

Storgaten 12

Farsund Sentrum



Prisantydning: **kr 2 450 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Plass til å innrede stuen i forskjellige soner- virtuelt møblert.



Virtuelt møblert for å gi et inntrykk av hvordan stuen kan se ut med spisebord, sofagruppe og tv.

Enebolig i bykjernen med koselig bakhage.

OMRÅDE

Farsund Sentrum

ADRESSE

Storgaten 12, 4550 FARSUND

Prisantydning

kr 2 450 000,-

Omkostninger: **kr 78 750,-**

Totalpris: **kr 2 528 750,-**

Formuesverdi: **kr 477 146,-**

Kommunale avgifter: **kr 12 101,- per år**

Eiendomskatt: **kr 2 146,-**



BRA-i: 153 m²

BRA Total: 153 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1901

Soverom: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 144.4 m²

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

404 08 073

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lister

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

STORGATEN 12

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 1, bnr. 624, ideell andel 1/1
i Farsund kommune.

Areal

BRA - i: 153 m²
BRA totalt: 153 m²
TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 53 m² Kjellerstue med hems, Gang , Wc , Verksted , Bod , Trapperom
1. etasje

BRA-i: 56 m² Entré , Trapperom , Stue , Kjøkken , Bad

2. etasje

BRA-i: 44 m² Soverom , Bod , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Wc , Kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m²

2. etasje

18 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Det er 12 kvm på loft.

Det er 9 kvm i kjeller.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det foreligger eldre tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Det er gjort endringer i hovedetasje, noe som ikke er søknadspliktig. Det er ikke tegninger over kjeller eller tilbygg. Eldre tegninger viser bygg sammenhengende med nabogarasje. Bygget omgjort til boligformål. Oppdaterte tegninger foreligger ikke. Det er ikke registrert bruksendringer på ombygging. Man må påregne å melde om bruksendring av endringer

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

144.4 m²

Tomtebeskrivelse

Godt utnyttet tomt hvor bakhage har plen og terrasser i forskjellige nivåer. Hagen er pent beplantet med liten plenflekk, rosebusker, blomster og trær.

Grensen mot 1/964 er i matrikkelen registrert oppmålt med geografiske koordinater og er dermed fastlagt med god nøyaktighet, grensene har grønn farge og vises i matrikkelrapporten.

Grensene mot Storgaten (1/658), 1/627 i nord og 1/622 i sør er også oppmålt, men ikke med geografiske koordinater. Registrerte grenser i matrikkelen kan derfor avvike noe i forhold til de reelle grensene, gjeldene grense fremgår av vedlagte målebrev med beskrivelse.

Evt. arealavvik må aksepteres av kjøper ved evt. senere oppmåling.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum, med kort avstand til alle byens fasiliteter. Eiendommen ligger midt i "alt". 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.

Adkomst

Fra sentrum: Kjør opp Kirkegaten, og ta til venstre inn i Storgaten ved Sparebanken Sør. Eiendommen ligger på venstre side og er merket med salgspakat fra Sørmegleren.

Skolekrets

Farsund barne- og ungdomsskole.

Bygningssakkyndig

John Terje Knutsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av skifertakstein og taket er besikket fra bakkenivå. Taktekkingen er av takpanner og taket er besikket fra bakkenivå. Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast. Veggene har tømmerkonstruksjon og liggende bordkledning. Veggene har murkonstruksjon og kledd utvendig med plater i metall. Veggene har murkonstruksjon (teglmurstein) hvor deler er slemmet. Veggen ligger mot nabobygg og avstanden mellom byggene er smal, ca 30 -40 cm, så full besiktelse er vanskelig uten egnet utstyr som kamera, etc. Takkonstruksjonen er en eldre konstruksjon med bygger og åser i skåret tømmer. Undertak er av bord. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015. Vinduer i kjeller med enkle glass av eldre årgang. Vinduer i tre med 2- lag glass av ukjent dato. Bygningen har teak hovedytterdør og balkongdør i tre Balkongdører i tre 2023 Enkel kjellerdør i tre. Takterasse med membrantekking over bygg. Understøttet terrasse i tre. Platting på mark i tre med rekkverk / stakittgjerde i tre. Utvendig støpt trapp med skifer i trinn og smijernrekkverk.

Sammendrag selgers egenerklæring

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid i 2023. Utført av faglært. Byttet dør, skiftet knust vindu i kjeller. Utført av Henning Lobben. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, nytt arbeid i 2014 utført av faglært Tratec. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet. Flere kontakter inne og ute. Byttet ledning til varmtvannstank. Lys på toalett oppe.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja, Pipeløpet skal utbedres fordi alder krever det. Kontrakt på dette er avtalt med murerlaget, og arbeidet skal starte uke 37 - 2024.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

Innhold

Velkommen til storgaten 12!

Sentralt beliggende eiendom med en meget koselig bakgård.

Innholdsrikt enebolig midt i sentrum med

- Innholdsrikt Ikea kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Bad med belegg på gulv og baderomsplater på vegg. Innredet med opplegg til vaskemaskin.
- Stor terrasse vendt mot øst.

Meld deg på visning. Velkommen!

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av John Terje Knutsen den 09.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av skifertakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- En stein mangler

Tiltak

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

- Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Montere stein

Kostnadsestimat : Under 10 000

Nedløp og beslag, TG2

Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Det skal opplyses at det er feiluke på loft, noe som gir feiemuligheter uten å bevege seg på taket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har tømmerkonstruksjon og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:
- I en periode var det i følge byggmyndighetene et lokalt krav at kledning ikke skulle ha lufting bak, grunnet brannsikkerhet. Skade på vannbord.

Tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Takterrasse med membrantekking over bygg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert rekkverk på en side av trapp.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Understøttet terrasse i tre.,TG2

Understøttet terrasse i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Tiltak

- Tiltak:
- Montere håndløper

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper,TG2

Utvendig støpt trapp med skifer i trinn og smijernrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det parkett på gulv, furugulv, betonggulv, flislagt gulv og belegg på gulv. På vegger er det tapet, eller malte overflater, malte motvegger, og naturstein Himling er kledd med trepanel og malt. Skade i himling ved pipe. Overflater er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skade i himling ved pipe.

Tiltak

- Tiltak:
- Himling i tak ved pipe på loft må utbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m. skjevheter i gulvkonstruksjon på loft. Det er målt ca 10mm høydeforskjell på gulv i gang i loftsetg over en lengde på ca 2 m og over 30mm på hele rommets lengde. Det er målt ca 20mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg

over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 22 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m. Etasjeskillet i 1. etg har blitt stivet av med drager og nye bjelker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Et mindre parti i etasjeskillet under ytterdør har råteskader.

Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- 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.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Radon,TG2

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har mursteinspipe, mursteinspipe med nytt røykrør, vedovner og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Rom Under Terreng,TG2

Rommet har betonggulv betong/mur-vegg og Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper,TG2

Boligen har malt tretrapp til loft med parkett / laminat trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapp til kjeller,TG3

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er en original trapp fra byggeår og er smal, mangler rekkverk.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører,TG2

Boligen har Innvendig malte fyllingsdører og slette dører. Alder på dører varierer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Flere gamle dører fra byggeår tar i karm eller er skjev pga alder.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom

1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Rommet har baderomsplater på vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det mangler fug mellom plate og sokkellist.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Etablere mykfug.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet har beleg med oppbrett og varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til 0 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Gulvet er flatt. Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 40mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet på badet er flatt og det er ikke fall til sluk.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt .

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er ikke mansjett rundt avløpsrør for overløp til vaskemaskin.

Tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Å fuge med egnet silikon, eller anskaffe egnet mansjett vil kunne være et tiltak.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Spesialrom

Loft > Wc

Overflater og konstruksjon,TG3

Toalettrom med gulvstående klosett og nedfelt servant i innredning. Vegger er kledd med tapet på gulv er det beleg og himling har slett malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjeller > Wc

Overflater og konstruksjon,TG3

Toalettrom med gulvstående klosett og nedfelt servant i innredning. Vegger er av malte murte overflater, malt himling og fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Noen fliser har bom (hulrom under).

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Varmesentral,TG2

Det er installert varmepumper.

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold

Drenering,TG2

Original drenering fra byggeår, steingrøft.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter,TG2

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og øvre del er av murstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Sprekk i grunnmur i hjørne. Mindre parti med saltutslag.

Tiltak

- Tette sprekk i grunnmur. Behandling av innvendig overflate / fuktstopp, kan være et alternativ.

Terrengforhold,TG2

Eiendommen ligger i skrått terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: alle hvitevarer på kjøkkenet.

Ved kan kjøpes mot tillegg.

Vaskemaskin på bad medfølger.

Inventar på loft og i kjellerstue medfølger.

Internettløsning (ekstern type) kan kjøpes mot tillegg.

Boligen er tilkoblet Sector Alarm. Dersom ny eier ikke ønsker alarm, kobles utstyret ned. Brannvarslere må ettermonteres da av kjøper.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber i boligen.

Parkering

Gateparkering. Beboerpass kan kjøpes ved Farsund kommunes servicekontor.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring AS

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

ENERGI

Oppvarming

Vedovn og elektrisk.

Vedovn og varmepumpe.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 12 101

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Totalt 12 101,- for 2023. Inkludert avgift for vann, avløp, renovasjon, eiendomsskatt og feieavgift. Avgiften vil variere avhengig av forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 2 146

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkl i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 477 146

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 813 154

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Ingen rettigheter registrert.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av alder. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

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

Boligen er godkjent med 3 soverom. Ett av soverommene som ligger i 1. etasje er tatt inn som en del av stue og har blitt kjøkken. Bad er etablert der tidligere kjøkken var. Rommene i 1. etasje er godkjent til varig opphold.

På loftet er det innredet med 4 soverom, kun 2 av rommene er godkjent til dette bruket. På opprinnelige tegninger er rommene betegnet som div. og loft, rom som antas å ikke være godkjent til varig opphold. Det er anlagt kvist på baksiden, men det foreligger ingen tegninger på dette.

Det er i dag 2 soverom som samsvarer mellom godkjente tegninger og dagens bruk.

Tilbygg er på tegninger ikke klassifisert med rombenevnelse og antas at det tidligere var lager/verksted. Overnevnte endringer er ikke omsøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Konferer megler vedr. dette.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan for Farsund by , datert 20.06.1995. Området er avsatt til boligformål og er markert med område for bevaringsverdig bebyggelse.

