellomgang, bad/vaskerom, kjøkken.

S-rom inkl.:

Loft: boder

Kommentar

Takhøyde i 2.etasje; 2,78 m. - 2,82 m.

Fellesareal er ikke medregnet i arealene her.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Kommentar:

Seksjoneringstegninger foreligger. Loftet er søk bruksendret fra loft til oppholdsrom. Takvindu gir for liten lysflate i ett av rommene, i dag er denne en bod. Rom, boder i dag, med takvindu har ikke utsyn og er ikke forskriftsmessige rom. Rom for varig opphold skal ha lys og utsyn, lys ca.10 % av gulvarealet.

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

Kommentar: Gammelt bygg.

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

Kommentar: Taktekke.

Krav for rom til varig opphold

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

Loftet kan rømmes via tak og stige på vegg. Men anbefaler at også trapperommet gjøres brannsikkert for trygg rømming.

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

Farsund kommune opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1903 i følge Farsund kommune.

PÅKOSTNING OG MODERNISERING

Nytt utvendig tak lagt i 2022.

Modernisering må påregnes.

OPPVARMING

Bygget har pipe av teglstein, men den er ikke tilkoblet ildsted. Pipe må kontrolleres av stedlig branntilsyn før den tas i bruk av ny eier.

Fyring med varmepumpe "luft til luft" i 2. etasje.

Varmekabler på bad.

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

DIVERSE

Butikkenheten og boligdelen har hver sin strømmåler.

Kommunen opplyser på generelt grunnlag følgende vedr. innredning av loft:

En del eldre bygg har mangler i forhold til brannspredning, dette gjelder nok spesielt de i sentrum som ligger svært tett, og noen ganger har flere bruksenheter i samme bygg. Forskrift om brannforebyggende § 8 setter krav om oppgradering til BF 85. Likevel heter det at "Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme."

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 26.04.23, 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:

Leilighet i 2.etasje og loft. Loftet er søkt bruksendret fra

loft til oppholdsrom. Badet står for renovering. Taktekke, taket er tekket om er påforet og isolert i påføring. Noen vinduer med råteskade. Råteskade i to sperr, en ved brannvegg og en over tak, usikker om dette er fellesdel at eventuelle kostnader for reparasjon deles på begge seksjonene. Det er montert 5 takvinduer i takflaten, 3 mot gaten og to på baksiden. Lyd og brannskille mellom etasjene er ikke vurdert da det ikke foreligger noen eller tilstrekkelige konstruksjonsmessige opplysninger.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Sluket har ikke klemring, derfor blir det ikke tett tilkobling til sluk.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

6 kg. håndslukker.

TG2

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Sprekkskader og avflassing på mur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er begrenset/dårlig ventilering av

takkonstruksjonen.

Råteskade i sperr mot brannmur ved gesims.

Også råteskade i sperr bak vindski over takterrassen mot Storgaten.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist andre avvik: Vindu på soverom, tilbygg har skader.

Utvendig > Dører

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

Dør ut til taket er vanskelig å lukke. Balkongdør har skade i blad.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Dragerne er montert rett inne på vegg, dett korter ned levetiden på grunn av sen uttørring.

Innvendig > Overflater

Det er påvist skader på overflater.

Parkettgulvet i kjøkken mot gang har eldre fuktskade.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Innvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Loft trapp mangler håndløper.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

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

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

To ventiler i tak/ himling, begge går ut i vegg.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Følgende punkt er utfyllt.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt avløp fra sluk kjeller og ut til kum i gaten.

Arbeid utført av Tratec Teknikken AS

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja

Beskrivelse: Ovn i stua ble fjernet ca 2000 da det var en kombinert olje/ved som var utgått på dato.

Leietakerne den gang ønsket ikke vedovn. Skorsteinen er ikke sjekket av branntilsynet. Usikker på tilstanden.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja

Beskrivelse: Noen av gulvene er litt skjeve.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

Fjernet gammel skifer og lekter. La 2"x4" ovenpå gammelt tak og 10 cm Glava. Asphaltplater, duk, lekter og gjenbrukte skifer. Fikset brannmur mot Kirkegaten og nytt beslag. Ny utluftingshatt. Isolerte med 5 cm Glava innvendig i tak mot Storgaten. Satte inn 5 nye takvindu.

Arbeid utført av Bjørndalen Vedlikehold as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja

Beskrivelse: Loft kan innredes som egen del til feks

Stue/kjøkken, bad og 2 soverom. Feks utleie via AirB&B.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos

bygningssmyndighetene? Ja

Beskrivelse: Søknad godkjent 20.05.2022.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja

Beskrivelse: Loftet ble søkt om bruksendring fra sekundærrom til oppholdsrom i 2022 og søknad godkjent 22.05.2022

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningssmyndighetene? Ja

Beskrivelse: Loftet ble søkt om bruksendring fra

sekundærrom til oppholdsrom i 2022 og søknad godkjent 22.05.2022

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Fra sentrum: Kjør opp Kirkegaten, og ta til høyre, der Sparebanken Sør kommer på venstre side. Eiendommen ligger på høyre side og er merket med salgsplakat fra Sørmeglern. Leiligheten og butikklokalet har separate innganger og ligger på bakkeplan.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i sentrum, med kort avstand til alle byens fasiliteter. Eiendommen ligger midt i "alt". Bakeren ligger få meter nede i gaten, hvor nybakte rundstykker kan kjøpes tidlig på morgenen. Gåavstand til småbåthavnen, og bryggeslengen som går til det populære badehuset med sauna, samt til byens mange fasiliteter og servicetilbud. Her kan nevnes barne- og ungdomsskole, videregående skole, barnehager, butikker, Amfi kjøpesenter, kino, lege, tannlege, parken, Varbak og Ekko.

TOMT

Areal: 163 kvm, Eierform: Fellestomt
Bakgården disponeres av seksjon nr. 1.

PARKERING

Gateparkering. Beboerpass kan kjøpes ved Farsund Kommunes servicekontor. Koster pr. 07/2022 500,- kr/året.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Ferdigattest foreligger ikke pga. alder - gjelder tiltak omsøkt før 1998. Dette er normalt for eiendommer oppført på denne tiden.

Tiltak (oppføring, påbygging og tilbygging er meldepliktig.) omsøkt før 1. januar 1998 kan det ikke utstedes ferdigattest for jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig.

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppføring av terrassen i bakkant, samt etablering av takterrassen. Kjøper påtar seg ansvar ved evt. krav om kommunal godkjenning. Takterrassen har ikke tilstrekkelig sikring pr. dd.

Det foreligger tegniner på en trapp til butikklokalet. Trappen har en annen utforming enn fremlagte tegninger.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring/fasadeendring, datert 27.09.2022.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til forretning/kontor m.v. S15/Bevaringsverdig bebyggelse, og tilhører reguleringsplan for Farsund by , datert 20.06.1995. 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.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk. Eiendommen har vannmåler. Varmtvannstanken gjelder for begge enhetene. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Ved salg vil selger etablere egen vannmåler og varmtvannstank til denne enheten. Varmtvannstanken og vannmåleren vil bli etablert i kjelleren.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen: Ingen

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. Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Rettigheter som følger eiendommen: Ingen

Naboeiendommen har rett til fremføring av sin rømningsvei i bakgården. Retten er ikke tinglyst.

STORGATEN 26

UTLEIE

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.
Det er ikke restriksjoner i vedtektene mot utleie.

RADONMÅLING

Leiligheten er ikke radonmålt.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

OM SAMEIET

HUSDYRHOLD

Det er ikke restriksjoner mot dyrehold.

REGNSKAP OG VEDTEKTER

Da sameiet har samme eier på begge seksjonene og nylig er seksjonert foreligger det ikke budjett og regnskap.
Vedtekter foreligger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

2 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

56 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 250 000,-))

8 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

68 620,- (Omkostninger totalt)

2 318 620,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Ikke fastsatt

EIENDOMSSKATT

Ikke fastsatt.

Da leiligheten nylig er seksjonert, har ikke kommunale avgifter påløpt.

FELLESKOSTNADER

Ikke fastsatt. Pr. dd. er det kun felles forsikring som betales. Det utgjør kr. 6.800,- pr. år.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Sameiet er nylig opprettet. Det blir opp til sameiet hvor stor fellesutgiften skal være og hva som skal være inklusivt.

FORMUESVERDI

Da eiendommen nylig er seksjonert foreligger det ikke formuesverdi på denne leiligheten.
Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier).
Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeter prisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Storgaten 26, Gnr. 1 Bnr. 641 Snr. 2 i Farsund kommune.
Sameiebrøk: 1/2

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

SELGER

Odd Arne Grødem

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: ingen
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.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Claimslink AS.
Forsikringen dekker selgers ansvar etter
avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum,
oppad begrenset til 10 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..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 40
40 80 73.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

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.

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

HVITVASKING

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 mislighol

OPPGJØR

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. Sørmeqleren 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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

61-23-0040

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

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 Sørmeqlerens hjemmeside www.sormegleren.no/61-23-0040. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder Anita Cecilie Gabrielsen, tlf. 40 40 80 73

VEDERLAG

Digital Markedspakke Synlig (Kr.7 450)

Oppgjørs-og visningshonorar for snr. 1 og 2 (Kr.14 500)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 2 250 000,-) (Kr.45 000)
Tilrettelegging for snr. 1 og 2 (Kr.14 900)
Totalt kr. (Kr.82 435)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 04.05.2023



Stor og lys stue med skillevegg som gir rom for flere innredningsmuligheter.



Gode vindusflater i stuen gir godt med lys inn.



2-fløyet dør inn til et stort soverom.



Soverom mot øst.

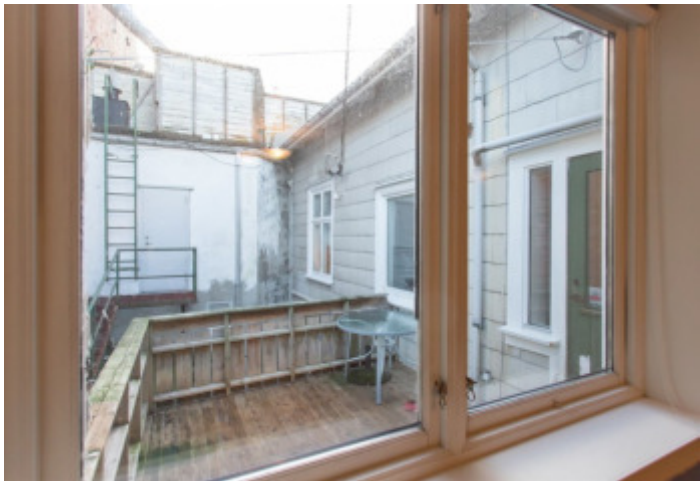
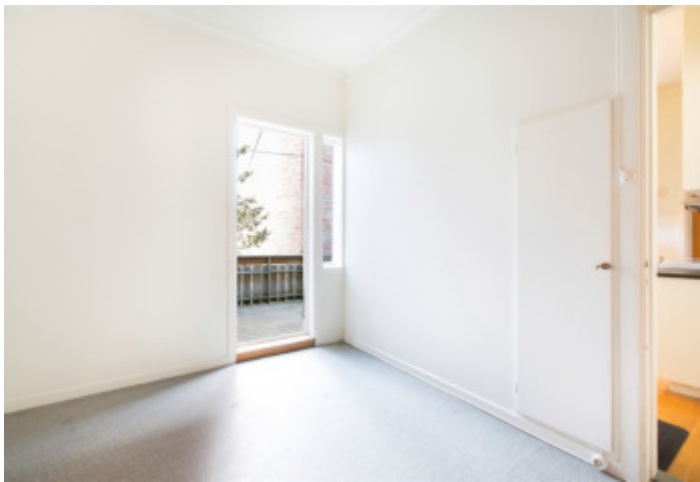


Plass til frittstående hvitevarer





Kjøkken med plassbygd innredning og avsatt plass til hvitevarer.





Kombinert bad og vaskerom



Original trapp i hallen.