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

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen ligger i et bevaringsverdig område.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 450 000

Totalpris

Kr 2 528 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 450 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

61 250,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

62 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
78 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 512 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 528 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for

kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 2,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 17.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 12.450,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 91 750,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Helge Ertzeid

Oppdragsansvarlig

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 073

Ansvarlig megler

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 073

Sørmegleren AS, avd. Lister, Alleen 4

4580 Lyngdal

Tlf: 383 31 840

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

26.11.2024



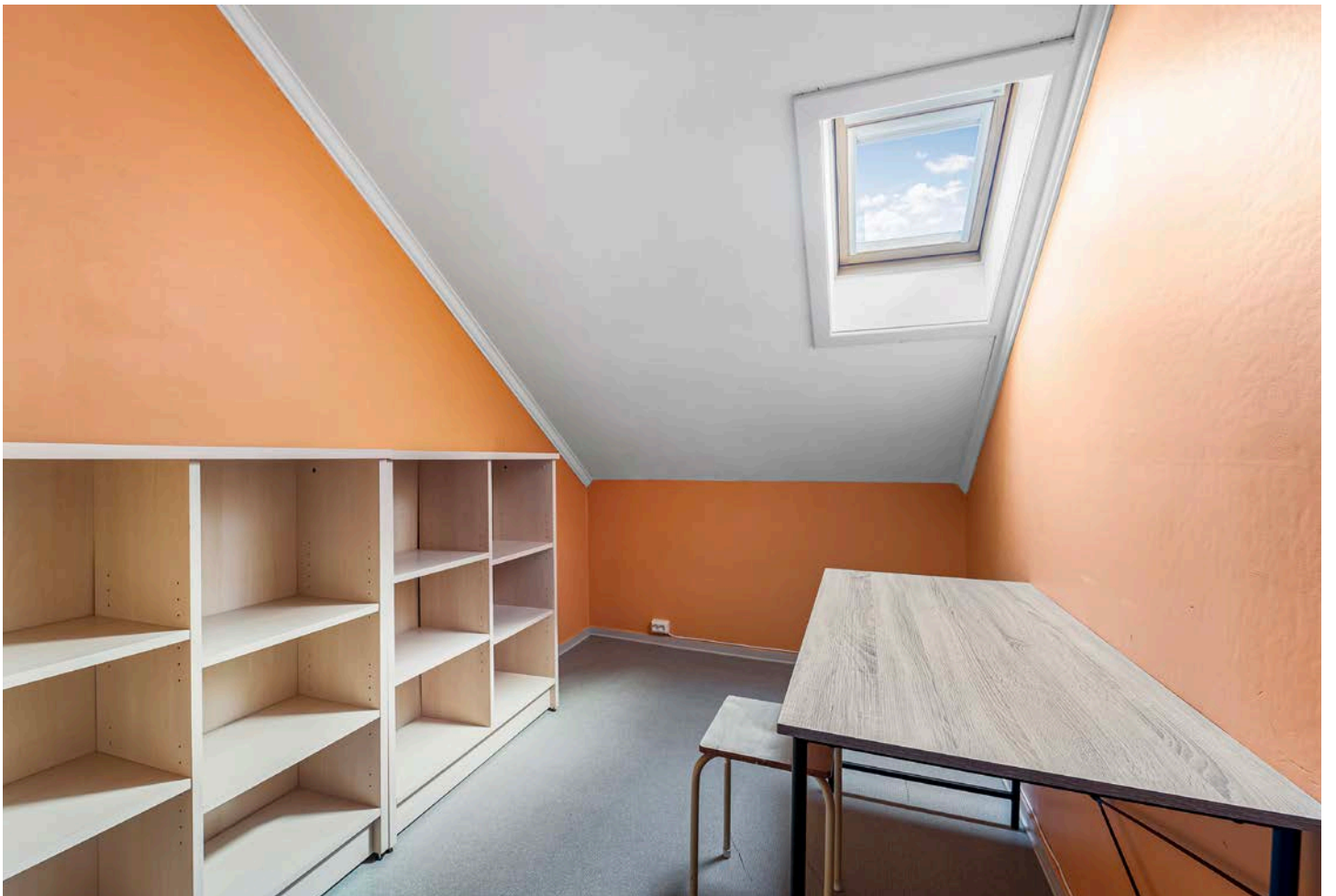
Praktisk kjøkken fra Ikea med integrerte hvitevarer.



Bad med dusjkabinett og baderomsplater på vegg.

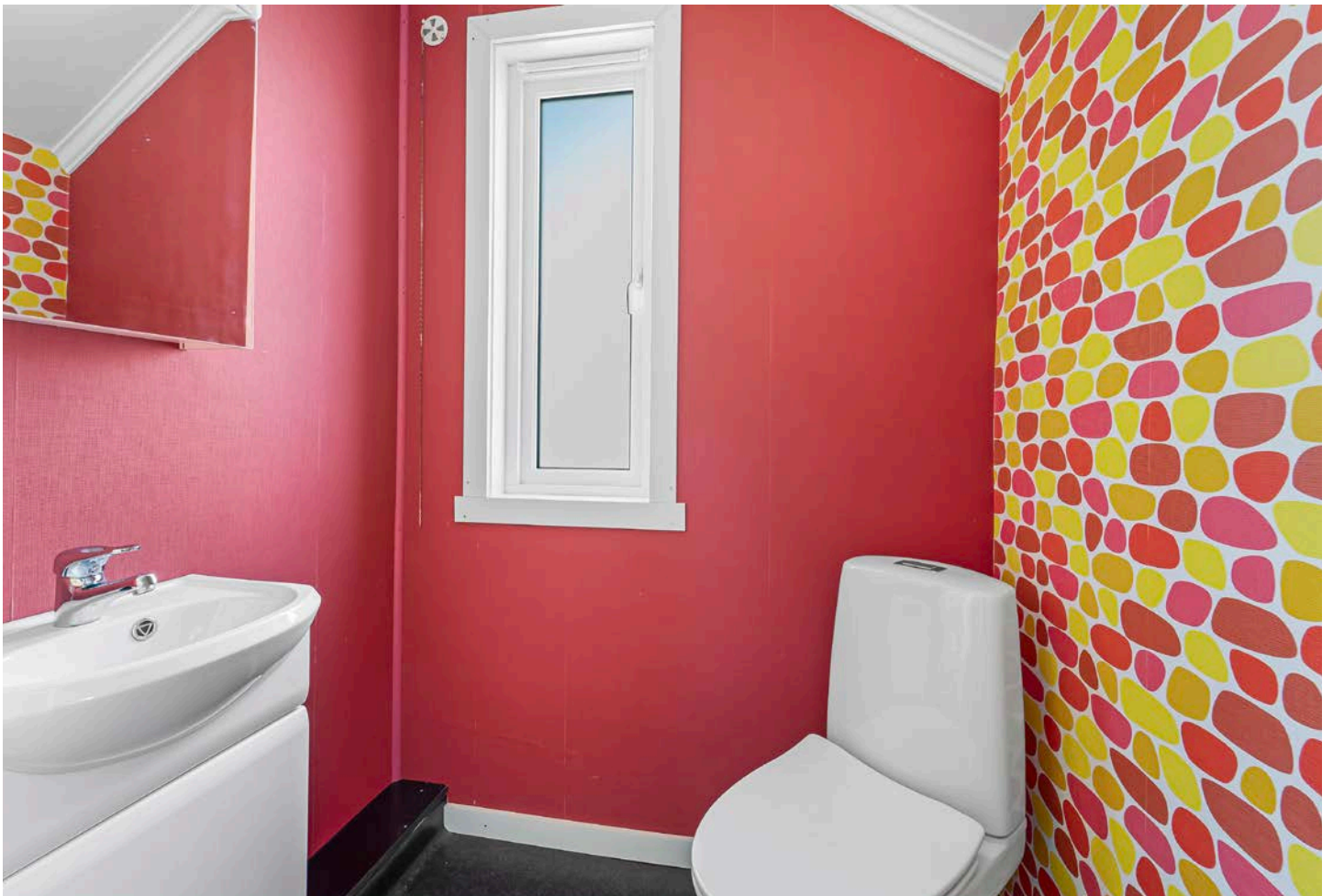


Plantegning hovedetasje.

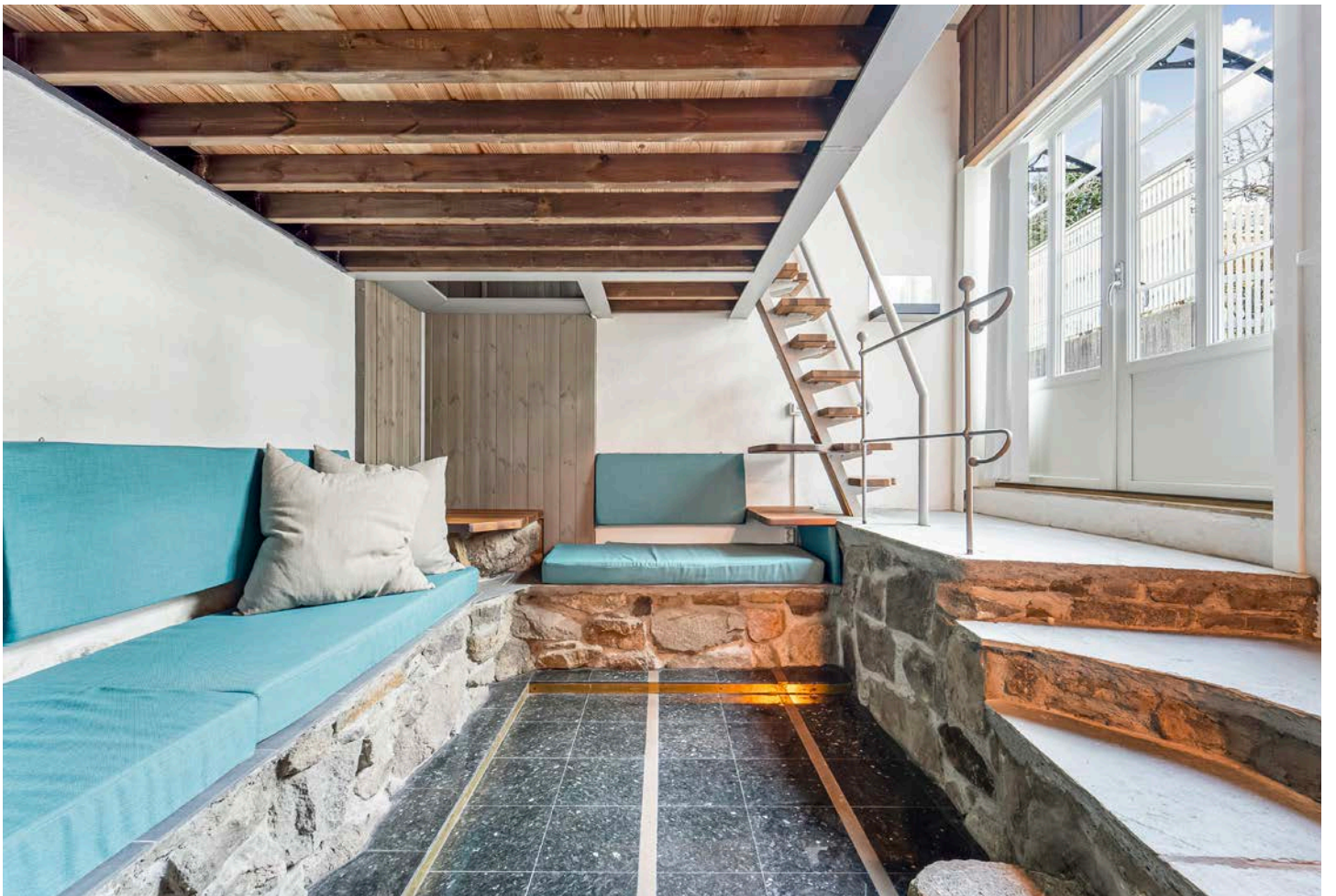


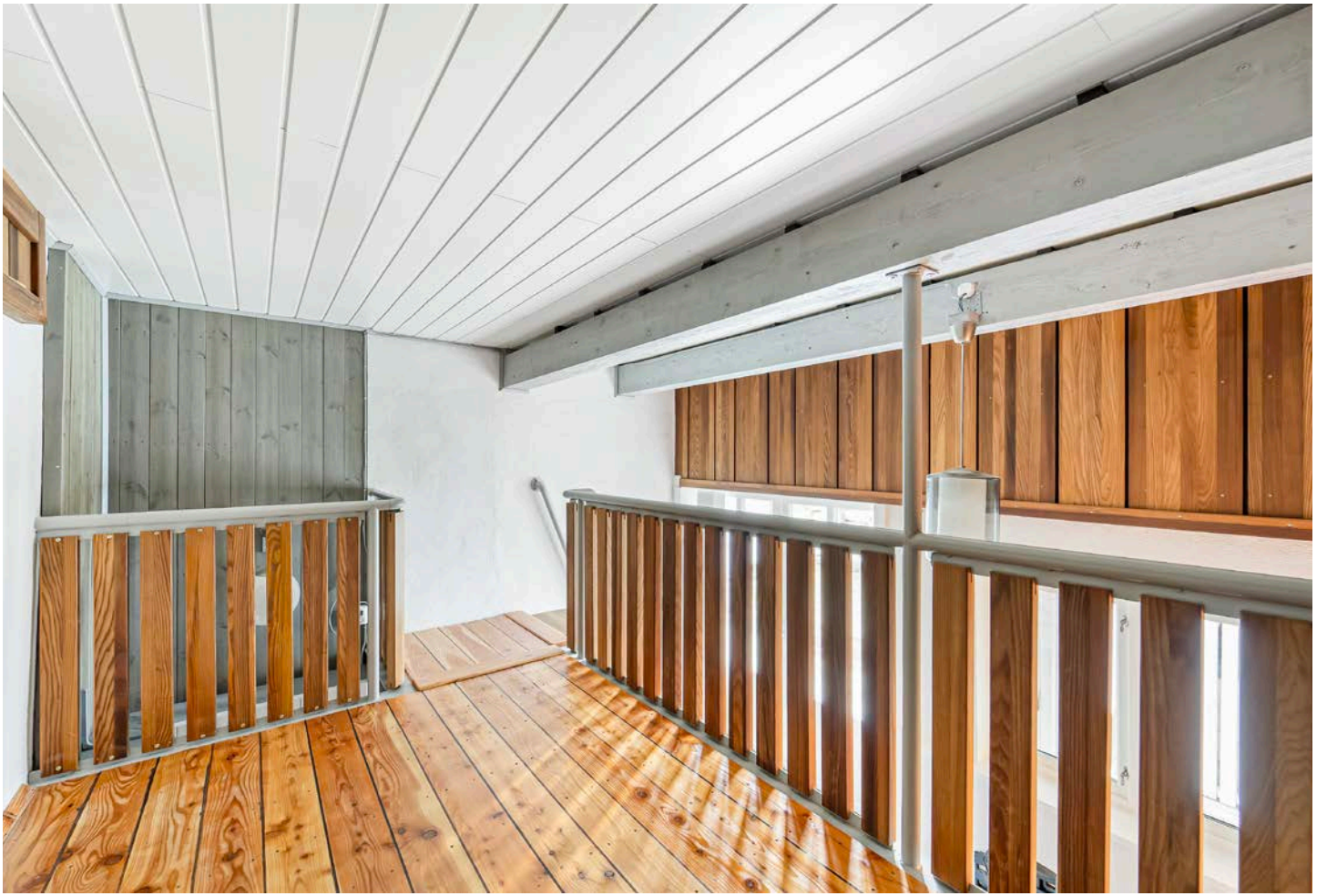


Med virtuelle møbler for å vise hvordan det kan se ut på soverom på loftet.



Toalett i 2. etasje.

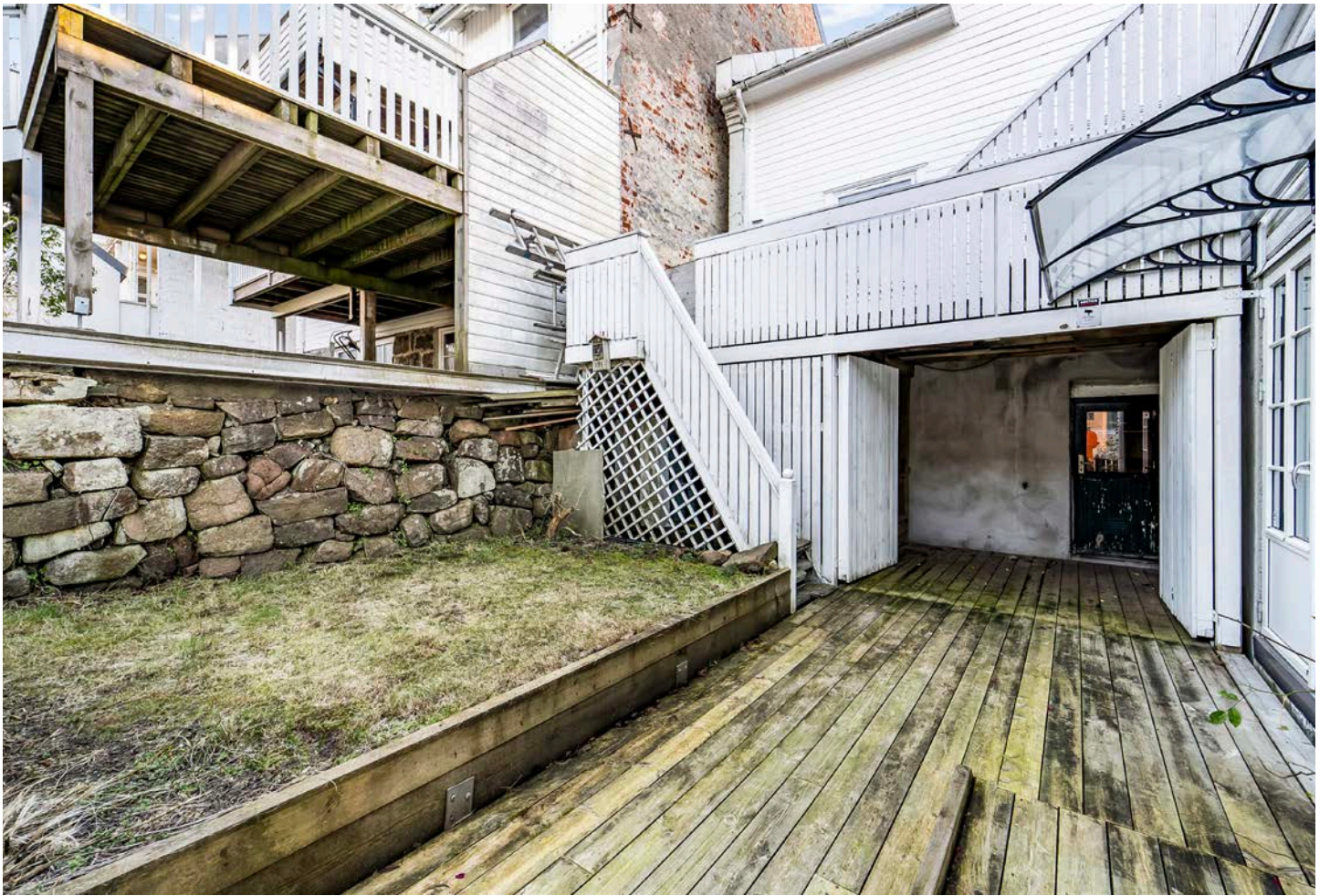






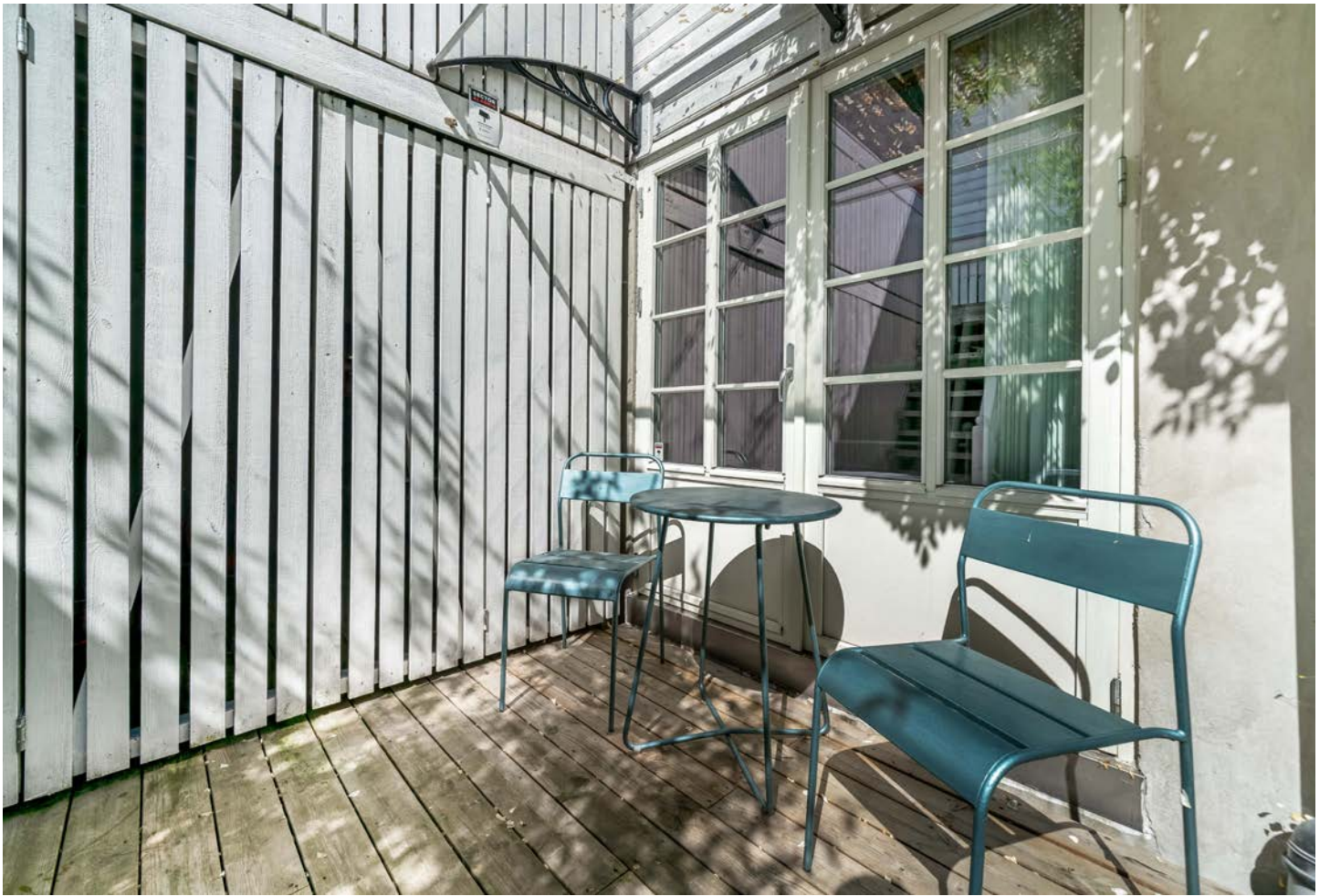
Toalett i kjeller.