Loft - det foreligger godkjenning på bruksendring på loftet

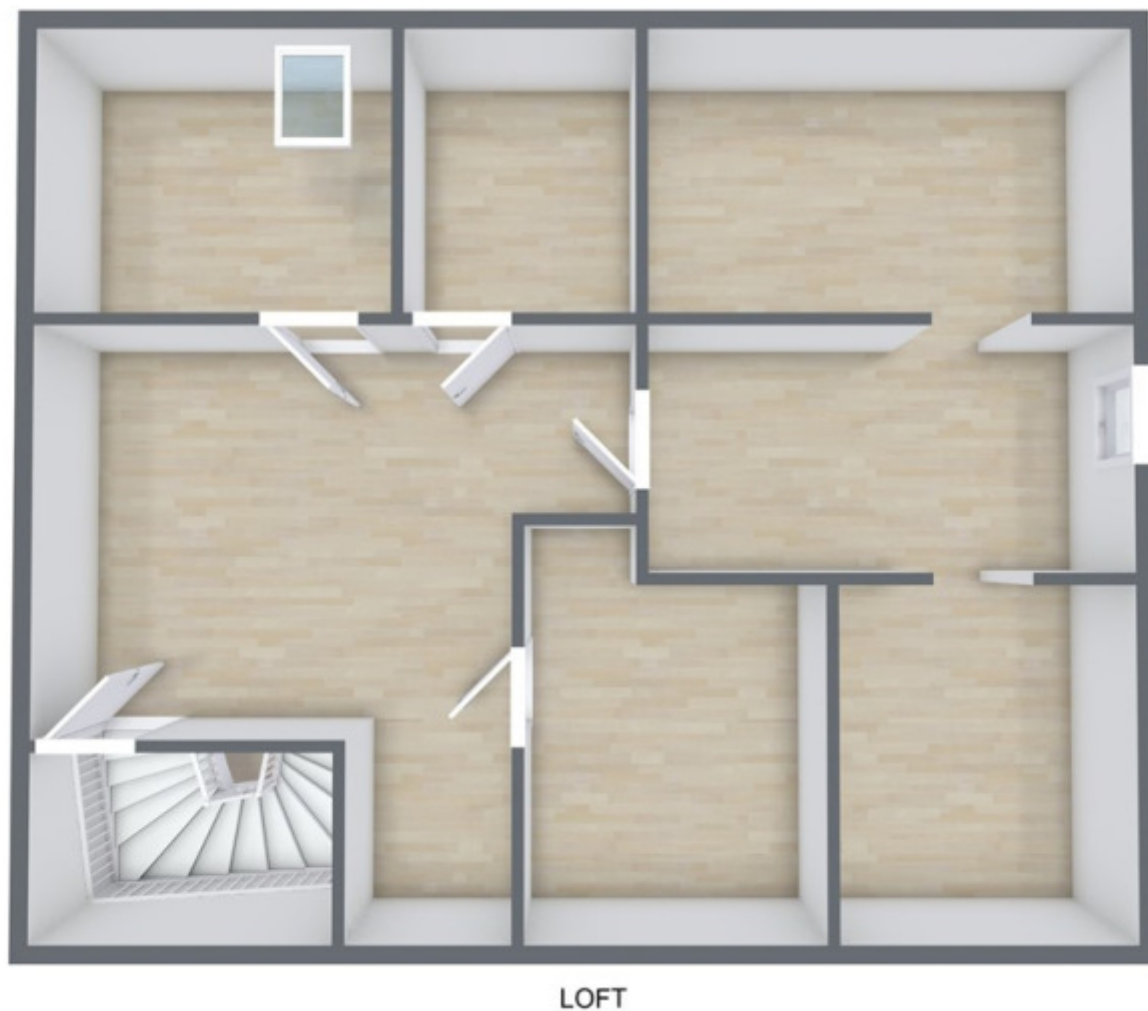


Takterrasse med adskomt fra loft. Terrassen er ikke tilstrekkelig sikret for bruk som terrasse.





Plantegning leilighet.



Plantegning loft



Farsund sentrum en flott sommerdag



"Deilig lille by ved Farøysund"

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Lister	
Oppdragsnr.	
61230040	

Selger 1 navn
Odd Arne Grødem

Gateadresse	
Storgaten 26	
Poststed	Postnr
Farsund	4550

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søknad godkjent 20.05.2022.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Loftet ble søkt om bruksendring fra sekundærrom til oppholdsrom i 2022 og søknad godkjent 22.05.2022

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Loftet ble søkt om bruksendring fra sekundærrom til oppholdsrom i 2022 og søknad godkjent 22.05.2022

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Arne Grødem	e88cf44ae65262bf8c3891b 4483e5d51fd52717a	20.04.2023 09:04:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

📍 Storgaten 26, 4550 FARSUND

📖 FARSUND kommune

gnr. 1, bnr. 641, snr. 2

Areal (BRA): Annet 167 m²



Befaringsdato: 30.03.2023

Rapportdato: 26.04.2023

Oppdragsnr.: 20091-1149

Referansenummer: BP8160

Autorisert foretak: Takstingeniør Brox

Sertifisert Takstingeniør: Karstein Brox



Gyldig rapport
26.04.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje og loft. Loftet er søkt bruksendret fra loft til oppholdsrom.
Badet står for renovering.
Taktekke, taket er tekket om er påforet og isolert i påforing.
Noen vinduer med råteskade.
Råteskade i to sperr, en ved brannvegg og en over tak, usikker om dette er fellesdel at eventuelle kostnader for reparasjon deles på begge seksjonene.
Det er montert 5 takvinduer i takflaten, 3 mot gaten og to på baksiden.
Lyd og brannskille mellom etasjene er ikke vurdert da det ikke foreligger noen eller tilstrekkelige konstruksjonsmessige opplysninger.

Annet - Byggeår: 1903

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra takfot. Taket er omtekket og påforet og isolert.
Takrenner av aluminium.
Veggene har konstruksjon av plank og tilbygg av mur.
Fasade har liggende bordkledning og kledning av eternit, mur med utvendig puss.
Takkonstruksjonen har sperre konstruksjon og åser av tynne bord. Taket er omtekket, påforet og isolert.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre ut på tak.
Veranda i trekonstruksjon.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg.
Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har to mursteinspiper. Pipe i hjørne tilbygg og hovedpipe, ingen ildsted tilkoblet.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom, rom med eldre konstruksjoner.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser til brystning, tapet over. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.
Det er eldre soilsluk uten klemring for belegg.
Ingen membran.
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue/soverom mot våtsone.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2014.
Eldre anlegg, åpent og skjult anlegg.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Annet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	52	0	52
Etasje	115	115	0
Sum	167	115	52

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

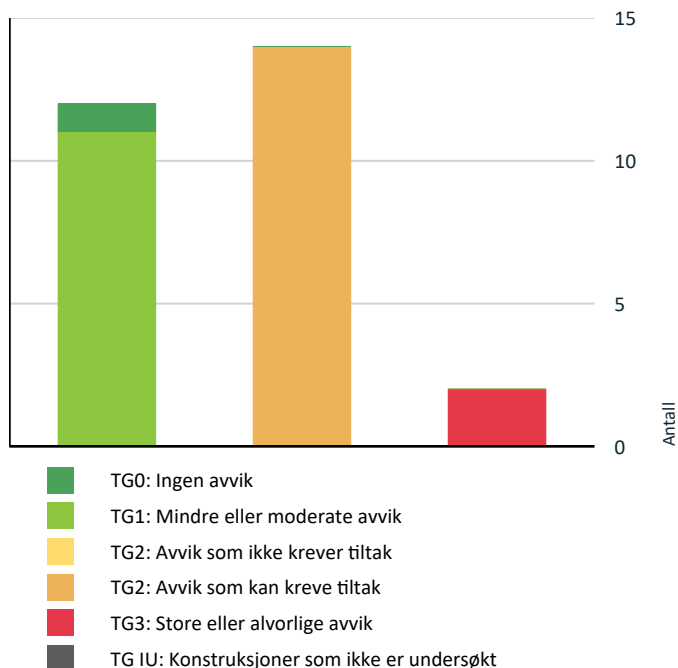
Annet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Seksjonerings tegninger foreligger. Loftet er søkt bruksendret fra loft til oppholdsrom. Takvindu gir for liten lysflate i ett av rommene, i dag er denne en bod.
Rom, boder i dag, med takvindu har ikke utsyn og er ikke forskriftsmessige rom. Rom for varig opphold skal ha lys og utsyn, lys ca.10 % av gulvarealet.

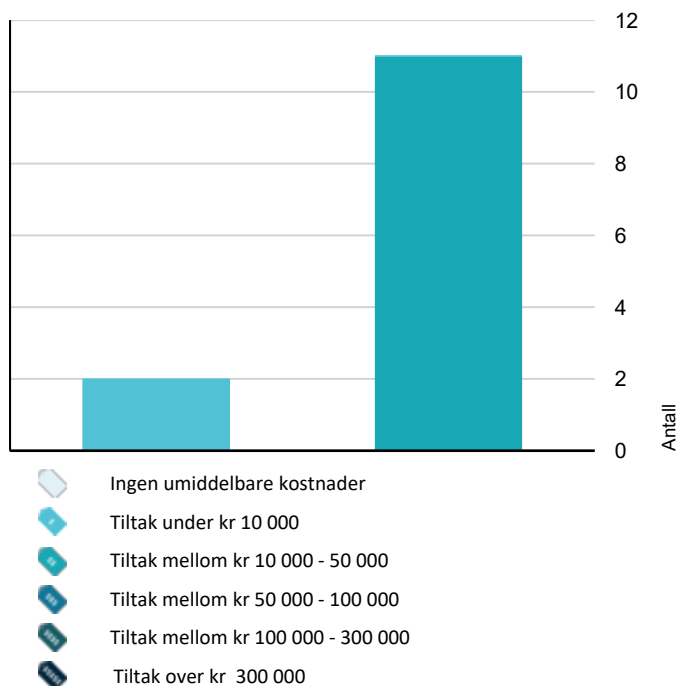
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten gjelder kun nevnte bolig / leilighet, innvendig uten fellesarealer.

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.

Tilstandsrapport bolig eldre enn 12 måneder, kontakt takstmann for oppdatering.

Oppsummering av avvik

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

Annet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Sluket har ikke klemring, derfor blir det ikke tett tilkobling til sluk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

6 kg. håndslukker



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Sprekkskader og avflassing på mur.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Råteskade i sperr mot brannmur ved gesims. Også råteskade i sperr bak vindski over takterrassen mot Storgaten-



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vindu på soverom, tilbygg har skader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Dør ut til taket er vanskelig å lukke. Balkongdør har skade i blad.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Dragerne er montert rett inne på vegg, det korter ned levetiden på grunn av sen uttørring.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Parkettgulvet i kjøkken mot gang har eldre fuktskade



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Loft trapp mangler håndløper.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

To ventiler i tak/ himling, begge går ut i vegg.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstandsrapport

ANNET

Byggeår

1903

Kommentar

Ingen ferdigattest.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Leilighet med normal vedlikehold i forhold til alder.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra takfot. Taket er omtekket og påforet og isolert.



Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner av aluminium.



Årstall: 2022

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har konstruksjon av plank og tilbygg av mur.

Fasade har liggende bordkledning og kledning av eternit, mur med utvendig puss.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Sprekkskader og avflassing på mur.

Sprekkskader i murvegger må fugefylles og mur vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

1 TG 2

Takkonstruksjonen har sperre konstruksjon og åser av tynne bord. Taket er omtekket, påforet og isolert.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Råteskade i sperr mot brannmur ved gesims.

Også råteskade i sperr bak vindski over takterrassen mot Storgaten-

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Sperr mot storgaten må skiftes/repareres. Sperr gesimsutstikk mot brannmur må også skiftes/repareres så langt mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

1 TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu på soverom, tilbygg har skader.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Reparere eventuelt skifte ut vinduet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre ut på tak.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Dør ut til taket er vanskelig å lukke. Balkongdør har skade i blad.

Tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler bytte av dørene

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda i trekonstruksjon



Dragerne ligger helt inn på kledningen



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Dragerne er montert rett inne på vegg, dett korter ned levetiden på grunn av sen uttørring.

Tiltak

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

Anbefaler at det monteres beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

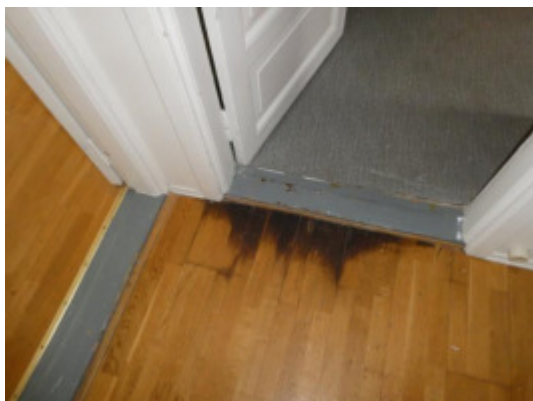
INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

1 TG 2

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Parkettgulvet i kjøkken mot gang har eldre fuktskade

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Anbefaler skifte av parkett i kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 2

Etasjeskiller av trebjelkelag.



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

Radon

1 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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

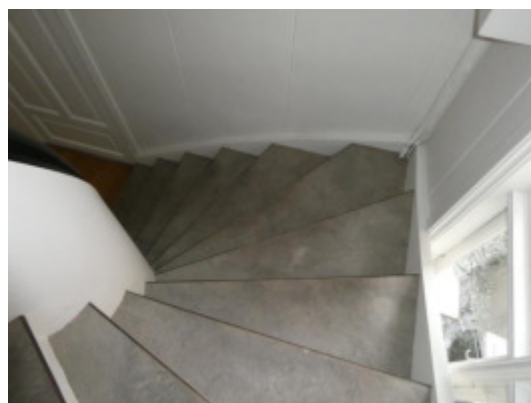
1 TG 1

Boligen har to mursteinspiper. Pipe i hjørne tilbygg og hovedpipe, ingen ildsted tilkoblet.

Innvendige trapper

1 TG 2

Boligen har malt tretrapp.



Vurdering av avvik:

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

Loft trapp mangler håndløper.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

1 TG 1

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser til brystning, tapet over. Taket er malt.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er eldre soilsluk uten klemring for belegg. Ingen membran.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Sluket har ikke klemring, derfor blir det ikke tett tilkobling til sluk.

Tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.
- Andre tiltak:

Ved renovering må sluket byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.



Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

To ventiler i tak/ himling, begge går ut i vegg.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue/soverom mot våtsone.



Avtrekk

TG 1

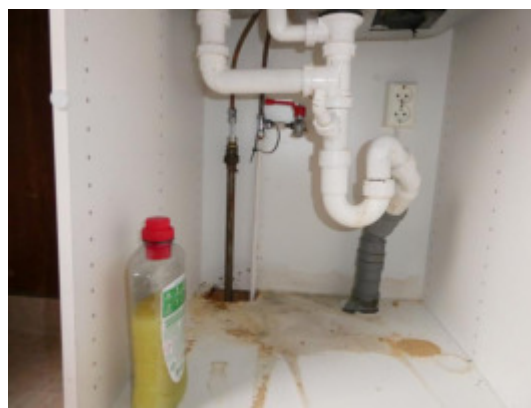
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

1 TG 2

Det er avløpsrør av støpejern og plast.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmesentral

1 TG 2

Det er installert varmepumpe.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmtvannstank

1 TG 1

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2014.



Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg



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

Eldre anlegg, åpent og skjult anlegg.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Ukjent

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?

Ukjent

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?

Ukjent

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

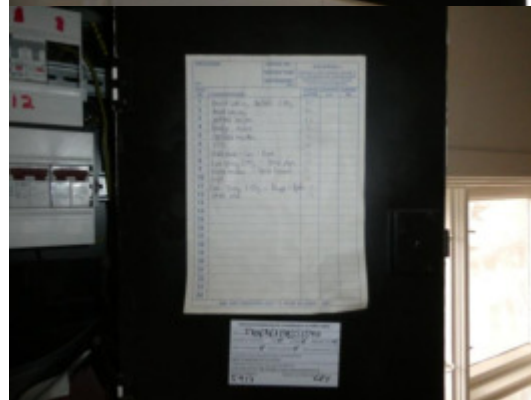
Nei

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



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

6 kg. håndslukker

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?

Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja



Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2004. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2004. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Annet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	52	0	52		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Bod 7
Etasje	115	115	0	Gang , TV- stue , Stue 2, Soverom , Soverom 2, Mellomgang , Bad/vaskerom , Kjøkken	
Sum	167	115	52		

Kommentar

Takhøyde i 2.etasje; 2,78 m. - 2,82 m.

Fellesareal er ikke medregnet i arealene her.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Seksjonerings tegninger foreligger. Loftet er søkt bruksendret fra loft til oppholdsrom. Takvindu gir for liten lysflate i ett av rommene, i dag er denne en bod.
Rom, boder i dag, med takvindu har ikke utsyn og er ikke forskriftsmessige rom. Rom for varig opphold skal ha lys og utsyn, lys ca.10 % av gulvarealet.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Gammelt bygg.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Taktekke.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Loftet kan rømmes via tak og stige på vegg. Men anbefaler at også trapperommet gjøres brannsikkert for trygg rømming.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2023	Karstein Brox	Takstingenør
	Odd Arne Grødem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	1	641		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Storgaten 26

Hjemmelshaver

Grødem Odd Arne

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av 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 konstruksjoner 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BP8160>

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



BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Postboks 100
4557 VANSE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00080-9	Alf Johnny Iddeland	20.05.2022

Tillatelse til bruksendring fra loft til oppholdsrom, fasadeendring og innsetting av 5 takvinduer - gnr/bnr 1/641, Storgaten 26

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	1 / 641 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	1 / 641 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Joakim Gitlestad
Ansvarlig søker:	Odd Arne Grødem
Ansvarlig prosjekterende:	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Ansvarlig prosjekterende:	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Ansvarlig prosjekterende:	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Ansvarlig prosjekterende:	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Ansvarlig utførende:	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Ansvarlig utførende:	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Ansvarlig utførende:	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Tiltakshaver:	Odd Arne Grødem
Tiltakshaver:	GRØDEM ODD ARNE

Saksdokumenter:

1. Søknad om tillatelse til tiltak (ett trinn-) datert 16.05.22.
2. Situasjonsplan.
3. Tegninger; plan, fasade, snitt.
4. Gjenpart av nabovarsel datert 02.05.22.
5. Kvittering for nabovarsel.
6. Erklæring om ansvarsrett
- Bjørndal vedlikehold AS
7. Anmodning om uttalelse til Agder fylkeskommune, epost datert 10.03.22.
8. Uttalelse fra Agder fylkeskommune datert 11.03.22.
9. Gjennomføringsplan datert 16.05.22.
10. Sentralgodkjenning Bjørndal Vedlikehold AS.

11. Uttalelse om rømningsvei datert 19.05.22.

Saksutredning:

Søknaden gjelder bruksendring og fasadeendring på gnr. 1 bnr. 641, Storgaten 26.

Dette innebærer innsetting av 5 takvinduer i forbindelse med rehabilitering av yttertak. Loftet, tilhørende leilighet, omsøkes til et oppholdsrom.

Den aktuelle eiendommen er avsatt til forretning og bevaringsverdig bebyggelse i reguleringsplan for Farsund by (1995).

Ansvarlig søker har redegjort kort for rømningsvei fra loftet i epost datert 19.05.22.

Ansvarsprofil:

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den til kommunen.

Ansvarsfordelingen fremgår av gjennomføringsplan datert 16.05.22.

Naboforhold og andres kommentarer:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-3.

Det er ikke registret merknader i saken.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er forelagt Agder fylkeskommune v/konservator for uttalelse.

Fylkeskonservator skriver i epost datert 11.03.22 blant annet at:

Vi vil ikke motsette oss at det settes inn takvinduer eller tiltaket for øvrig, men ber om at følgende vurderes / etterkommes:

- *Bygningen har en delvis åpen gavlfasade mot nord. Vi vil stille spørsmål ved om det evt. kan settes inn vindu her, og om det i så fall kan erstatte ett av vinduene mot gaten.*
- *Se på om det er muig å bevare eksisterende eldre takvindu.*
- *Bruke Velux takvindu designet for bevaringsverdig bebyggelse.*
- *Takrenner og nedløp må være i sink som vi antar de opprinnelige er.*
- *Bestrebe seg på å opprettholde gesimsen selv om det nye taket bygger noe mer.*
- *Vi antar at dagens gesims er det opprinnelige, men at den kan ha hatt konsoller som senere er fjernet? Vi ber om at dette sjekkes.*

Vurdering:

Enhetsleder for teknisk forvaltning har utover dette ingen spesielle merknader til søknaden, og har i medhold av gjeldende delegasjonsreglement avgjort saken den 20.05.22.

Gebyr:

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på **kr. 9.979,-** (pkt. 1.1.8).

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Det gjøres oppmerksom på:

- Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Vedtak:

Søknad om bruksendring og fasadeendring på eiendom gnr. 1 bnr. 641, Storgaten 26, godkjennes på følgende vilkår:

1. Fylkeskonservators anbefalinger må etterkommes i så stor grad som mulig:
 - *Bygningen har en delvis åpen gavlfasade mot nord. Vi vil stille spørsmål ved om det evt. kan settes inn vindu her, og om det i så fall kan erstatte ett av vinduene mot gaten.*
 - *Se på om det er mulig å bevare eksisterende eldre takvindu.*
 - *Bruke Velux takvindu designet for bevaringsverdig bebyggelse.*
 - *Takrenner og nedløp må være i sink som vi antar de opprinnelige er.*
 - *Bestrebe seg på å opprettholde gesimsen selv om det nye taket bygger noe mer.*
 - *Vi antar at dagens gesims er det opprinnelige, men at den kan ha hatt konsoller som senere er fjernet? Vi ber om at dette sjekkes.*
2. Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter.
3. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
4. Plassering i terrenget skal ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplanen. Ved større avvik skal dette meldes til kommunen, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.
5. Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltakets ansvarsprofil godkjennes som omsøkt.

Informasjon om klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd.

Med hilsen

Alf Johnny Iddeland
Juridisk rådgiver

Jan Hornung
Enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
AGDER FYLKESKOMMUNE
Odd Arne Grødem



BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Postboks 100
4557 VANSE
Joakim Gitlestad

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00080-12	Alf Johnny Iddeland	27.09.2022

Ferdigattest - gnr/bnr 1/641, Storgaten 26

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	1 / 641 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	1 / 641 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Joakim Gitlestad
Ansvarlig søker:	Odd Arne Grødem
Ansvarlig prosjekterende:	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Ansvarlig prosjekterende:	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Ansvarlig prosjekterende:	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Ansvarlig prosjekterende:	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Ansvarlig utførende:	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Ansvarlig utførende:	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Ansvarlig utførende:	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Tiltakshaver:	Odd Arne Grødem
Tiltakshaver:	GRØDEM ODD ARNE

Eiendom: Gnr. 1 , bnr. 641 **Byggeplass:** Storgaten 26

Tiltakshaver: Odd Arne Grødem

Søker: Joakim Gitlestad pva. Bjørndal
Vedlikehold AS

Tiltakets art: Bruksendring, fasadeendring
(pbl kap 20)

Planlagt bruk/formål: boligformål

Søknadsdato: 16.05.22

Vedtaksdato: 20.05.22

Det gis ferdigattest for hele tiltaket.

Etter anmodning, og på bakgrunn av fremlagt kontrolldokumentasjon, jfr. byggesaksforskriften, utstedes ferdigattest for ovenfornevnte tiltak.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.
Bruksendring krever særlig tillatelse.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse med eventuelle senere tillegg.

Med hilsen

Alf Johnny Iddeland
Juridisk rådgiver

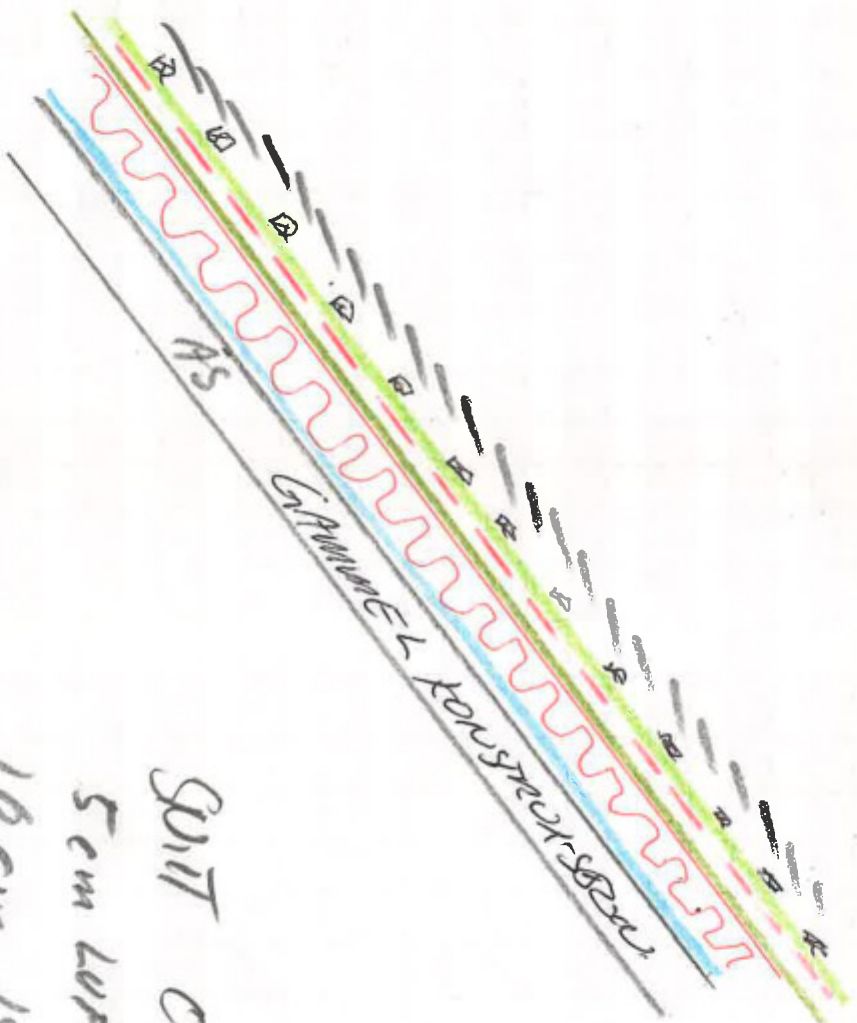
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Snitt oppbygging
Inntegnede takvinduer
Oversiktsbilde Storgaten 26
Rømningsvei - 1/641

Kopi til:
Teknisk Forvaltning, Kjell Cato Heskjestad
Teknisk drift, Turid Rosåsen
BRANNVESENET SØR IKS
Odd Arne Grødem

(15049)

- SK/FEIN
- SOFT/EXTEN
- PLATE w/ DIFFERENT DKS
- 5cm PAIRERIN
- VEINER DUK
- PAIRERIN & ISCHTSEN 1/2cm
- UPPERIN (REPAIR)