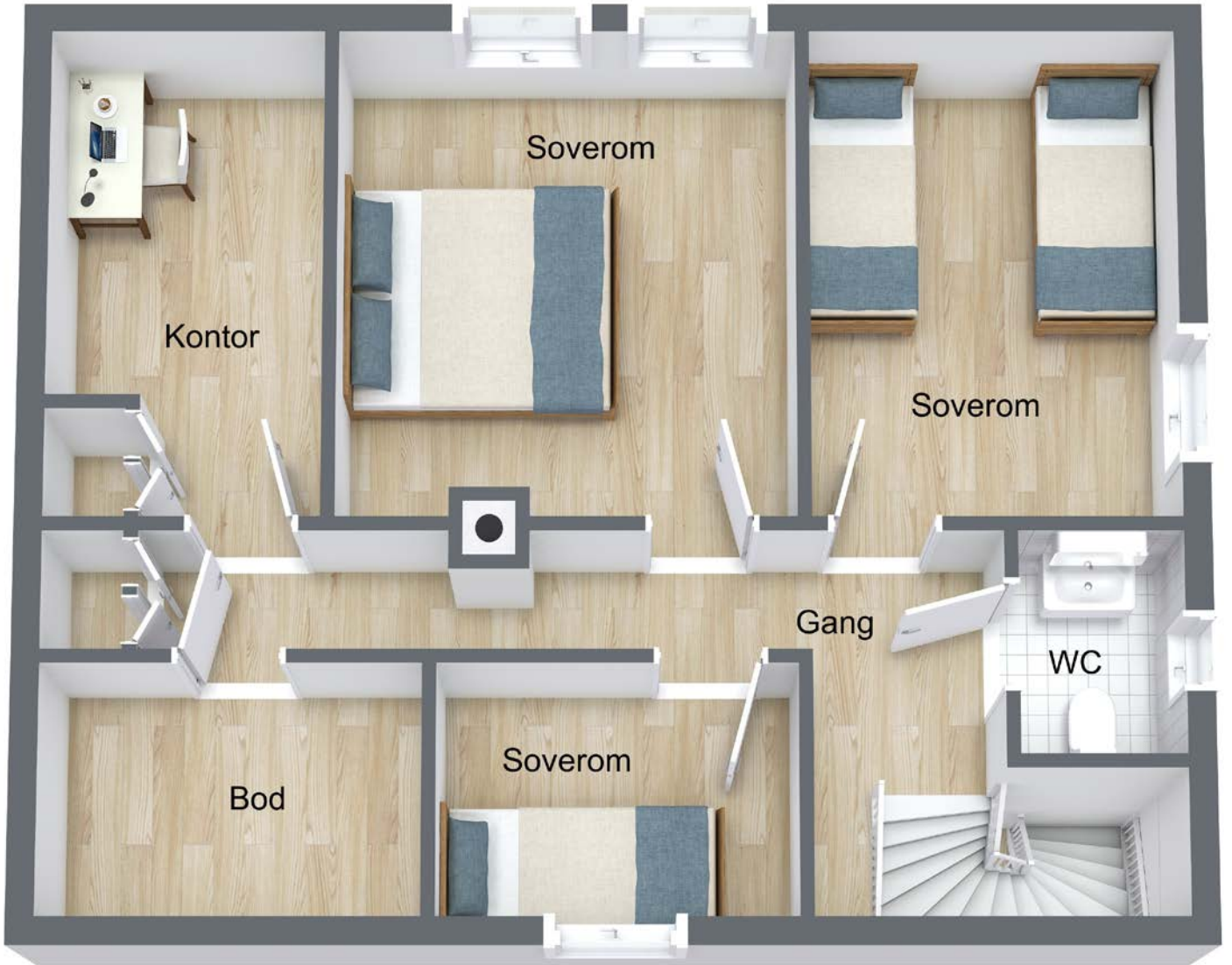


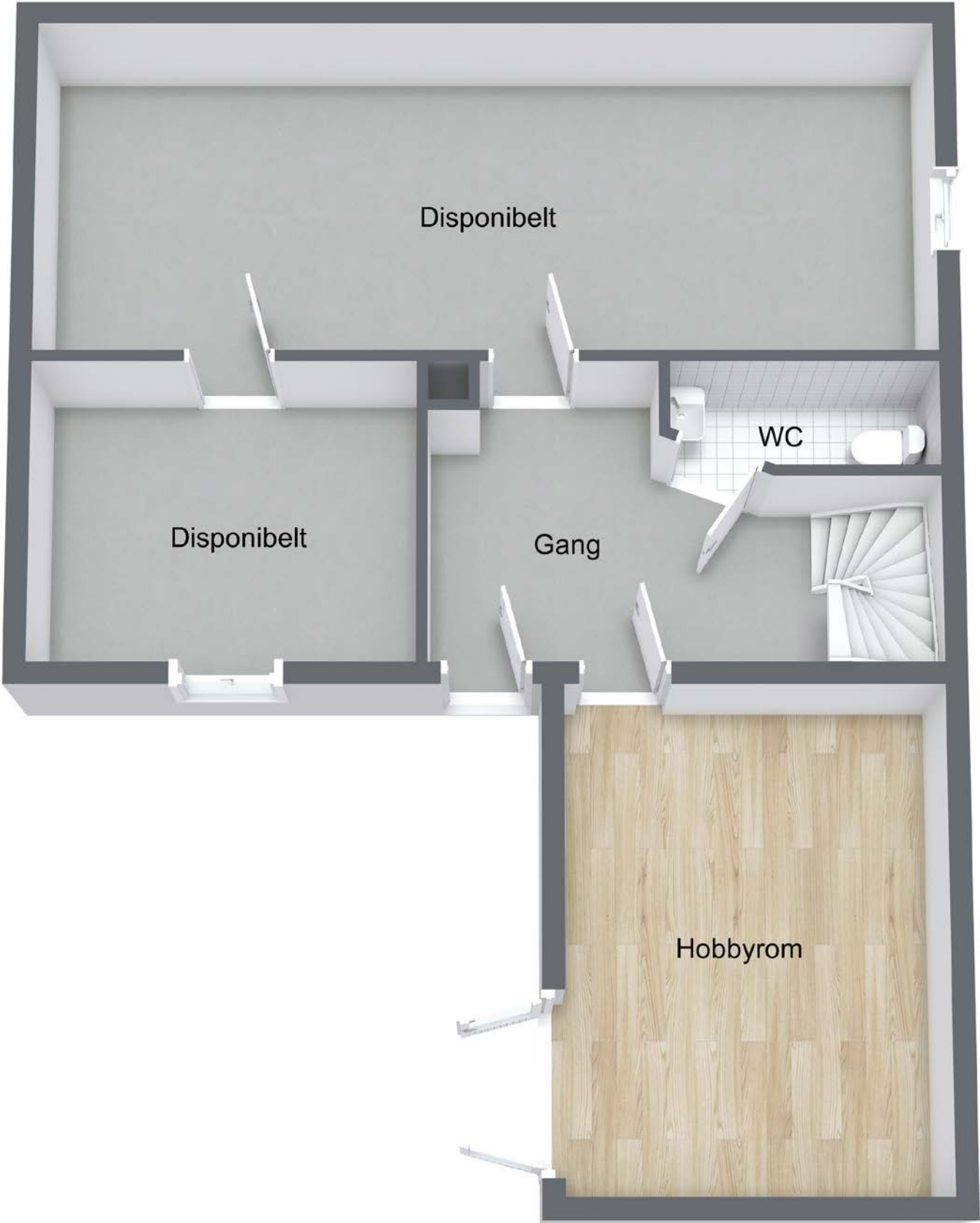












Nabolagsprofil

Storgaten 12 - Nabolaget Farsund sentrum - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Farøy	6 min
Linje 224, 230, 236, 237, 238	0.4 km
Farsund rutebilstasjon	14 min
Totalt 9 ulike linjer	1.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 31 min

Skoler

Farsund barneskole (1-7 kl.)	10 min
343 elever, 18 klasser	0.7 km
Farsund ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
179 elever, 17 klasser	0.7 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	1 min

Ladepunkt for el-bil

Nordkapp - Farsund kommune	4 min
Jansens Plass - Farsund kommune	4 min

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

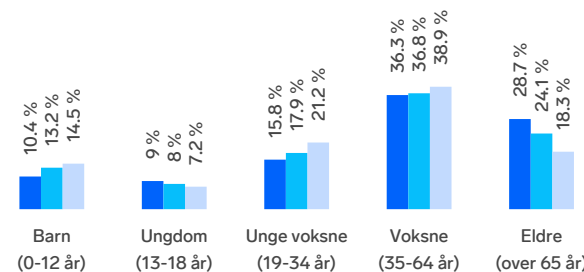
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager



Sunde barnehage (0-5 år)	24 min
100 barn	1.8 km
Bjørketun barnehage (0-5 år)	26 min
54 barn	1.9 km
Espira Husebyparken barnehage (1-5 år)	7 min
73 barn	4.5 km

Dagligvare

Snarkjøp Farsund Torvets Kolonial	4 min
Coop Extra Farsund	6 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km



Primære transportmidler






-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

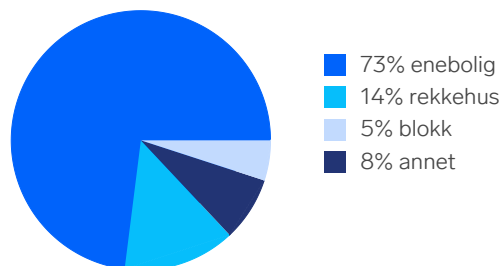
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 86/100

Sport

-  Farsund ballhall 0 km
Aktivitetshall
-  Farsund barne- og ungdomsskole 9 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  S.M.A.R.T Trening&Helse 6 min 

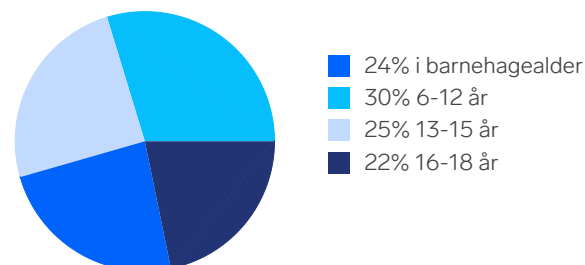
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  AMFI Farsund 7 min 
-  Apotek 1 Farsund 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