SOIT OPPUKUN
5cm LUFTSPART
10cm ISCHTSEN

PHILUSIP

OOD & NOBEN STANG

EOH BV 2022



ERSTATTETES MIT NEUTRALISIERUNG

2. NUR VINDUET

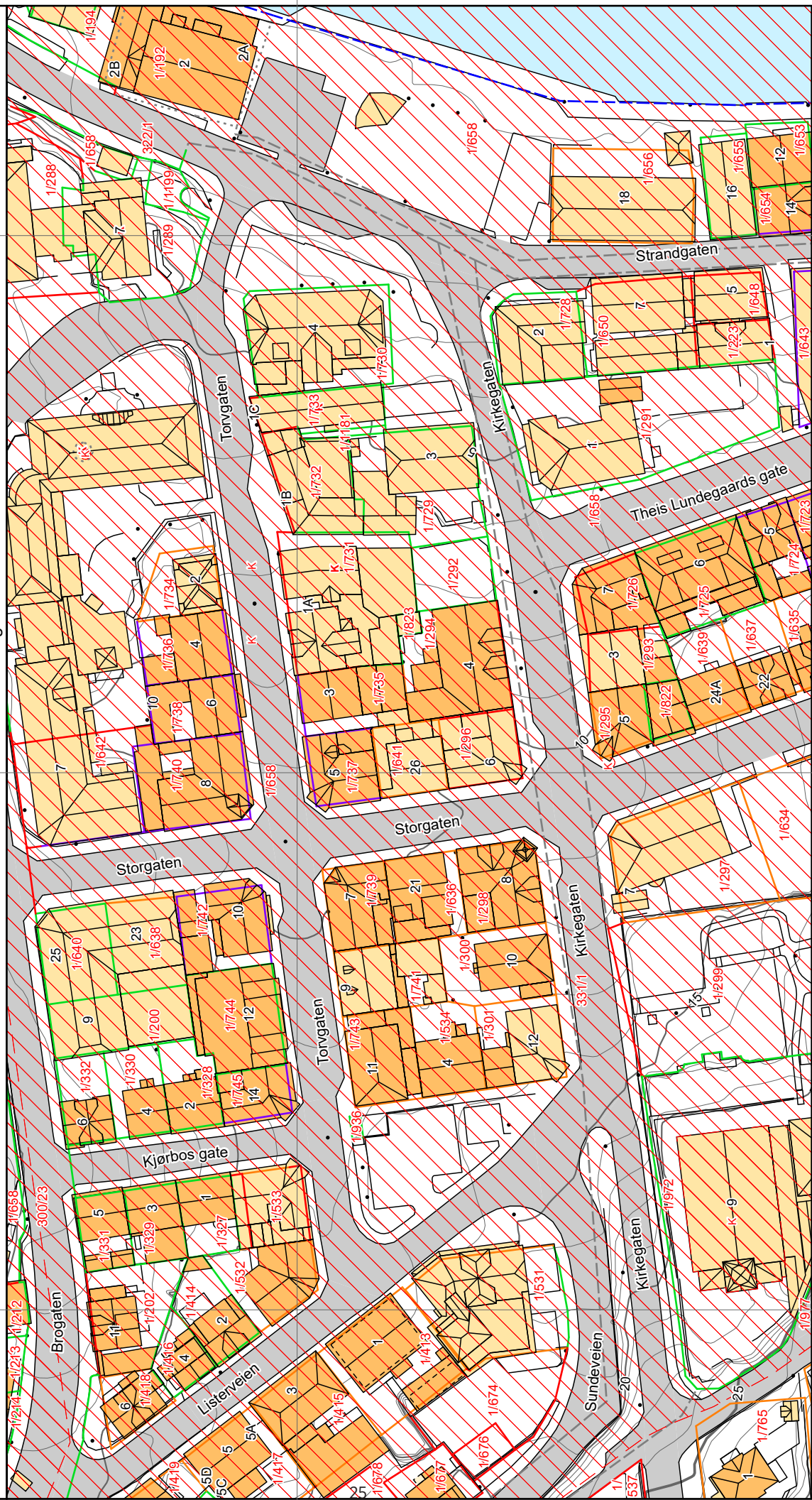
26

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000

Dato: 23.3.2023



0 25 50 m

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 641, Seksjonsnr 1	Kommune:	4206 Farsund
Adresse:		Grunnkrets:	106 Farsund sentrum
Veiadresse:	Storgaten 26, gatenr 4550	Valgkrets:	1 Farsund
(fra bruksenhet)	4550 Farsund	Kirkesogn:	5150402 Farsund
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4021 Farsund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	07.03.2023	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Næring
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/2
Arealkilde:				Areal felles tomt:	162,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	06.01.2023	Etablert/Endret	4206/1/641	0,0
	Matrikkelført:	06.01.2023	Etablert/Endret	4206/1/641/0/1	0,0
Seksjonering	Forretning:	03.01.2023	Etablert/Endret	4206/1/641	0,0
	Matrikkelført:	03.01.2023	Etablert/Endret	4206/1/641/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4206/1/641/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Butikk/forretningsbygning****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storgaten 26	H0101	Annet enn bolig	163,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	189,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	163,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	352,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	168835485			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

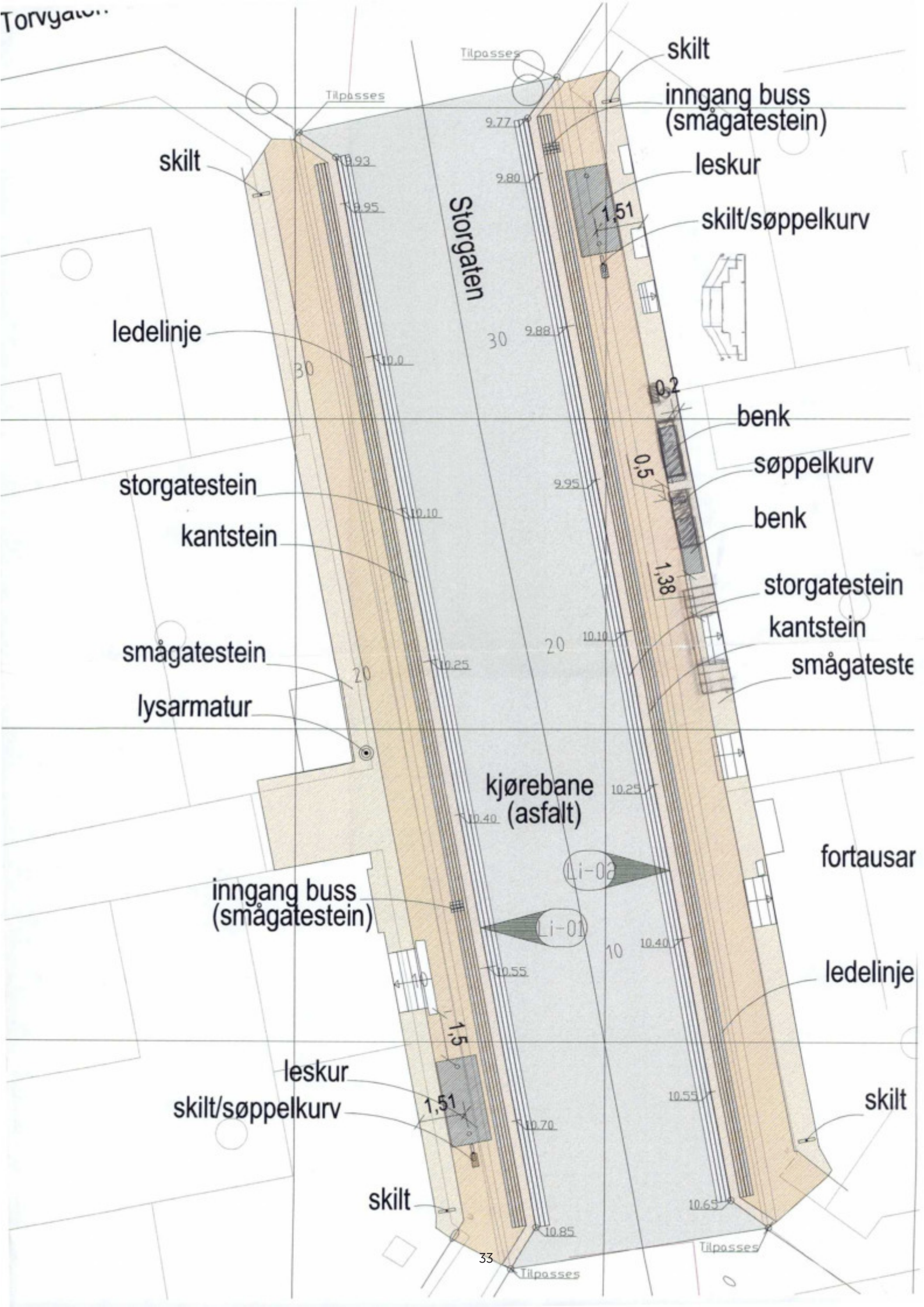
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				65,0	65,0				
H01			17,0	98,0	115,0				
H02	1		115,0		115,0				
H03			57,0		57,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Torggaten



Jan Hornung**Fra:** Bessesen, Aase [aase.bessesen@vaf.no]**Sendt:** 8. november 2006 10:26**Til:** Jan Hornung**Emne:** SV: Attached Image

FARSUND KOMMUNE	
Ar/saksnr. 06/2646	Dok.nr. 1
- 8 NOV 2006	
Ark.kode P 1/641	
Ark.kode S L42	
Teknisk	Saksbeh. JAH

Vi vil ikke motsette oss at trappen endres som vist på vedlagte foto.

Skal trinnene være i granitt, bør det være hele trinn. Rekkverket må være et enkelt, tradisjonelt sort stangjernsrekkverk.

Vi viser forøvrig til boken Gamle trehus (Univeritetsforslaget 1992), s.236-239 vedr. utvendige trapper, gamle og nye.

Denne uttalelsen sendes kun pr. mail.

Med vennlig hilsen

Aase Bessesen

arkitekt

Vest-Agder fylkeskommune

Regionalavdelingen, Kulturminnevernseksjonen

Serviceboks 517

Tordenskioldsgt. 65

4605 Kristiansand S

tlf.: 38 07 45 00/78 mobiltlf.: 975 69 285

fax: 38 07 45 04

e-mail: aase.bessesen@vaf.no

Fra: Jan Hornung [mailto:Jan.Hornung@farsund.kommune.no]

Sendt: 7. november 2006 15:38

Til: Bessesen, Aase; Egeland, Solveig

Kopi: Hilde Synnes Drønen

Emne: VS: Attached Image

I forbindelse med tiltakene for tilrettelegging for busstrafikk i Storgata ønsker en huseier en annen trappeløsning enn den opprinnelige, dette ut fra et ønske om å lette atkomsten bla for barnevogner. Ønsket trappeløsning fremgår av vedlagte skisser. Bygningen er i reguleringsplanen for Farsund regulert som spesialområde bevaring.

Har dere noen merknader til endringen ?

Med vennlig hilsen

Jan Hornung

Fra: Teknisk Landbruk Farsund [mailto:Canonirc2620]

Sendt: 7. november 2006 14:29

Til: Jan Hornung

Emne: Attached Image

snad vest 19.5 - midten $\frac{1}{10}$ -meter vinkelret paa
Nordre Gade; dybde mod øst - en brækket længde 10.2 -
ti $\frac{1}{10}$ -meter + 10.6 - ti $\frac{1}{10}$ -meter fra Gaden; indre
bredde 9 - ni - meter.

Areel 247.6 - to hundrede syv og firti $\frac{1}{10}$ -m².

Nabr. N. 105 (Eier, J. H. Lügler, samt naboerne N. A.
Olsen og J. C. Tønneren, mörke.)

Tomben dauner et rektangel.

1/737 Facade mod Nordre Gade samt bredde mod syd
13 - tretten - meter, facade mod Bygaden samt dybde
mod øst 12 - tolv - meter

Areel 156 - et hundrede seks og femti - m².

Nabr. N. 85 (Eier, J. C. Tønneren, samt naboerne N. A.

Olsen, J. H. Lügler, H. Haussen og Joh. Bruvik med
P. Sande, mörke)

1/641 Tomben dauner et rektangel

Facade mod Bygaden, samt indre bredde 12.5 - tolv
 $\frac{1}{10}$ -meter, dybde mod syd og nord 13 - tretten - meter
Areel 162.5 - et hundrede to og seksti $\frac{1}{10}$ -m².

Nabr. N. 118^{1/2} (Eier Gabriel Gabrielsen, samt nabo, Chr.
Olsen, mörke.)

1/734 Facade mod Nordre Gade 12 - tolv - meter, indre bredde 13.4 -
tre og firti $\frac{1}{10}$ -meter i skraa retning; østre dybde 16 -
seks - meter, vestre dybde 16 - seks - meter
Areel 196 - et hundrede seks og femti - m².

Nabr. N. 117 (Eier Chr. Olsen, samt naboerne Gabriel
Gabrielsen og J. Sørensen enke, mörke.)

1/736 Tomben dauner et rektangel.



PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/1/641/0/1
Adresse: Storgaten 26, 4550 FARSUND

Planidentifikasjon 04805

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Plannavn Farsund by

Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst

Ikraftredelsesdato 20.06.1995

Lovreferanse PBL 1985 eller før

Formål Bevaring av bygninger

Planidentifikasjon 04805

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

Formål Forretning

Vis i kart [Planarkiv](#)

Link som viser faktisk utnyttelse, planforslag, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 23.3.2023.
Link er gyldig i ett år:

<https://kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=e0d32fd8-131d-4e3c-96b1-40be307420e6>

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold
Avdelingsarkitekt
Teknisk forvaltning
Farsund kommune

168

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FARSUND BY

Vedtatt i Farsund kommunestyre 20.06.95

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealene brukes som vist på planen. Det regulerte området omfatter følgende reguleringsformål:

Byggeområder (Plan- og bygningslovens § 25.1)

Boligområder (B 1 - B 12)
Forretning/kontor (F 1 - F 12)
Industri (I 1 - I 3)
Offentlig bebyggelse (O 1 - O 4)
Allmennyttig formål (A 1)
Blandet formål - bolig/forretning (BF 1 - BF 9)

Offentlige trafikkområder (Plan- og bygningslovens § 25.3)

Kjøreveg/parkering
Gang- og sykkelvei/fortau
Havneområde herunder småbåthavn
Trafikkområde i sjø

Friområder (Plan- og bygningslovens § 25.4)

Park og lekeområder (FR 1 - FR 8)

Spesialområder (Plan- og bygningslovens § 25.6)

Bevaringsverdig bebyggelse sone I (S 1 - S 8)
Bevaringsverdig bebyggelse sone II (S 10 - S 20)
Bevaringsverdig bebyggelse sone III (S 25 - S 29)
Kommunalteknisk anlegg (S 31 - S 36)
Fornminneområde (S 40-S 41)
Kirkegård (S 42)

Fellesområder (Plan- og bygningslovens § 25.7)

Felles atkomst
Felles parkeringsplass
Felles lekeplass
Felles havn

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

1 Plankrav og byggesøknad

- 1.1 Ved utbygginger der samlet nytt bruksareal overstiger 1000 m², eller der utbyggingen omfatter mer enn 2 eiendommer, kan det kreves bebyggelsesplan. Planen skal vise nybyggets forhold til eksisterende bebyggelse, utvidelsesmuligheter/-planer samt atkomstforhold, lekeplasser m.m.
- 1.2 I forbindelse med alle søknader om byggetillatelse for nybygg samt større tilbygg/påbygg/endringer skal det fremlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som bl.a. skal vise hvorledes den ubebygde delen av tomte tenkes utnyttet, atkomstforhold, tilpassing til terreng, høyde på forstøtningsmurer m.m. Der det etter bygningsrådets skjønn er nødvendig, skal det for ny/endret bebyggelse utarbeides fasadetegninger som viser omsøkt bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller gateløp.
- 1.3 Før utbygging av område F9 og I 1 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal omfatte begge områdene. Bebyggelsen skal nøye tilpasses eksisterende bebyggelse i sentrum.

2 Byggegrenser/bygningenes plassering

- 2.1 For sammenhengende husrekker skal ny bebyggelse ligge i de regulerte byggegrenser. I områder der byggegrensene sammenfaller med formålsgrænse mot vei, skal ny bebyggelse plasseres i denne.
- 2.2 Der eksisterende utbyggingsmønster tilsier det, gjelder ikke plan- og bygningslovens § 70 angående avstand til nabobebyggelse/tomtegrense.

I sentrumskvartalene skal eventuell ny bebyggelse være sammenhengende. Åpninger på maksimalt 4 meter kan tillates for atkomst til bakgårder.

3 Bebyggelsens utforming og etasjeantall

- 3.1 Maksimalt etasjeantall for de ulike områder er angitt i bestemmelsene under de ulike byggeformål. Definisjon på etasjehøyde er angitt ved byggeforskrift/norsk standard. Etsjeantallet regnes fra og med nederste etasje der mer enn 1,5 meter er synlig over planert terreng. På grunn av at flere tomter har til dels stor nivåforskjell, vil de angitte etasjetall i enkelte tilfeller kun være retningsgivende. Bygningsrådet vil derfor måtte foreta en særskilt vurdering av de ulike byggeprosjekter.
- 3.2 Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad for de enkelte områder er angitt i bestemmelsene under de enkelte byggeformål. Utnyttelsesgraden er uttrykt ved totalt bruksareal (BRA) i prosent av tomteareal.

- 3.3 I kvartaler med sammenhengende bebyggelse, skal ny bebyggelse ha gesimshøyde som harmonerer med eksisterende bebyggelse.
- 3.4 Ny bebyggelse skal som hovedregel ha saltak. Ved tilbygg og påbygg skal nytt tak ha samme form som eksisterende tak. Takvinkel skal harmonere med eksisterende takvinkler som naturlig hører til samme byggeområde. Takvinkel for nybygg skal ikke være under 35 eller over 45 grader.

I området F 4 (Farøy syd) tillates ny bebyggelse oppført med flate tak.

4 Fasader m.m.

- 4.1 Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen gis en god form og materialbruk i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene. Fasader og takflater skal kles/tekkes med materialer som i farge og overflate harmonerer med eksisterende bebyggelse i strøket. Eventuelle flate tak skal tekkes med materialer med nøytral farge og matt overflate.

Vinduer og dører skal gis en utforming og oppdeling som harmonerer med eksisterende bebyggelse i strøket.

- 4.2 Gatebelysning og forstøtningsmurer/rekkverk mot/langs veier og broer skal godkjennes av bygningsrådet. Reklameskilt og butikkskilt skal gis en størrelse og utforming som ikke virker dominerende eller skjemmende for omgivelsene. Skiltene skal godkjennes av bygningsrådet.

5 Parkering/atkomst

- 5.1 Ved nybygg og bruksendring skal det på egen tomt, i fellesareal eller på annen måte som bygningsrådet kan godkjenne, avsettes og opparbeides tilstrekkelig plass for biloppstilling og for lasteareal for vare- og lastebiler.

Normalt gjelder følgende krav til parkeringsplasser:

Eneboliger	2.0 pr boligenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	1.5 pr boligenhet
Hybler	1.0 pr boligenhet
Forretninger, kontorer m.m.	1.0 pr 50 m ² (BRA)
Industri, lager m.m.	1.0 pr 100 m ² (BRA)

Der spesielle forhold gjør seg gjeldende kan bygningsrådet skjerpe eller lempe på disse kravene etter en nærmere vurdering.

- 5.2 Atkomst til den enkelte tomt skal der det er angitt, være som vist med pil på plankartet. Den eksakte plassering fastlegges ved bebyggelsesplan eller situasjonsplan til byggemelding.

6 Ubebygd areal

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Trær høyere enn 5 meter og annen vegetasjon av varig verdi for strøket må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.

7 Generelt

- 7.1 Ved siden av reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser der annet ikke er særskilt angitt i planen eller dens bestemmelser. Videre gjelder kommunale vedtekter og forskrifter der annet ikke er angitt i bestemmelsene.
- 7.2 Bygningsrådet kan der særlige grunner tilsier det, innenfor rammen av plan- og bygningsloven, dispensere fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.
- 7.3 Etter at planen med bestemmelser er trådt i kraft er det ikke, ved privat servitutt, tillatt å opprette forhold som strider mot planene med bestemmelser.
- 7.4 Det skal innen 01.01.96 utarbeides en handlingsplan for støy innenfor planområdet. Planen skal utarbeides i samråd med forurensningsmyndighet i fylket.
- 7.5 De automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, med unntak av gravhaug på Møllehaugen, er frigitt under forutsetning av at det foretas en faglig arkeologisk utgraving. Jf. brev fra Sjøfartsmuseet datert 29.03.95 og brev fra Fylkeskonservatoren i VA datert 3.04.95.

§ 3

BOLIGOMRÅDER (B 1 - B 12)

- 1 Områdene skal benyttes til boligformål med tilhørende garasje og uthus.
- 2 Utnyttelsesgrad for de ulike områdene er angitt nedenfor:

Område	Maks. U-grad (TU)	Etasjeantall
B 1	50 %	2 1/2
B 2	50 %	2 1/2
B 3	50 %	2 1/2
B 4	50 %	2 1/2
B 5	50 %	2 1/2
B 6	50 %	2 1/2
B 7	25 %	2 1/2
B 8	50 %	2 1/2
B 9	10 %	2 1/2
B 10	50 %	2 1/2
B 11	100 %	2 1/2
B 12	Utgår	Utgår

- 3 Der det etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for omgivelsene, kan det innredes arealer for lettere håndverksvirksomhet og salgsvirksomhet.

- 4 Boligområde B 10 skal benyttes til serviceleiligheter el.l. Før utbygging skal det utarbeides en plan for hele området. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen gis en god form og fasadeutforming i forhold til eksisterende bebyggelse i sentrum.

§ 4

OMRÅDER FOR FORRETNING OG KONTOR (F 1 - F 12)

- 1 Områdene skal benyttes til forretning- og kontorvirksomhet herunder nødvendige lagerlokaler, hotell- og restaurantvirksomhet m.m. Øverste etasje kan benyttes til boligformål. Boliger i øvrige etasjer, samt lokaler for sosial og kulturell virksomhet kan innredes etter bygningsrådets samtykke. Arealer som ligger mot gateplan skal nyttes til forretning eller "utadrettet" kontorvirksomhet. Områdene F9 og F11 tillates ikke benyttet til varehus el.l.
- 2 Før utbygging i området F 11 (Gåsholmen), skal det utarbeides bebyggelsesplan.
- 3 Område F 3 skal benyttes til bensinstasjon. Ved eventuell modernisering eller nybygg skal bebyggelsen tilpasses stedets byggeskikk. "Standardstasjoner" el.l. kan ikke uten videre påregnes godkjent.
- 4 Bygningsrådet kan innenfor områdene tillate etablering av håndverk og lettere småindustri som har behov for publikumsnærhet. Dette under forutsetning av at virksomheten ikke vil kunne være til sjenanse (støy, lukt, utsikt o.l.) for omkringliggende områder.
- 5 Utnyttelsesgrad for det enkelte området er angitt nedenfor:

Område	Maks. U-grad (TU)	Etasjeantall
F 1	350 %	3 1/2
F 2	250 %	2 1/2
F 3	10 %	1
F 4	200 %	2
F 5	100 %	2 1/2
F 6	350 %	3 1/2
F 7	250%	3 1/2
F 8	250 %	3 1/2
F 9	50 %	2 1/2
F 10	Utgår	Utgår
F 11	50%	2 1/2
F 12	100%	2 1/2

§ 5

OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE (O 1 - O 4)

- 1 Områdene skal benyttes til offentlig virksomhet. I område O 1 tillates etablert forretningsvirksomhet i etasje(r) mot gateplan. Ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at den ikke virker dominerende i forhold til Husan. Fasader på ny bebyggelse tillates ikke utformet som en kopi av Husan.
- 2 Område O 3 (Gymnastomten) skal benyttes til undervisningsvirksomhet med tilhørende service- og tilleggsfunksjoner. Ny bebyggelse tillates oppført i inntil 2 etasjer over skolegårdsnivå. Ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at den ikke virker dominerende i forhold til eksisterende hovedbygning (S 10 verneverdig bebyggelse). Fasader til ev. ny bebyggelse tillates ikke utformet som en kopi av eksisterende bygg, men skal gis en selvstendig utforming som samtidig harmonerer med eksisterende bygning. Overgang mellom ny og eksisterende bebyggelse (S 10) skal vies særskilt oppmerksomhet.
- 3 Område O 4 skal benyttes til ballhall eller bolig-/serviceanlegg for eldre. Golvhøyde på en ev. ballhall tillates ikke å overskride kote 2.5.
- 4 Utnyttelsesgrad for de enkelte områdene er angitt nedenfor:

Område	Maks. U-grad (TU)	Etasjeantall
O 1	300 %	3 1/2
O 2 (Kirke)		
O 3	150 %	2 1/2
O 4	100 %	3 1/2

§ 6

OMRÅDER FOR INDUSTRI (I 1 - I 2)

- 1 Områdene skal benyttes til lettere industri, service eller håndverksbedrifter med tilhørende lager og anlegg. Bygningsrådet skal godkjenne lokalisering av den enkelte bedrift innenfor området og påse at ulike typer bedrifter tilpasses hverandre. Bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper for omgivelsene henvises til andre industriområder.
- 2 Område I 1 (Gåsholmen) skal benyttes til fiskerihavn med tilhørende servicefunksjoner.
- 3 Område I 2 (Engøy) skal benyttes til sjørettet virksomhet herunder skipsverft, verksteder, slipp m.m.
- 4 Utnyttelsesgrad for det enkelte område er angitt nedenfor:

Område	Maks. U-grad (TU)	Etasjeantall
I 1	50 %	2 1/2
I 2	25 %	2 1/2
I 3	Utgår	Utgår

§ 7

OMRÅDER FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL (A 1)

- Området skal benyttes til servicebygg for gjestehavn. Innredning av ev. servering el.l. tillates. Det skal i bygget settes av plass til ev. pumpestasjon for kloakk fra Farøy.
- Bygget skal ha skråtak. Takvinkel 35-45 grader.
- Utnyttelsesgrad for det enkelte område er angitt nedenfor:

Område	Maks. U-grad (TU)	Etasjeantall
A 1	50 %	2 1/2

§ 8

OMRÅDER FOR BOLIG/FORRETNING (BF 1 - BF 8)

- Områdene skal benyttes til en blanding av forretning/kontorer og boliger. I bygninger med fasade mot Storgaten (mellom Brogaten og Kirkegaten), Torvgaten, Listerveien, Nytorvet, Strandgaten og Kirkegaten tillates normalt ikke boliger lagt til 1. etasje. Mindre håndverksbedrifter som ikke er til sjenanse for strøket tillates lagt til områdene. Eksisterende virksomhet i område BF 3 kan opprettholdes på dagens nivå.
- Utnyttelsesgrad for det enkelte område er angitt nedenfor:

Område	Maks. U-grad (TU)	Etasjeantall
BF 1	Utgår	Utgår
BF 2	Utgår	Utgår
BF 3	50%	2 1/2
BF 4	300 %	3 1/2
BF 5	100 %	2 1/2
BF 6	100 %	2 1/2
BF 7	100 %	2 1/2
BF 8	100 %	2 1/2

§ 9

OMRÅDE FOR TRAFIKKFORMÅL

- I områdene på land skal anlegges kjørevei, havn, parkeringsplass, rabatter, snuplass, oppstillingsplass for busser samt fortau.

Det skal utarbeides gatebruksplan for sentrumsområdet. Bygningsrådet avgjør planens utstrekning. Planen skal vise utforming av fortau og torv, materialbruk, beplantning, skilting, belysning m.m. Gatebruksplanen skal vise en etappevis utbygging der bl.a. Skråveien skal legges inn som forutsetning. Planen skal forelegges bygningsrådet for godkjenning. Planene behandles som bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-1.