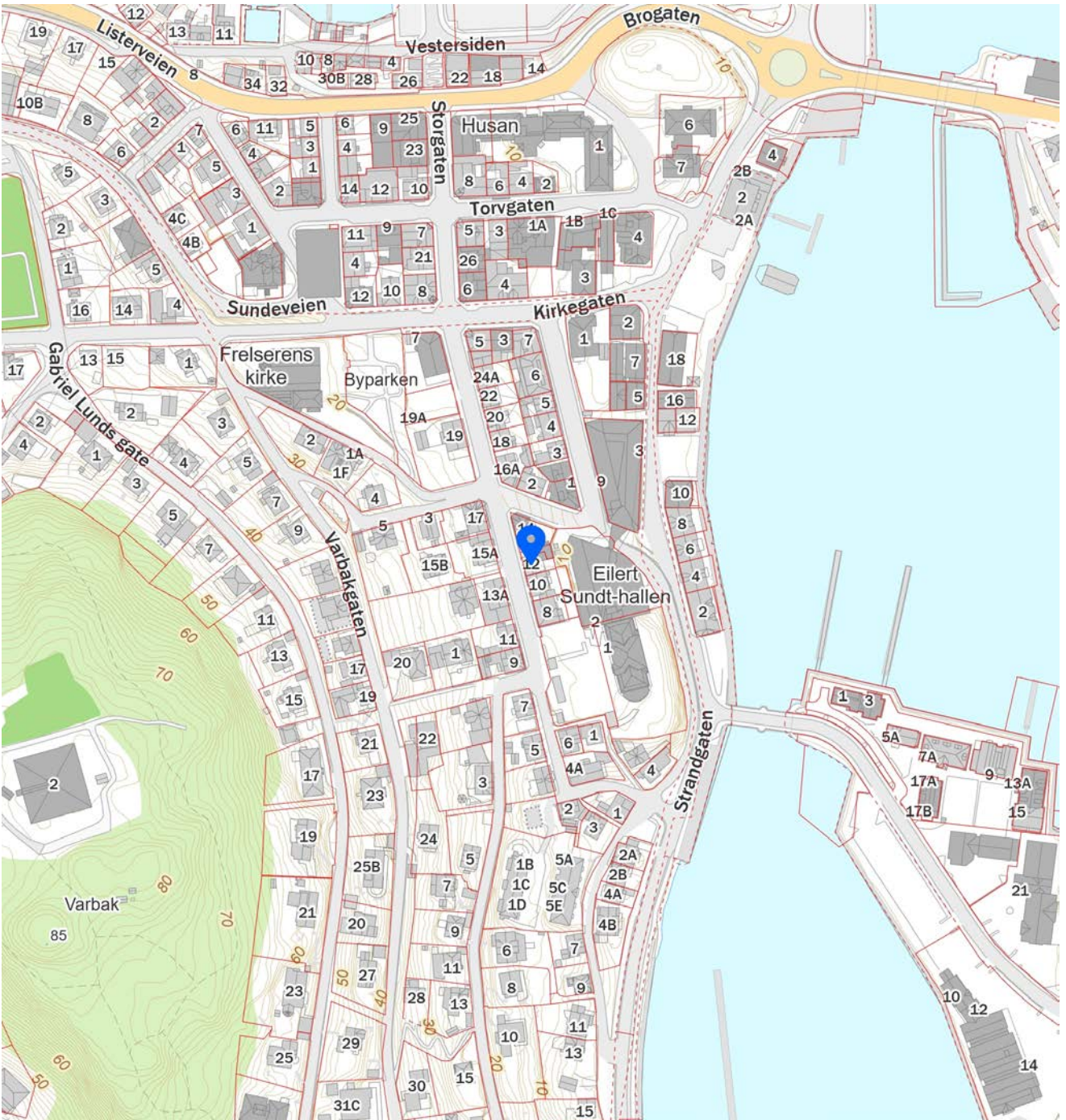
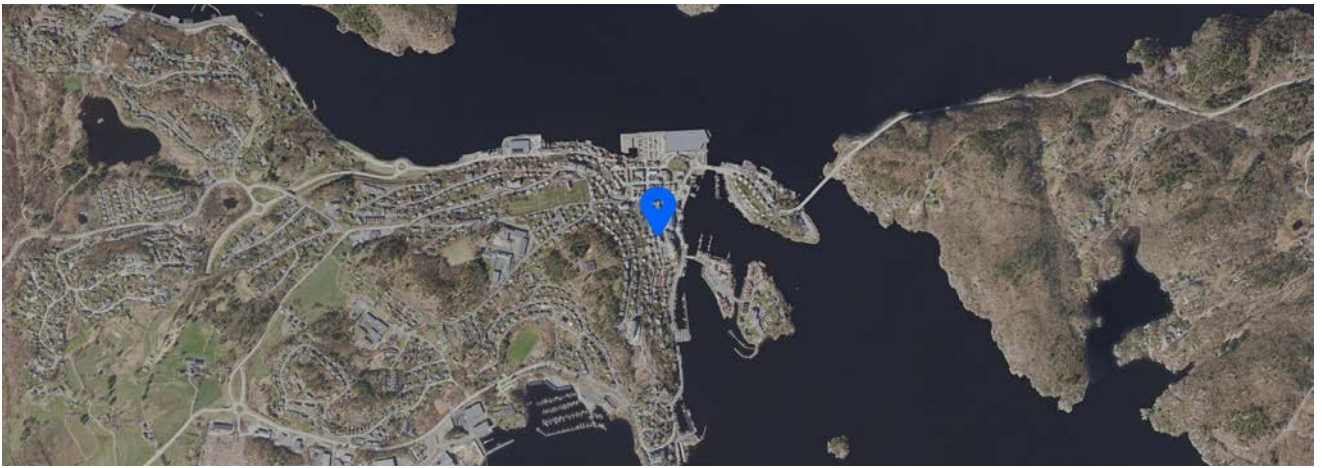
0%

55%

-  Farsund sentrum
-  Farsund
-  Norge

Sivilstand

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



Egenerklæring

Storgaten 12, 4550 FARSUND

26 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storgaten 12	Storgaten 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

14/10- 22

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

1/9 - 23

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Ertzeid, Helge

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet dør, skiftet knust vindu i kjeller

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Henning Lobben

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2014

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flere kontakter inne og ute. Byttet ledning til varmtvannstank. Lys på toilett oppe.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tratech

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipeløpet skal utbedres fordi alder krever det. Kontrakt på dette er avtalt med murerlaget, og arbeidet skal starte uke 37 - 2024.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei



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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


Forsikringsnummer 93984137

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Storgaten 12, 4550 FARSUND

 FARSUND kommune

 # gnr. 1, bnr. 624

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 09.08.2024

Rapportdato: 22.11.2024

Oppdragsnr.: 20241-1318

Referansenummer: AL4218

Autorisert foretak: Lister Takst John Terje Knutsen

Sertifisert Takstingeniør: John Terje Knutsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lister Takst

Lister takst består av takstingeniør John Terje Knutsen og holder til i Farsund. John Terje har bakgrunn som tømrer og utdanning fra Teknisk Fagskole og fra Universitetet i Stavanger. Han har siden 2010 jobbet med taksering og har en bred og god bransjekunnskap innen bygningsfaget.



Rapportansvarlig

John Terje Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
post@listertakst.no
941 73 606



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen på Storgaten 12 er fra 1901 og har kjeller, hovedetasje og loft.
I perioden 2009 og frem til nå er det blitt gjort flere oppgradering, ombygginger, utskiftninger og forsterkninger av bygget.

Det meste av arbeidet har vært i kjeller, 1 etasje, tilbygg og noe på loftet.

Flere vinduer er skiftet ut, det elektriske anlegget er oppgradert, det samme med vann og avløp.

I august 2024 ble pipe foret med nytt innerrør

Ut over det vil det være enkelte punkter hvor man må kunne påregne lokale utbedringer.

De områdene hvor det er noe å peke på fremkommer i rapportens enkelte punkter og må nøye gjennomgås.

Enebolig - Byggeår: 1901

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekkingen er av takpanner og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.
Veggene har tømmerkonstruksjon og liggende bordkledning.

Veggene har murkonstruksjon og kledd utvendig med plater i metall.

Veggene har murkonstruksjon (teglmurstein) hvor deler er slemmet.

Veggen ligger mot nabobygg og avstanden mellom byggene er smal, ca 30 -40 cm, så full besiktelse er vanskelig uten egnet utstyr som kamera, etc.

Takkonstruksjonen er en eldre konstruksjon med bygger og åser i skåret tømmer.

Undertak er av bord.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015.

Vinduer i kjeller med enkle glass av eldre årgang.

Vinduer i tre med 2- lag glass av ukjent dato.

Bygningen har teak hovedytterdør og balkongdør i tre

Balkongdører i tre 2023

Enkel kjellerdør i tre.

Takterrasse med membrantekking over bygg.

Understøttet terrasse i tre.

Platting på mark i tre med rekkverk / stakittgjerde i tre.

Utvendig støpt trapp med skifer i trinn og smijernrekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det parkett på gulv, furugulv, betonggulv, flislagt gulv og belegg på gulv. På vegger er det tapet, eller malte overflater, malte motvegger, og naturstein
Himling er kledd med trepanel og malt.
Skade i himling ved pipe.

Overflater er av varierende alder.

Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

skjevheter i gulvkonstruksjon på loft.

Det er målt ca 10mm høydeforskjell på gulv i gang i loftsetg over en lengde på ca 2 m og over 30mm på hele rommets lengde.

Det er målt ca 20mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 22 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Etasjeskillet i 1. etg har blitt stivet av med drager og nye bjelker.

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

Boligen har mursteinspipe, mursteinspipe med nytt røykrør, vedovner og sotluke/feieluke.

Rommet har betonggulv betong/mur-vegg og Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilligende konstruksjoner.

Rommet har betonggulv betong/mur-vegg og Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilligende konstruksjoner.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp til loft med parkett / laminat trinn.

Boligen har malt tretrapp.

Hemstrapp i medierom. Trappen er i metall med behandlet tre.

Returrekkverk i metall og behandlet tre.

Boligen har Innvendig malte fyllingsdører og slette dører.

Alder på dører varierer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Av dokumentasjon er det vedlagt bilder
Rommet har baderomsplater på vegger og malt innvendig tak.
Gulvet har belegget med oppbrett og varmekabler.
Fallforhold til sluk er målt til 0 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Gulvet er flatt.
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 40mm.

Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt .
Rommet har innredning med nedfelt servant toalett dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har elektrisk styrt vifte og ventil i vindu
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i trapperom vegg mot bad
Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 58,8% ved 20,9 grader.
Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%
Tørt under 11,9% vekt %
Akseptable 12 - 15,9 vekt %
Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27vekt %
Vått / fritt vann over 27vekt %

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate.
Av utstyr er det montert kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, 2 komfyrer og platetopp.
kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom med gulvstående klosett og nedfelt servant i innredning.
Vegger er kledd med tapet på gulv er det belegget og himling har slett malt overflate.
Toalettrom med gulvstående klosett og nedfelt servant i innredning.
Vegger er av malte murte overflater, malt himling og fliser på gulv.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg / vinduer, som var vanlig på byggetidspunktet.
Det er installert varmepumper.
Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.
Tanken er fra 2009
Boligen har installert sentralstøvsuger.
Det elektriske anlegget er blitt oppgradert i perioden 2009- til nå.
Sikringsskap er lokalisert på loft og i kjeller.
Hovedsikring er på 50 Amp og Sikring til kjeller er på 32 Amp.
Anlegget er med automatsikringer og har overspenningsvern og jordfeil på kurser.
Ny strømmåler er montert i 2017.

Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarsler.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser ,deler kan være av fjell.
Original drenering fra byggeår, steingrøft.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og øvre del er av murstein.
Eiendommen ligger i skrått terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

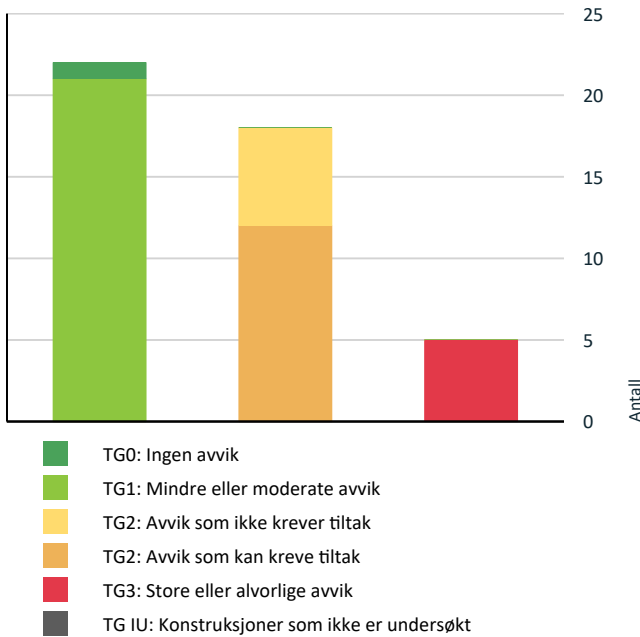
Enebolig

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

Det foreligger eldre tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk.
Det er gjort endringer i hovedetasje, noe som ikke er søknadspliktig.
Det er ikke tegninger over kjeller eller tilbygg.
Eldre tegninger viser bygg sammenhengende med nabogarasje. Bygget omgjort til boligformål.
Oppdaterte tegninger foreligger ikke. Det er ikke registrert bruksendringer på ombygging.
Man må påregne å melde om bruksendring av endringer.