- 2 Gangveier og fortau skal gis en detaljering og overflate som gjør at disse arealene klart skiller seg fra områder for biltrafikk. Arealene tillates benyttet til nødvendig kjøring for varelevering m.m.
- 3 Områder med blandet formål fortau/kjørevei skal benyttes til handlegater/torv der all biltrafikk skjer på fotgjengernes premisser. Gatebruksplanen skal vise detaljutforming av området.
- 4 Parkeringsplasser skal gis en parkmessig behandling. Parkeringsarealet skal brytes opp med beplantning, murer el.l.
- 5 På plankartet er skjæringer og fyllinger ikke inntegnet. Det forutsettes at nødvendige skjæringer og fyllinger kan legges på tilstøtende områder selv om disse ikke er utlagt til trafikkformål.
- 6 Vestersiden forutsettes stengt for inn- og utkjøring til/fra riksveien når ny atkomstvei måtte bli bygget.
- 7 Byggeområde O 1 og F 6 tillates knyttet sammen ved et mellombygg over Storgaten.
- 8 Områder i sjø skal benyttes til manøvrerings- og liggeplass for båter samt småbåthavn som angitt på plankartet. Bygningsrådet og havnestyret skal på forhånd ha gitt tillatelse til etablering av slike konstruksjoner. De flytebrygger som er angitt på plankartet er ment som eksempler på mulig plassering av disse. Flytebrygger tillates utlagt i samråd med havnemyndighetene. Anlegging av slike skal behandles etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven.
- 9 Fyllinger i sjø skal plastres med stein, støpes el.l. slik at utgraving unngås, samtidig som estetiske hensyn ivaretas. Dette gjelder også når det oppføres brygge el.l. på utsiden av fyllingen. Ubearbeidete steinfyllinger tillates ikke.
- 10 I forbindelse med strandpromenaden langs Havnegaten kan det etter bygningsrådets/havnestyrets samtykke på nærmere angitte steder anlegges offentlige eller private brygger el.l. for småbåter. Disse skal tilpasses strandpromenaden i materialbruk, høyde og utforming. Det skal utarbeides en samlet plan for strandpromenaden.
- 11 Opprusting av eksisterende Farøybro samt vei rundt Møllehaugen inngår som en etappeløsning til den veitrase som er vist på reguleringskartet. Etappeløsningen er vist på tegning som er vedlagt reguleringsbestemmelsene.

§ 10
FRIOMRÅDER (FR 1 - FR 7)

- 1 Områdene skal benyttes til park og lekeareal.
- 2 Bygninger tillates ikke oppført i friområdene. Unntak kan gjøres av bygningsrådet for bygninger som naturlig hører med til, og ikke hindrer bruken av friområdene, herunder musikkpaviljong, lettere serveringsvirksomhet, informasjonspaviljong m.m.

§ 11
SPESIALOMRÅDER (S 1 - S 40)

1 Spesialområde S 1 - S 8 (Bevaringssone I)

- 1.1 Spesialområdene S 1 - S 8 er vist på plankartet med formålsfarge med skravur samt betegnelsen S 1 - S 8. Områdene omfatter bygninger og bygningsgrupper som skal bevares. Bygningene/bygningsgruppene i vernesone I omfatter monumentale bygg som på grunn av sin plassering og utforming er av vesentlig verdi for byens identitet.
- 1.2 Bestående bebyggelse tillates ikke revet. Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving, skal bygningene fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med eksteriør som tilsvarer det som var tidligere.
- 1.3 Ombygging og modernisering tillates bare under forutsetning av at eksteriøret beholdes uforandret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende. Innvendig ombygging og modernisering tillates.
- 1.4 Tilbygg, påbygg og endringer er ikke tillatt. Unntatt fra dette er innsetting av takvinduer i plan med eksisterende takflate, når dette skjer på en slik måte at fasadeuttrykket ikke forstyrres.

2 Spesialområde S 10 - S 20 (Bevaringssone II)

- 2.1 Spesialområdene S 10 - S 20 er vist på plankartet med formålsfarge med skravur samt betegnelsen S 10 - S 20. Området omfatter bygninger og bygningsgrupper som skal bevares. Bygningene/bygningsgruppene i vernesone II omfatter en ensartet og karakteristisk bygningsmasse som er av stor verdi for byens identitet. Området utgjøres for en stor del av kvartalsbebyggelse fra århundreskiftet oppført i "sveitser-" og "jugendstil".
- 2.2 Bestående bebyggelse tillates normalt ikke revet. Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving, skal bygningene fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med hovedform som tilsvarer det som var tidligere. Eksteriøret skal harmonere med bestående bygningsmasse i verneområdet.

For gjenoppbygging gjelder forøvrig:

- Takflater bør tekkes med skifer.
- Yttervegg skal kles med malt trepanel eller bygges opp av pusset malt murverk.
- Vindus- og dørutforming skal harmonere med eksisterende bebyggelse. Løse vindussprosser tillates ikke.

- 2.3 Ombygging og modernisering tillates bare under forutsetning av at eksteriøret beholdes uforandret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende. Innvendig ombygging og modernisering tillates.

For utvendige ombyggings- og moderniseringsarbeider gjelder tilsvarende bestemmelser som angitt i ovenstående pkt 2.2.

- 2.4 Tilbygg, påbygg og endringer (kvister, nedsenkede terrasser o.l.) mot gaten er normalt ikke tillatt. Unntatt fra dette er innsetting av takvinduer i plan med eksisterende takflate. Eksisterende bygning i område S20 tillates utvidet mot torget.
- 2.5 Til- og påbygg mot bakgård er tillatt når dette skjer i harmoni med eksisterende bygningers form, materialbruk, farge og detaljering. Slik utbygging kan skje under forutsetning av at bebyggelsen tar tilfredsstillende hensyn til lysforhold på egen og nabotomt, til utearealer for boliger samt at atkomst og hensyn til brannvern i henhold til byggeforskriftene er tilfredsstillende sikret.
- 2.6 Oppføring av nye inngangspartier el.l. i eksisterende portrom er tillatt. Slik bebyggelse skal utformes og gis en materialbruk som ikke virker forstyrrende på eksisterende gateløp.

3 Spesialområde S 25 - S 30 (Bevaringssone III)

- 3.1 Spesialområdene S 25 - S 30 er vist på plankartet med formålsfarge(r) med skravur samt betegnelsen S 25 - S 30. Området omfatter bygninger og bygningsgrupper som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevares. Bygningene/bygningsgruppene i vernesone III omfatter en ensartet og karakteristisk trehusbebyggelse syd for gymnaset som er av stor verdi for byens identitet og historiske utvikling. Området utgjøres for en stor del av små bygninger oppført før bybrannen i 1901.
- 3.2 Bestående bebyggelse tillates normalt ikke revet. Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving, skal bygningene fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med hovedform som tilsvarer det som var tidligere. Eksteriøret skal harmonere med bestående bygningsmasse i verneområdet.

For gjenoppbygging gjelder forøvrig:

- Takflater bør tekkes med skifer eller enkeltkrummet tegltakstein.

- Yttervegg skal kles med malt trepanel.
- Vindus- og dørutforming skal harmonere med eksisterende bebyggelse. Løse vindussprosser tillates ikke.

- 3.3 Ombygging og modernisering tillates bare under forutsetning av at eksteriøret beholdes uforandret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende. Innvendig ombygging og modernisering tillates.

For ombygging/modernisering gjelder tilsvarende bestemmelser som angitt i ovenstående pkt 3.2.

- 3.4 Tilbygg/påbygg mot gateløp er normalt ikke tillatt. Bygging av kvister o.l. som er i samsvar med områdets byggeskikk, samt innsetting av takvinduer tillates. Terrasser innfelt i takflate tillates ikke mot gate.
- 3.5 Til- og påbygg mot bakgård er tillatt når dette skjer i harmoni med eksisterende bygningers form, materialbruk, farge og detaljering. Slik utbygging kan skje under forutsetning av at bebyggelsen tar tilfredsstillende hensyn til lysforhold på egen og nabotomt, til utearealer for boliger, samt at atkomst og hensyn til brannvern i henhold til byggeforskriftene er tilfredsstillende sikret.

4 Generelle bestemmelser i bevaringsområdene

- 4.1 Områdene skal benyttes i samsvar med det formål som er angitt med formålsfarge på plankartet. Det vises her til bestemmelser for det enkelte formål. Videre gjelder de bestemmelser som er fastlagt under § 2 (Fellesbestemmelser), pkt. 1, 5 og 6.
- 4.2 Ubebygde arealer som omfattes av spesialområdene tillates ikke bebygget bortsett fra tilbygg og påbygg som nevnt i bestemmelsene for den enkelte bevaringssone. Hager, trappeanlegg o.l. omfattes i utgangspunktet av vernet.
- 4.3 Ved utskifting av bygningsdeler skal nye deler ha et så likt utseende som originalen som mulig. Der eksakt kopiering medfører urimelige merkostnader kan dette kravet fravikes. Nye bygningsdeler skal likevel i form og funksjon tilsvare den opprinnelige bygningsdelen.
- 4.4 Det skal ved alle byggearbeider legges særlig vekt på at bygningens stilart opprettholdes.
- 4.5 Alle byggesaker som berører eksteriørmessige forhold skal forelegges fylkeskonservator for uttalelse før bygningsrådet behandler saken. Innvendige ombyggingsarbeider er unntatt fra denne bestemmelsen.

5 Spesialområde S 31 - S 36 (Kommunalteknisk anlegg).

- 5.1 Områdene skal benyttes til kommunalteknisk anlegg herunder trafokiosker o.l.

6 Spesialområde S 40-S 41 (Fornminneområder)

- 6.1 Innenfor området finnes fornminner som er fredet ved lov av 09.06.1987. Det er ikke tillatt å foreta inngrep i området uten at det på forhånd er gitt tillatelse fra vernemyndighet.

7 Spesialområde S 42 (Kirkegård)

- 7.1 Området omfatter eksisterende kirkegård.

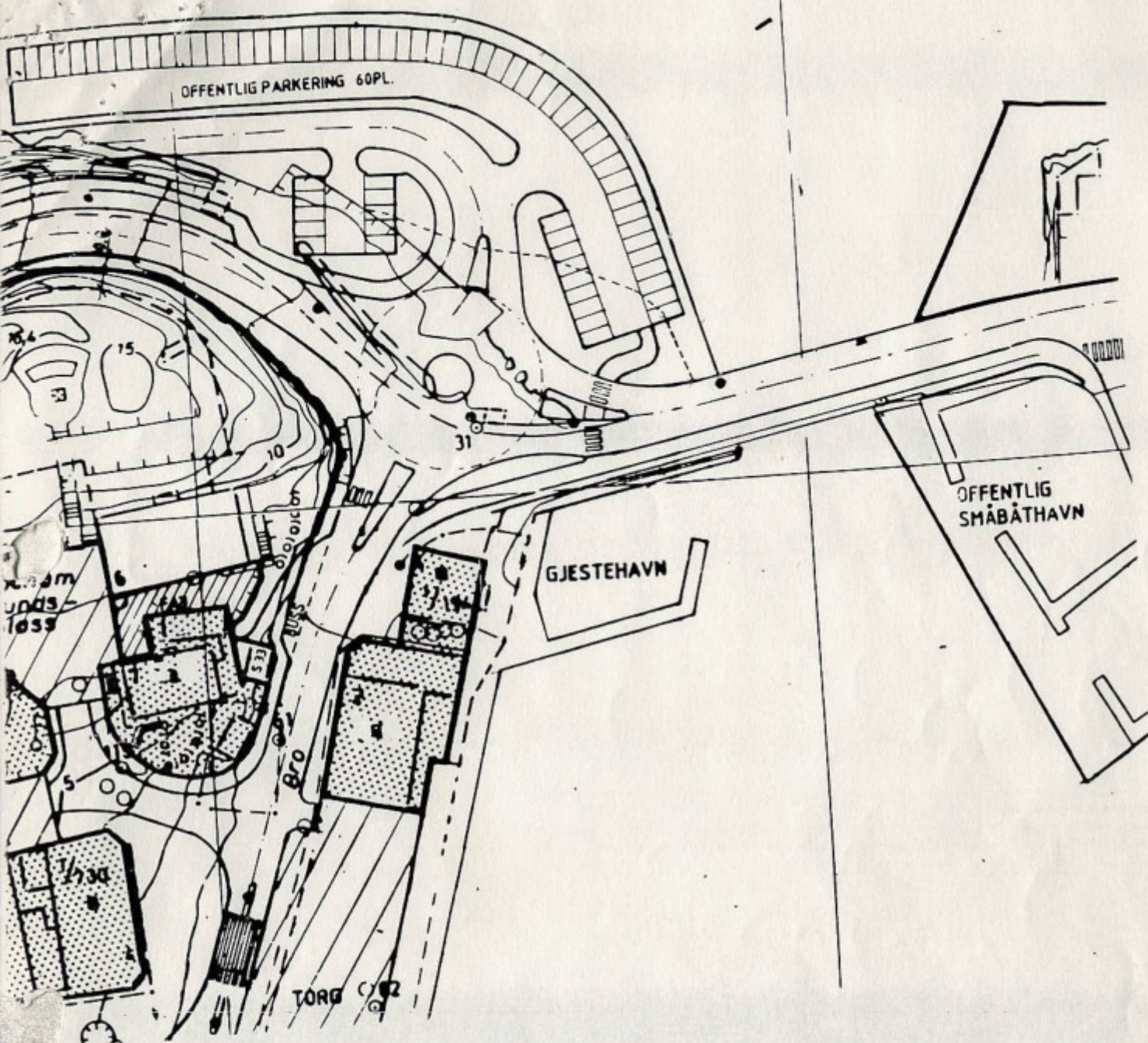
§ 12 FELLESOMRÅDER

- 1 Områdene er utlagt til felles atkomst og felles lekeplass.
- 2 Felles lekeplass Fl 1 er felles for boligområdene B 4 og B 5, Farøy.
- 3 Felles atkomst Fa 1 er felles for leiligheter i Svinehagen
Felles atkomst Fa 2 er felles for eiendommene 1/256 og 1/589
Felles atkomst Fa 3 er felles for Mosvolds og Reymerts bygg
Felles atkomst Fa 4 er felles for boligeiendommer på Engøy
Felles havn Fh er felles for B10

Farsund kommune den 21/9 1995


Ordfører
FARSUND KOMMUNE
ORDFØRER

Kart som viser etappeløsning for Farøybro er vedlagt bestemmelsene.



REGULERINGSPLAN FARSUND BY - VEDLEGG TIL REGULERINGSBESTEMMELSENE	
Etappeløsning for trafikkløsning RV 43 ved Møllehaugen. Jf. reguleringsbestemmelsernes § 9 pkt. 11.	
Bygningssjefen i Farsund	M= 1:1000

Bestemmelser til:	Plan nr:
Bebyggelsesplan for ”Gatebruksplan Farsund sentrum”	143
Vedtatt i Teknisk utvalg 30.03.00 (Sak 56/00)	Arkiv nr. 200001085

Område for bebyggelsesplanen er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealene brukes som vist på planen. Planen omfatter følgende reguleringsformål:

Offentlige trafikkområder (Plan- og bygningslovens § 25.3)

Kjørevei/parkering
Gang- og sykkelvei/fortau
Annen veigrunn (midtrabatt, buskfelt m.m.)
Havneområde

Spesialområde (plan- og bygningslovens § 25.6)

Trafokiosk

§1 GENERELT

- 1.1 Ved siden av disse bestemmelsene gjelder bestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Farsund by, vedtatt 20.06.95.

§ 2 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

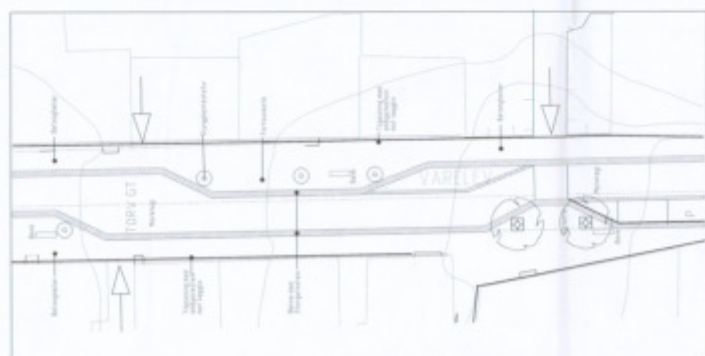
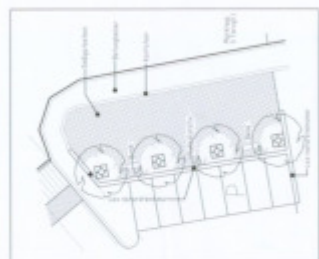
- 2.1 Fordelingen mellom havneareal, kjøreareal, gangareal og annen veigrunn skal være som vist på planen.
- 2.2 Det skal ved alle tiltak tas særlig hensyn til anleggets estetiske kvalitet, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Videre skal det enkelte tiltak i utforming, farge, materialbruk m.m. vurderes i sammenheng med øvrige tiltak innenfor planområdet for å sikre en størst mulig grad av helhet.

Veiledende bestemmelse: Ved videre (detaljplanlegging) skal materialbruk og detaljutforming av Torvet, Nytorvet, indre del av Storgaten samt Torvgaten vies særlig oppmerksomhet.

- 2.3 Gatebelysning og forstøtningsmurer/rekkverk langs veier og broer skal godkjennes av kommunen. Reklameskilt og butikkskilt skal gis en utforming som ikke virker dominerende eller skjemmende for omgivelsene. Skiltene skal godkjennes av kommunen.

Belysningsarmaturer, rekkeverk og lignende skal ha mørkeblå farge.

- 2.4 Ved planlegging skal det tas hensyn til syns-, hørsels- og bevegelseshemmede. I saker som berører slike hensyn skal de konkrete planene forelegges aktuelle interesseorganisasjoner.
- 2.5 Det skal anlegges undergang på RV43 ved Farøy bro når denne blir ombygd.

[illegible]



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613698939
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964083266	FARSUND KOMMUNE	Postboks 100, 4552 FARSUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
130454	GRØDEM ODD ARNE		Bønsbakken 51, 4550 FARSUND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4206	1	641

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4206	1	641	0	1	1 / 2	Næringsseksjon	Ja	Nei
4206	1	641	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



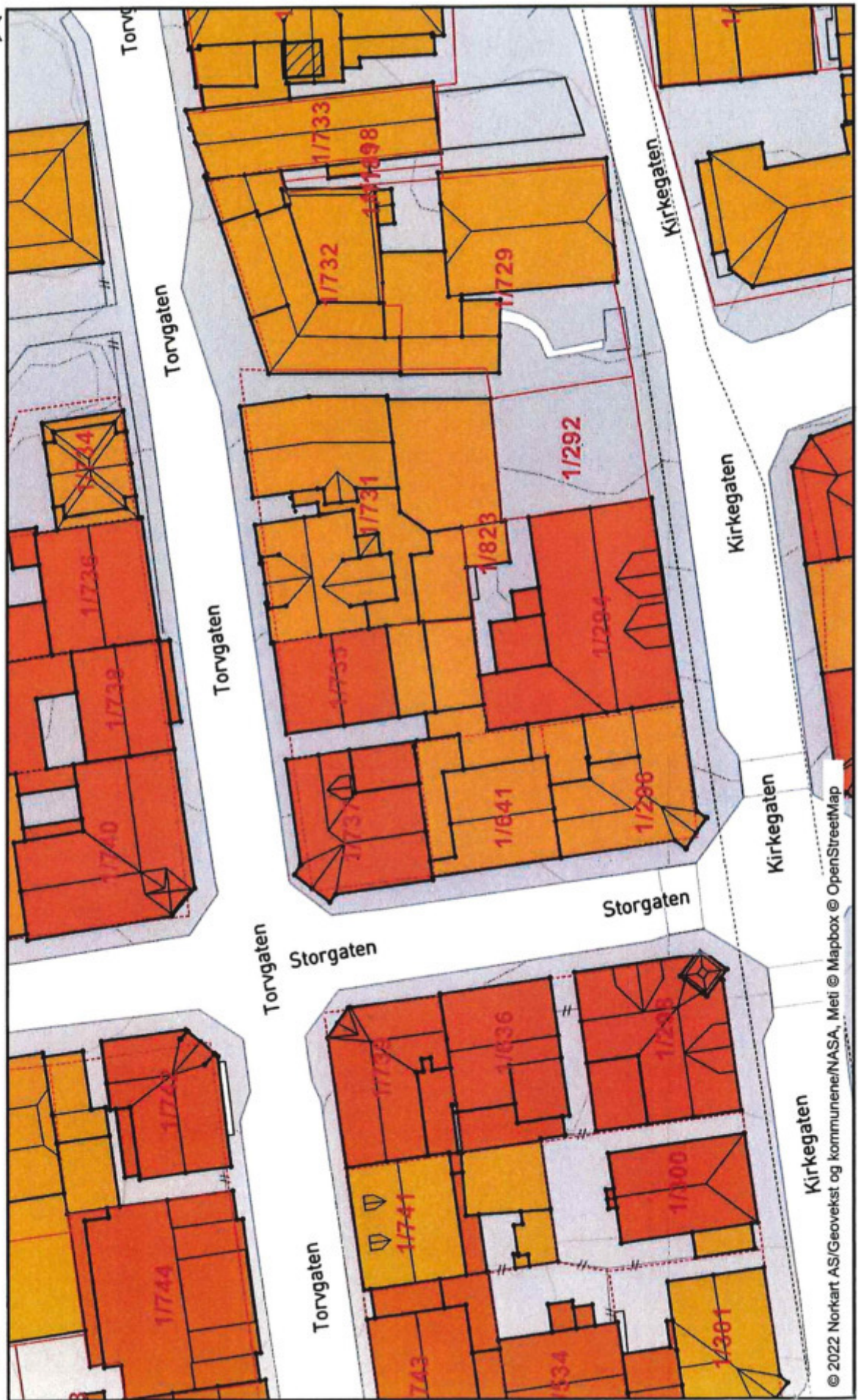


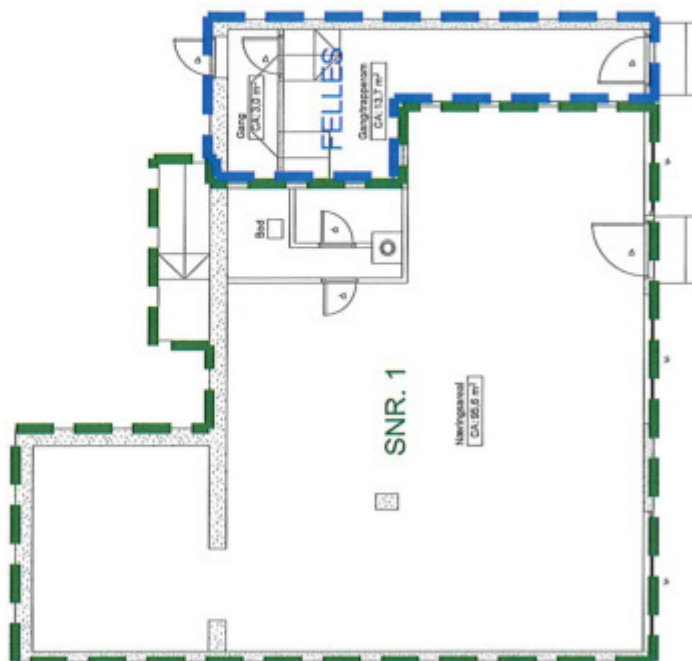
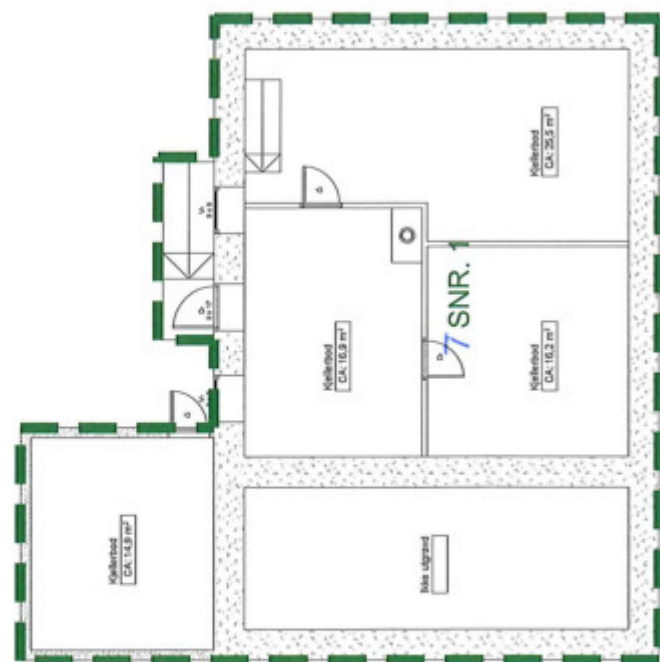
Storgaten 26

Dato: 25.04.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N





Seksjonering



Transit

Coefficients:

Odd Grødem

Seksjonering

Storgaten 26

45550 Farsund

Filmaric Celbi-Dreadm - Isolindur gel

Date:

20.12.2022	substantiv:
------------	-------------

1:100

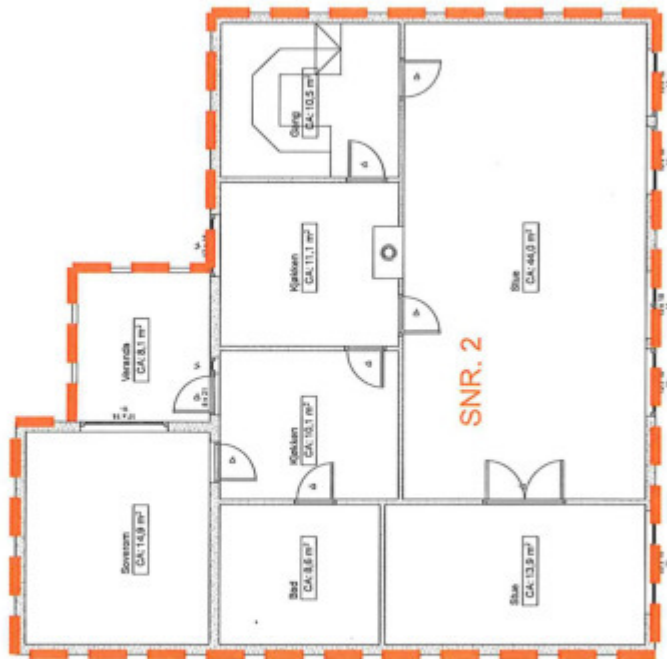
Sign:	Kontrol:
-------	----------

Collector	
Date	

1,1541

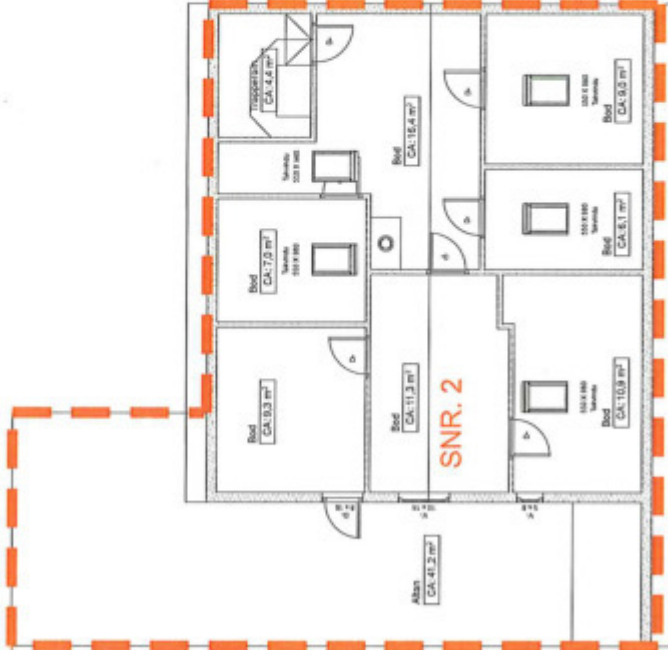
President, for
 the American Bar Association

Regjeringen er beskyttet iht. lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten skriftlig avtale med Blomdal Vedtkehøid AS



2. Etasje (1)

1:100



Loft (1)

1:100

Fase: Seksjonering



Tittel:

Godkjent:

Odd Grødem
Seksjonering
Storgaten 26
4550 Farsund

Filnavn:

Odd Grødem -

Seksjonering.dwg

Dato:

20.12.2022

Skala:

1:100

Kontroll:

Sign.: Kjørstadi

Johansen

Grødem

Grødem

1/541

Prosjekt: for

prosjekteringsplan

Tegning:

S-2

Prosjekt: for

prosjekteringsplan

Tegning:

S-2

Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett, og må ikke benyttes eller klat ettinges uten skriftlig avtale med Bjørndal Vedlikehold AS

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET STORGATEN 26**

**§ 1
SAMEIETS NAVN OG GJENSTAND M.V.**

Eierseksjonssameiets navn skal være Storgaten 26. Sameiet består av 1 boligseksjon og 1 næringsseksjon. Gnr:1 Bnr:641. Seksjonens sameiebrøk fremgår av tinglyst begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

Med eierseksjon forstås en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet i eiendommen. Bruksenhetens inndeling fremgår av seksjonsbegjæringen.

Med fellesareal forstås de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter eller er tilleggsareal.

**§ 2
RETTLIG RÅDERETT**

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin eierseksjon. Seksjonene kan fritt leies ut. Ved salg av eierseksjon forplikter den enkelte sameier seg til å melde skriftlig fra til sameiets styre eller evt. sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny eier.

Ved salg eller bortleie påligger den enkelte sameier å gjøre ny eier eller ny leietaker kjent med disse vedtekter og sameiets ordensregler.

Nye eiere er forpliktet til å vedta sameiets vedtekter og ordensregler. Overdragelse kan og skal nektes godkjent av sameierne hvis ny eier ikke har vedtatt sameiets vedtekter og/eller husordensregler.

**§ 3
BRUK AV BRUKSENHET OG FELLESAREAL**

De enkelte sameiere har enerett til bruk av sin bruksenhet inkludert tilleggsareal, samt rett til å utnytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanligvis brukt til.

Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre bruksenheterne.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene/anleggene som er avtalt eller forutsatt. Med samme begrensning kan et flertall av sameierne vedta endret bruk av fellesarealene.

Sameiermøtet kan under hensyn til overnevnte fastsette reglement for hvordan fellesarealene skal benyttes. Sameiermøtet kan også fastsette ordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt så lenge dette ikke er til unødig sjenanse for andre seksjonseiere.

§ 4

VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETEN

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet inkludert tilleggsareal – herunder eventuell terrasse/balkong – forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vedlikehold og utskiftning av porter og dører i tilknytning til bruksenheten er den enkelte seksjonseiers ansvar. Utvendig tak og vegger knyttet til snr. 1 og 2 skal vedlikeholdes i felleskap med lik kostnadsdeling.

Øvrig fellesareal skal vedlikeholdes i fellesskap mellom seksjonseierne jfr. § 5.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall, beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall, beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameieres regning.

§ 5

VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Øvrige fellesarealer utover de forhold som er behandlet under § 4, herunder alle fasader og all vinduskarmer og dører utvendig skal holdes forsvarlig vedlikeholdes. Utvendig vedlikehold skal inkludere hyppig overflatebehandling av spesielt værutsatte flater.

Sameiets styre skal utarbeide forslag til vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 6

FELLESUTGIFTER M.V.

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet – så som utgifter til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, vedlikehold av felles tekniske anlegg, eiendomsforsikring, rengjøring og lys/oppvarming av fellesarealer, eventuelle kostnader ved vaktmestertjenester og forretningsførsel, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre det er inngått særskilte avtaler om fordeling.

Styret er ansvarlig for at det utarbeides et årlig budsjett for de forannevnte utgifter som vedtas av sameiermøtet. Den enkelte sameier plikter å betale forskuddsvis hvert kvartal et a konto beløp til dekning av sin andel av de årlige utgifter. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og tas hensyn til ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av de forannevnte utgifter anses som mislighold fra sameieres side.

§ 7 SAMEIERMØTE

Sameiermøte er sameiets øverste organ. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags, tale- og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Flertallet beregnes etter sameiebrøken.

Styret og eventuelt forretningsførerplikter å møte på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Eventuell revisor har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. En fullmektig for en sameier kan velges til møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av samemøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameiere.

§ 8 ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ordinære sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret kaller inn til årsmøte med skriftlig varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følges styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

§ 9

SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst to tredjedels flertall skal kunne behandles på et sameiermøte, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- Styrets årsberetning for foregående kalenderår
- Årsregnskapet for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer og styrets formann
- Årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer/fellessanlegg

Med mindre annet følger av lov eller vedtekter, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
- Endringer av vedtektene
- Øvrige vedtak som nevnt i eierseksjonsloven § 30, 2 ledd

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 10

EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke skader de ønsker behandlet.

Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 dagers varsel og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig og for øvrig skje iht. § 9 og § 10 så langt bestemmelsene passer.

§ 11

INHABILITET

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameier på sameiermøtet dersom vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 12

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av samtlige 2 sameiere.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiemøtet.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 13

STYRETS OPPGAVER

Styret i fellesskap representerer sameiere og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, disse vedtekter og vedtak av sameiemøtet. Det skal bl.a. være styrets ansvar at det blir:

- Innkrevd utgifter for eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet herunder innkrevd et akontobeløp fra hver sameier forskuddsvis hvert kvartal, til dekning av utgifter ifølge § 6 første avsnitt
- Besørget utvendig vedlikehold og reparasjon av eiendommen
- Besørget renhold av fellesarealene (ekskl. utvendig rengjøring av vinduer tilhørende en bruksenhet)

Styret skal informere sameierne dersom det under forvaltningen av sameierens felles anliggender oppstår behov for å iverksette tiltak, som ikke er behandlet på sameiermøtet og som må anses å være av vesentlig betydning for sameierne, herunder tiltak som vil pådra sameierne kostnader utover den budsjetterte kostnadsramme. Sameierne skal også varsles dersom vedlikeholdsarbeid kan føre til hindringer når det gjelder bruk av fellesarealer.

§ 14

REGNSKAP OG REVISJON – FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Det hører i så fall under styret å ansette, si opp eller avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med forretningsfører oppfylle sine plikter.

§ 15

SAMEIERNES ANSVAR

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig (forholdsmessig) etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 16

FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og forsikringspremie betales. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 17

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge eierseksjonen. Advarsel skal gi skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve eierseksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommen øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av eierseksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 18

FORHOLDET TIL LOVGIVNINGEN

Utover det som er fastsatt i disse vedtektene kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31 (eierseksjonsloven) til anvendelse

§ 19

IKRAFTTREDEN

Disse vedtekter trer i kraft ved det senest av følgende tidspunkt:

- Ved tinglysning av seksjonsbegjæring av eiendommen
- Ved avholdelse av konstituerende sameiermøte

Farsund, den:

Hjemmelshaver til gnr/bnr 1/641 i Farsund kommune

Hjemmelshaver

Eier av seksjonsnummer 1

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 641, Seksjonsnummer 1 i 4206 FARSUND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

23.03.2023 kl. 09.31

Oppdatert per

23.03.2023 kl. 09.30

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/1062600-1/200 24.12.2007 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uskifte

GRØDEM ODD ARNE

FØDT: 13.04.1954

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2023/309756-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2023/309756-1/200 23.03.2023 09:27 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 4 200 000

Panthaver: SØRMEGLEREN AS

ORG.NR: 944 121 331

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2023/309756-2/200 23.03.2023 09:27 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

Rettighetshaver: SØRMEGLEREN AS

ORG.NR: 944 121 331

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2023/246616-1/200 07.03.2023 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Næring

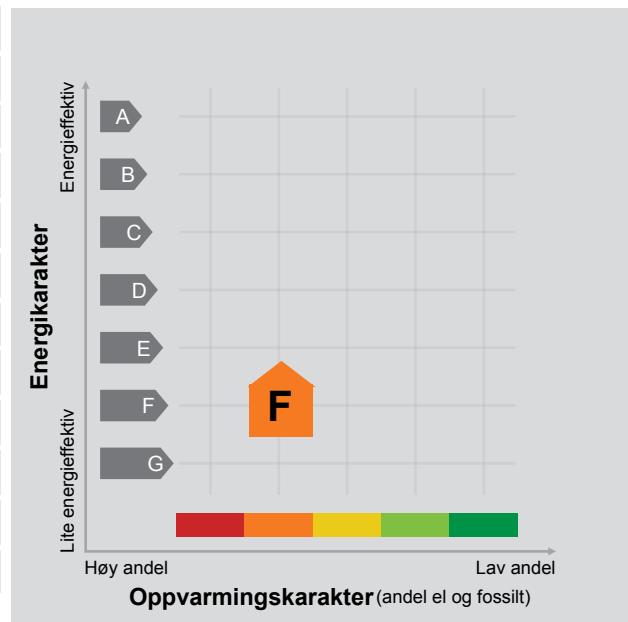
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Storgaten 26
Postnummer	4550
Sted	FARSUND
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	641
Seksjonsnummer	2
Festenummer	—
Bygningsnummer	168835485
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	ff61aa93-4f4f-48a0-8313-744af58e7e1e
Dato	03.05.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1903
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	167
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Storgaten 26
Postnr/Sted: 4550 FARSUND
Bolignr:
Dato: 03.05.2023 11:58:37
Energimerkenr: ff61aa93-4f4f-48a0-8313-744af58e7e1e

Gårdsnr: 1
Bruksnr: 641
Seksjonsnr: 2
Festenr: 0
Bygningsnr: 168835485

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue 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.

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Liv B. Tjøtta

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 07 50

Mob.: 415 69 605

liv.b.tjoetta@sor.no



Erik Havaas

Rådgiver

Tlf.: 38 17 04 76

Mob.: 934 15 012

erik.havaas@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Storgaten 26, 4550 Farsund

Gnr. 1 Bnr. 641 Snr. 2 i Farsund kommune

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

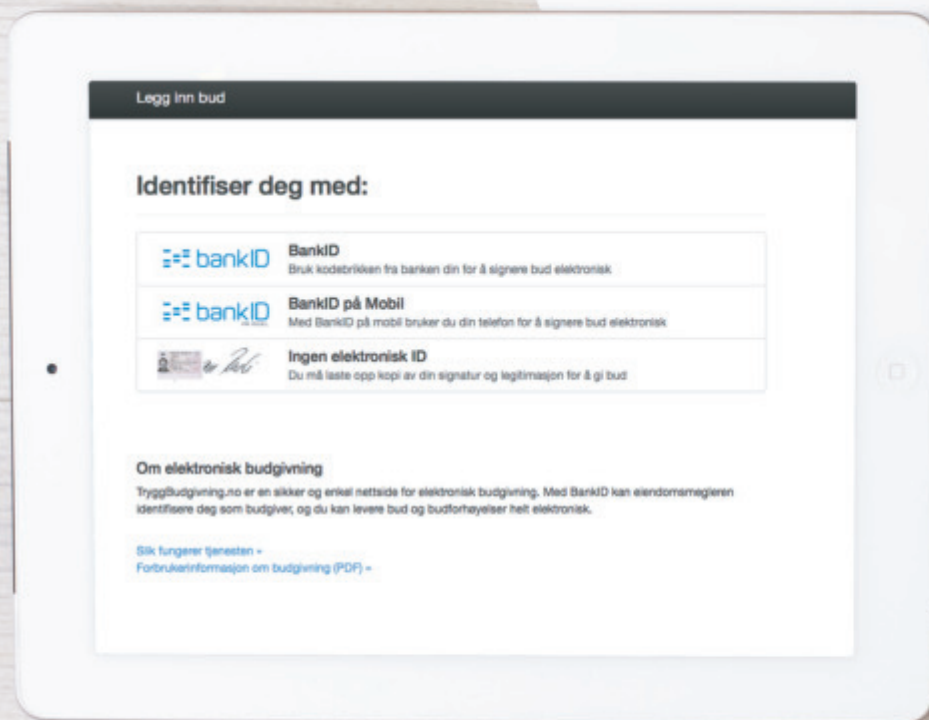
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ANITA CECILIE GABRIELSEN | Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder |
40 40 80 73 | acg@sormegleren.no | **LYNGDAL** | Alleen 4 | 38 33 18 40