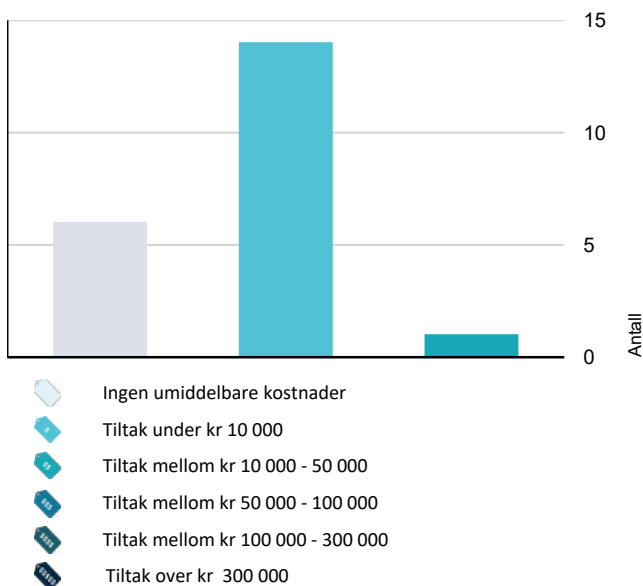
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapp til kjeller [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loft > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Understøttet terrasse i tre. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1901

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Innvendig er det flere konstruksjoner og installasjoner blitt oppgradert, utskiftet og fornyet.
Utvendig er fasader jevnt over slitt og har behov for vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg	Tilbygg med kjellerstue antas å være påbegynt i 2013.
2009	Modernisering	Det er blitt gjort omfattende ombyggingen, utskiftninger og renoveringer av boligen siden 2009.
2024	Oppgradering	Pipe er oppgradert med nytt innerrør



Stein mangler

TO 1 Taktekking takpanner

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takpanner og taket er besiktiget fra bakkenivå.



Takpanner på opplett

TO 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Det skal opplyses at det er feieluke på loft, noe som gir feiemuligheter uten å bevege seg på taket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UTVENDIG

TO 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

En stein mangler

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Montere stein

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Punktvis lekkasje

TO 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

I en periode var det i følge byggmyndighetene et lokalt krav at kledning ikke skulle ha lufting bak, grunnet brannsikkerhet. Skade på vannbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vannbord bør skiftes



Ingen lufting bak kledning

TO 1 Veggkonstruksjon i murstein.

Veggene har murkonstruksjon (teglmurstein) hvor deler er slemmet. Veggene ligger mot nabobygg og avstanden mellom byggene er smal, ca 30 -40 cm, så full besiktelse er vanskelig uten egnet utstyr som kamera, etc.



Avstand mellom nabobygg

TO 1 Veggkonstruksjon i lettklinker

Veggene har murkonstruksjon og kledd utvendig med plater i metall.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en eldre konstruksjon med bygger og åser i skåret tømmer. Undertak er av bord.



Skader på vannbord

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon besiktet fra luke

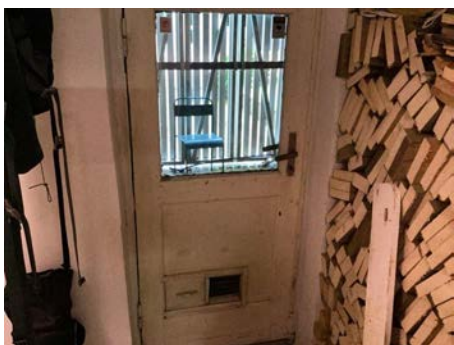
📌 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015.
Vinduer i kjeller med enkle glass av eldre årgang.
Vinduer i tre med 2-lag glass av ukjent dato.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

📌 TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og balkongdør i tre
Balkongdører i tre 2023
Enkel kjellerdør i tre.



Eldre dør i kjeller

📌 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse med membrantekking over bygg.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert rekkverk på en side av trapp.

Konsekvens/tiltak

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

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke montert rekkverk.



Rekkverk er lavere enn dagens krav

📌 TG 2 Understøttet terrasse i tre.

Understøttet terrasse i tre.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

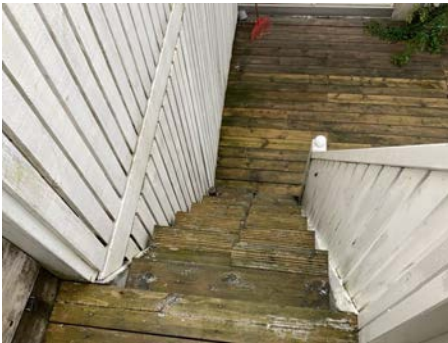
Montere håndløper

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk er lavere enn dagens krav

Tilstandsrapport



Samba trapp. Her er det ikke håndløper på vegg

TO 1 Platting på mark

Platting på mark i tre med rekkverk / stakittgjerde i tre.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TO 2 Utvendige trapper

Utvendig støpt trapp med skifer i trinn og smijernrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverk er lavere enn dagens krav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav.

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Innvendig er det parkett på gulv, furugulv, betonggulv, flislagt gulv og belegg på gulv.

På vegger er det tapet, eller malte overflater, malte motvegger, og naturstein

Himling er kledd med trepanel og malt.

Skade i himling ved pipe.

Overflater er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i himling ved pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Himling i tak ved pipe på loft må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mindre skader i himling



Mindre skader i himling



Avflassing av puss

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
skjevheter i gulvkonstruksjon på loft.
Det er målt ca 10mm høydeforskjell på gulv i gang i loftsetg over en lengde på ca 2 m og over 30mm på hele rommets lengde.
Det er målt ca 20mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 22 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.
Etasjeskillet i 1. etg har blitt stivet av med drager og nye bjelker.

Vurdering av avvik:

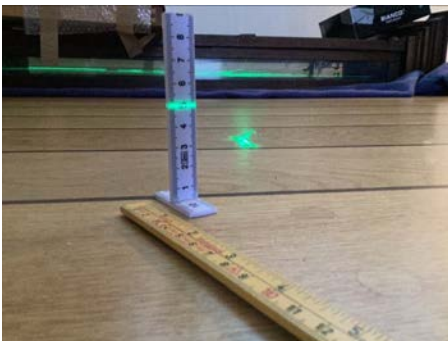
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Et mindre parti i etasjeskillet under ytterdør har råteskader.

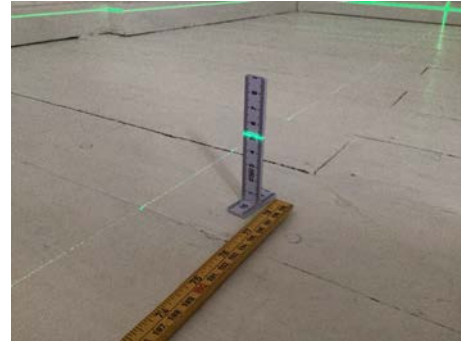
Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Måling i stue på 2 meter



Måling på loft i soverom over 2 meter



Eldre skader på bjelke / gulv

TO 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, mursteinspipe med nytt røykrør, vedovner og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

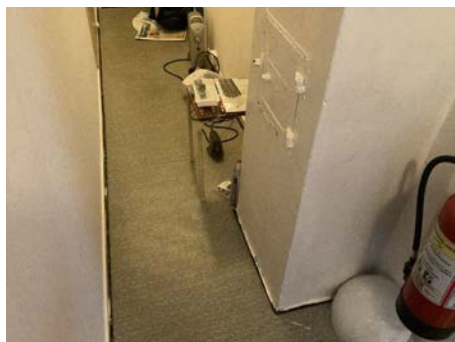
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ildfast plate på gulv bør monteres

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommet har betonggulv betong/mur-vegg og Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilligende konstruksjoner.

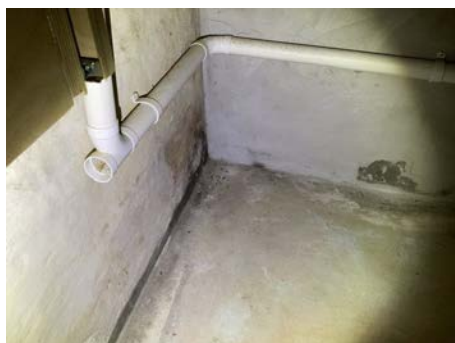
Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Indikasjoner på fukt i kjeller

TG 1 Rom Under Terreng medie rom

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommet har betonggulv betong/mur-vegg og Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilligende konstruksjoner.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TG 1 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til loft med parkett / laminat trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det bør monteres rekkverk

TG 1 Hemstrapp

Hemstrapp i medierom. Trappen er i metall med behandlet tre. Returrekkverk i metall og behandlet tre.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TG 3 Innvendige trapp til kjeller

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er en original trapp fra byggeår og er smal, mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Åpninger er større enn dagnes krav



Spor etter stripet borebiller



Trapp har ikke håndløper på vegg

TC 2 Innvendige dører

Boligen har Innvendig malte fyllingsdører og slette dører.
Alder på dører varierer.

Vurdering av avvik:

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

Flere gamle dører fra byggeår tar i karm eller er skjev pga alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Eldre dører tar i karm



Eldre dører tar i karm

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Av dokumentasjon er det vedlagt bilder

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Oversikt bad

1. ETASJE > BAD

TC 2 Overflater vegger og himling

Rommet har baderomsplater på vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler fug mellom plate og sokkellist.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Etablere mykfug.

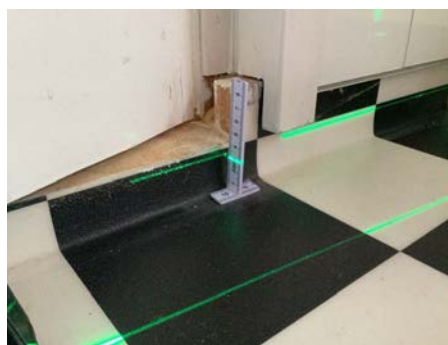
Kostnadsestimat: Under 10 000



Det mangler fug



Måling 80 cm fra sluk



Måling ved terskel

1. ETASJE > BAD

TO2 Overflater Gulv

Gulvet har belegg med oppbrett og varmekabler.
Fallforhold til sluk er målt til 0 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Gulvet er flatt.
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 40mm.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Gulvet på badet er flatt og det er ikke fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Måling ved sluk

1. ETASJE > BAD

TO2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt .

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke mansjett rundt avløpsrør for overløp til vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

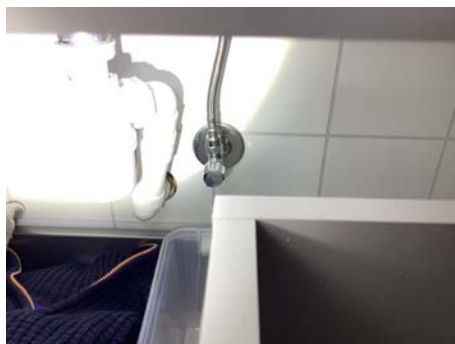
Å fuge med egnet silikon, eller anskaffe egnet mansjett vil kunne være et tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Her er det ikke mansjett

Tilstandsrapport



Utett mellom rør og vegg

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant toalett dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte og ventil i vindu

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Tilluft



Avtrekk ok

1. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i trapperom vegg mot bad

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 58,8% ved 20,9 grader.

Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27vekt %

Vått / fritt vann over 27vekt %

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Rf måling



Måling med pigg

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate.

Av utstyr er det montert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, 2 komfyrer og platetopp.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Oversikt kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



Avtrekk ok

SPESIALROM

LOFT > WC

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående klosett og nedfelt servant i innredning. Vegger er kledd med tapet på gulv er det belegg og himling har slett malt overflate.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

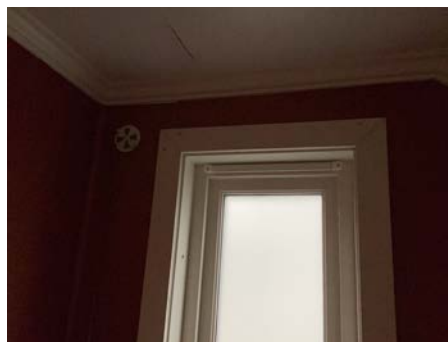
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Naturlig ventilasjon

KJELLER > WC

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående klosett og nedfelt servant i innredning. Vegger er av malte murte overflater, malt himling og fliser på gulv.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bom under flis, sprekk i fug

Tilstandsrapport



Oversikt toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

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

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg / vinduer, som var vanlig på byggetidspunktet.

TO 2 Varmesentral

Det er installert varmepumper.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Varmtvannstank

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.
Tanken er fra 2009

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Boligen har installert sentralstøvsuger.

TO 1 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.

Det elektriske anlegget er blitt oppgradert i perioden 2009- til nå.

Sikringsskap er lokalisert på loft og i kjeller.

Hovedsikring er på 50 Amp og Sikring til kjeller er på 32 Amp.

Anlegget er med automatsikringer og har overspenningsvern og jordfeil på kurser.

Ny strømmåler er montert i 2017.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring datert : av Tratek Teknikken

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar

Eltilsyn utført Desember 2023

Tilstandsrapport



Kvittering EL- tilsyn

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukkingsutstyr og røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser ,deler kan være av fjell.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Original drenering fra byggeår, steingrøft.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og øvre del er av murstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i grunnmur i hjørne.
Mindre parti med saltutslag.

Tette sprekk i grunnmur.

Behandling av innvendig overflate / fuktstopp, kan være et alternativ.



Åpent murverk



Saltutslag på mur i kjeller

Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrått terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TC 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Utvendig stoppekran

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

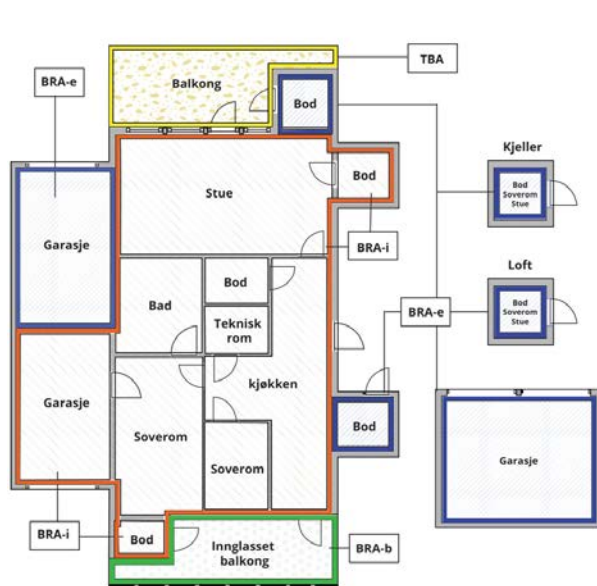
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	56			56	12		56
Loft	44			44	18	12	56
Kjeller	53			53		9	62
SUM	153				30	21	174
SUM BRA	153						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Trapperom , Stue , Kjøkken , Bad		
Loft	Soverom , Bod , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Wc , Kott		
Kjeller	Kjellerstue med hems, Gang , Wc , Verksted , Bod , Trapperom		

Kommentar

Romhøyde i 1. etg er målt til 2,58 meter
Romhøyde på loft er målt til 2,35 meter
Romhøyde i kjeller er målt fra 2,02 - 2,10 meter
Romhøyde under hems er målt til 2,14m og over hems er det målt 1,82 m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger eldre tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk.
Det er gjort endringer i hovedetasje, noe som ikke er søknadspliktig.
Det er ikke tegninger over kjeller eller tilbygg.
Eldre tegninger viser bygg sammenhengende med nabogarasje. Bygget omgjort til boligformål.
Oppdaterte tegninger foreligger ikke. Det er ikke registrert bruksendringer på ombygging.
Man må påregne å melde om bruksendring av endringer.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Avstand til nabobygg er under 8 meter.

Del av påbygg på boligen ligger vegg i vegg med nabobygg, noe usikkert på hvordan brannsikring er over tak.
Her foreligger det ikke dokumentasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Flere konstruksjoner og installasjoner er oppgradert, ombygget eller nyetablert i perioden 2009 -2022.

Fotodokumentasjon viser utskiftninger av bjelker i etasjeskille mot kjeller, ny etablering av rom (medierom) i kjeller.

Installasjon av nytt elektrisk anlegg og vann og avløp.

Utskiftning / oppgradering av terrasse dekker over beboelsesrom.

Forsterkning av bærekonstruksjoner med innfelt ståldrager.

Utskiftning av vinduer.

Nytt kjøkken og en del utskiftninger av innvendig overflater.

Pipe er foret i 2024

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Romhøyden i kjeller er lav sammenlignet med dagen standard.

Dagslysflater på et soverom på loft er for liten i følge dagens forskrift (kun takvindu) og vindu kan ikke benyttes til alternativ rømning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	119	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.8.2024	John Terje Knutsen	Takstingeniør
	Helge Ertzeid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	1	624		0	144.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storgaten 12

Hjemmelshaver

Helge Ertzeid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum av Farsund og har kort avstand til butikker, handlesenter og skole m.m.

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

I følge reguleringsplanen for Farsund by, ligger eiendommen i et område regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i lettskrånet terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	1	Nei
Fotodokumentasjon av utført arbeid del 1			Innhentet	255	Nei
Fotodokumentasjon av utført arbeid del 2			Innhentet	255	Nei
Fotodokumentasjon av utført arbeid del 3			Innhentet	90	Nei
Foto og kvittering for våtrom og rør			Fremvist	30	Nei
Tegninger m.m			Innhentet	9	Nei
Eiendomsgrenser	26.08.2024		Innhentet	3	Nei
PLANSTATUS	29.08.2024		Innhentet	1	Nei
HJEMMELSOPLYSNINGER	26.08.2024		Innhentet	2	Nei
Utskrift basert på matrikkeldata	26.08.2024		Innhentet	3	Nei
Skaderapport	07.07.2022		Innhentet	11	Nei
Samlet rapport for matrikkelenhet	02.09.2024		Gjennomgått	9	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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AL4218>

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 624	Kommune:	4206 Farsund
Adresse:		Grunnkrets:	110 Østersiden
Veiadresse:	Storgaten 12, gatenr 4550 4550 Farsund	Valgkrets:	1 Farsund
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	5150402 Farsund
		Tettsted:	4021 Farsund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Storgaten 12	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	144,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4206/1/624	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	26.06.2013	Avgiver	4206/1/624	0,0
	Matrikkelført:	17.09.2013	Berørt	4206/1/890	0,0
			Mottaker	4206/1/627	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.06.2013	Avgiver	4206/1/624	-36,0
	Matrikkelført:	17.09.2013	Berørt	4206/1/627	0,0
			Berørt	4206/1/890	0,0
			Mottaker	4206/1/964	35,9
Grensejustering	Forretning:	11.04.2006	Avgiver	4206/1/624	-36,4
	Matrikkelført:		Mottaker	4206/1/627	36,4
Nymatrikulering	Forretning:		Mottaker	4206/1/624	0,0
	Matrikkelført:				

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storgaten 12	Bolig	163,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	163,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	163,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	168836759			Antall etasjer:	3








Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			47,0		47,0				
H01	1		73,0		73,0				
H02			43,0		43,0				





Kulturminner:







Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



For matrikkelenhet:

Kommune: 4206 - FARSUND
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 624

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.09.2024 kl. 10:49
Produsert av: Øystein Egeland

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: STORGATEN 12
Etableringsdato:
Skylt: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 1 / 624	144,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		151058	ERTZEID HELGE		Storgaten 12 4550 FARSUND	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6441236	370548		144,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020		smatmynd	01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4206 - 1/624				
							Omnummerert fra:	1003 - 1/624				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	26.06.2013 13/359 M 70/13	Tinglyst	27.09.2013	1003ego	17.09.2013	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	1003 - 1/624	-36		
		Mottaker	1003 - 1/964	35,9		
		Berørt	1003 - 1/627	0		
		Berørt	1003 - 1/890	0		
Grensejustering Grensejustering	11.04.2006 18/2006 3015	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	1003 - 1/624	-36,4		
		Mottaker	1003 - 1/627	36,4		
Retting av forretning Feilretting Feilføring	26.06.2013 13/359			1003ego	17.09.2013	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	1003 - 1/624	0		
		Mottaker	1003 - 1/627	0		
		Berørt	1003 - 1/890	0		
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom Nymatrikulering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Mottaker	1003 - 1/624	0		

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Storgaten	4550	12		Grunnkrets: 0110 Østersiden	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets: 1 Farsund	
			6441233	370545	Kirkesokn: 05150402 Farsund	
					Postnr.område: 4550 FARSUND	
					Tettsted: 4021 Farsund	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggsnr: 168 836 759	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>
Løpenr:	Bruksareal bolig:	163	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6441233 Øst: 370545	Bruksareal totalt:	163	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringkode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer

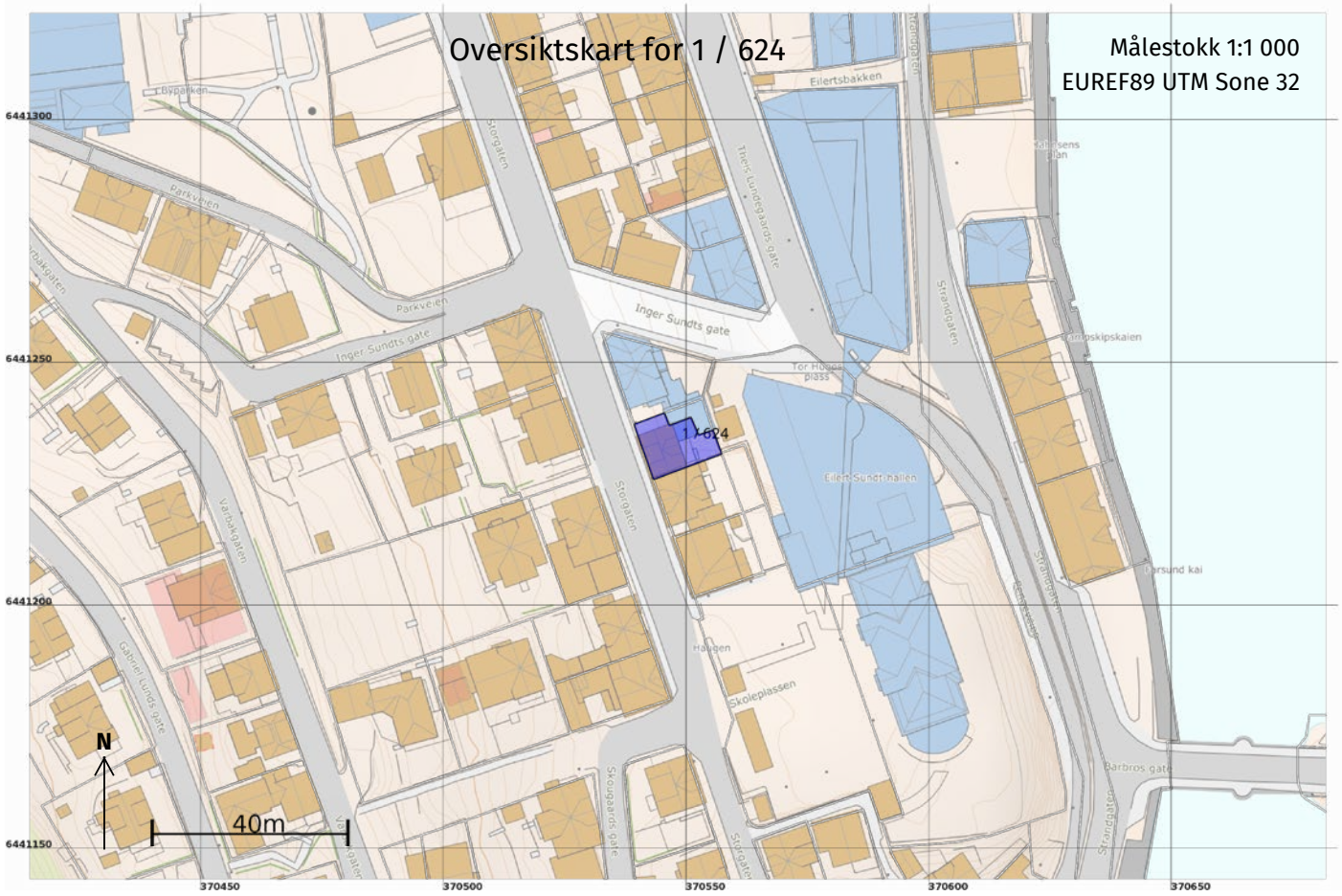
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	43	0	43	0	0	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0	0	0
K01	0	47	0	47	0	0	0	0	0

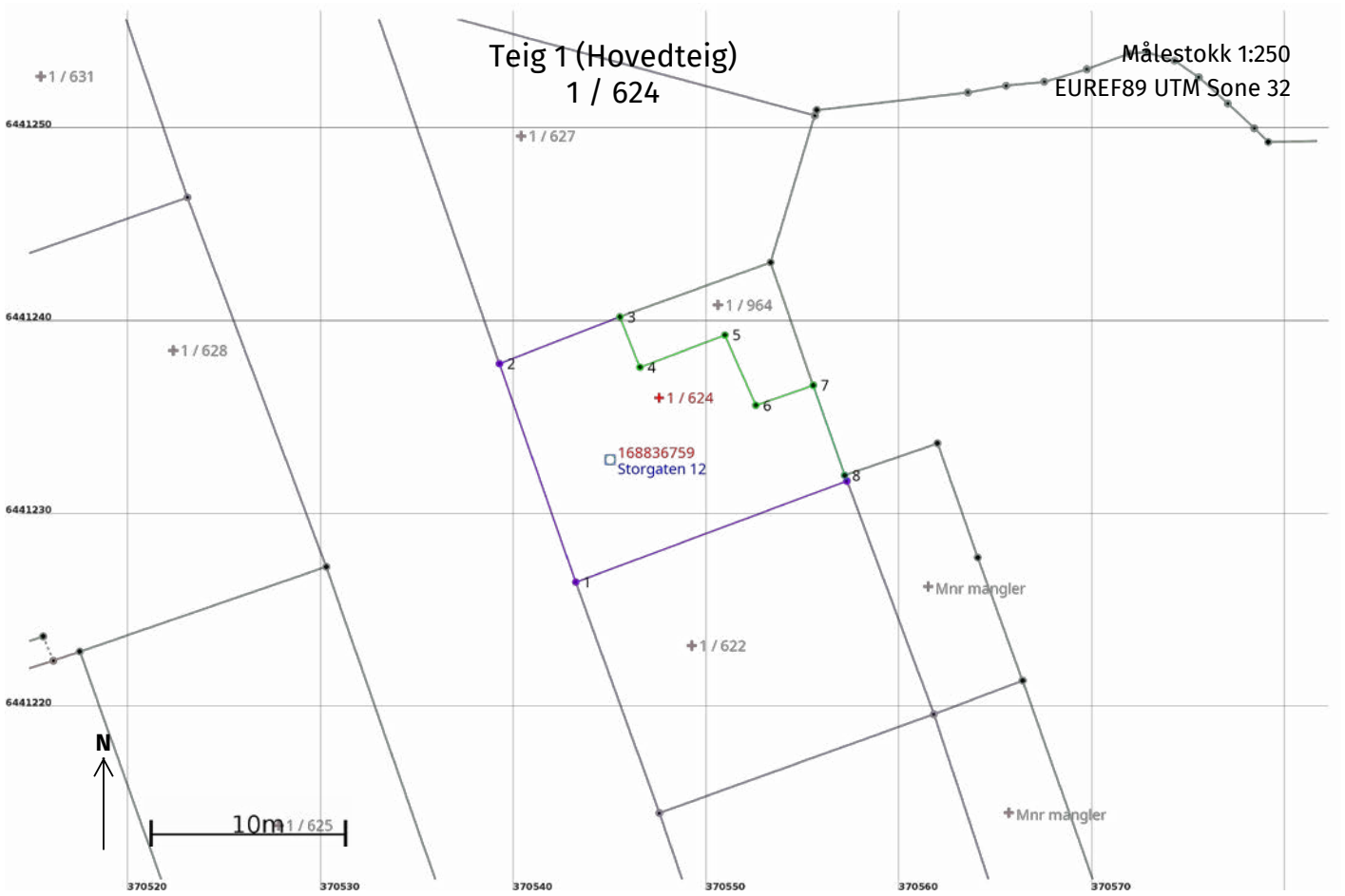
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4550 Storgaten 12	H0101	Bolig	163	0		0	0	1/624

Oversiktskart for 1 / 624

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 144,4

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

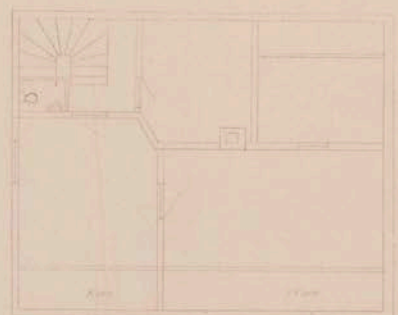
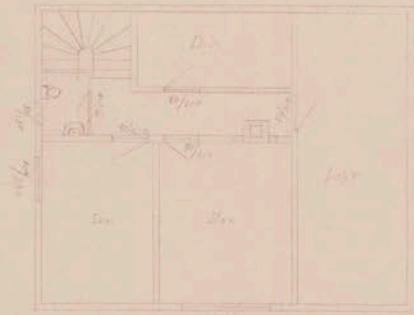
Nord: 6441236

Øst: 370548

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6441226,66	370543,22	11,99	Geometrisk hjelpепunkt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	50	
2	6441237,98	370539,27	6,69	Geometrisk hjelpепunkt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	50	
3	6441240,40	370545,51	2,81	Umerket	10 Terrengmålt	10	
4	6441237,79	370546,55	4,71	Umerket	10 Terrengmålt	10	
5	6441239,46	370550,95	3,98	Umerket	10 Terrengmålt	10	
6	6441235,82	370552,55	3,16	Umerket	10 Terrengmålt	10	
7	6441236,86	370555,53	4,95	Umerket	10 Terrengmålt	10	
8	6441232,19	370557,16	0,31	Umerket	10 Terrengmålt	13	
9	6441231,90	370557,27	15,00	Geometrisk hjelpепunkt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	50	

Hand-drawn architectural plan for a house, dated 1888.



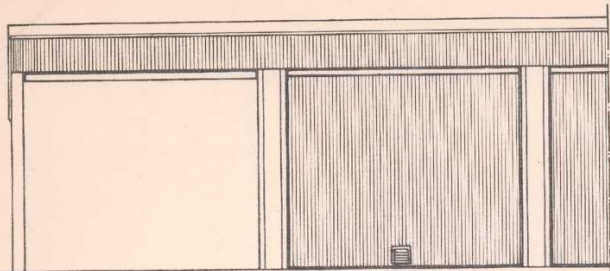
Front 1888 view



Side 1888 view



Rear 1888 view

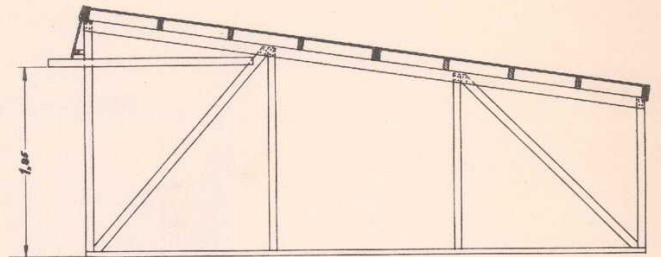


FRONT

A ←



SIDEVEGG



SNITT: A-A

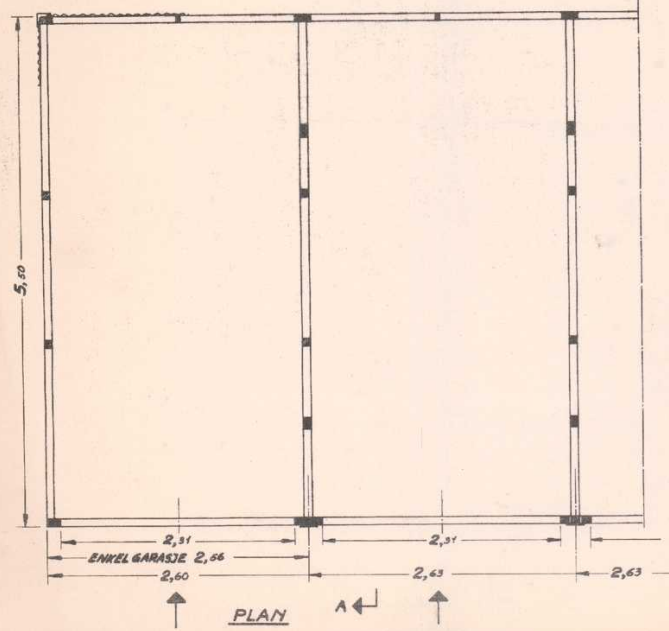
NÅL 530 OG BÆRRE B GELDER FOR UTVENDIG BINDINGSVERK.

ALLE MÅL I METER.

TOTAL BREDDA AVHENGIG AV ANTALL SEKSJONER

ANTALL A	1	2	3	4	5
BREDDA B	2,56	5,20	7,83	10,46	13,09
GR.NVR C	2,54	5,18	7,81	10,44	13,07

ANTALL A	6	7	8	9	10
BREDDA B	15,72	18,35	20,98	23,61	26,24
GR.NVR C	15,70	18,33	20,96	23,59	26,22

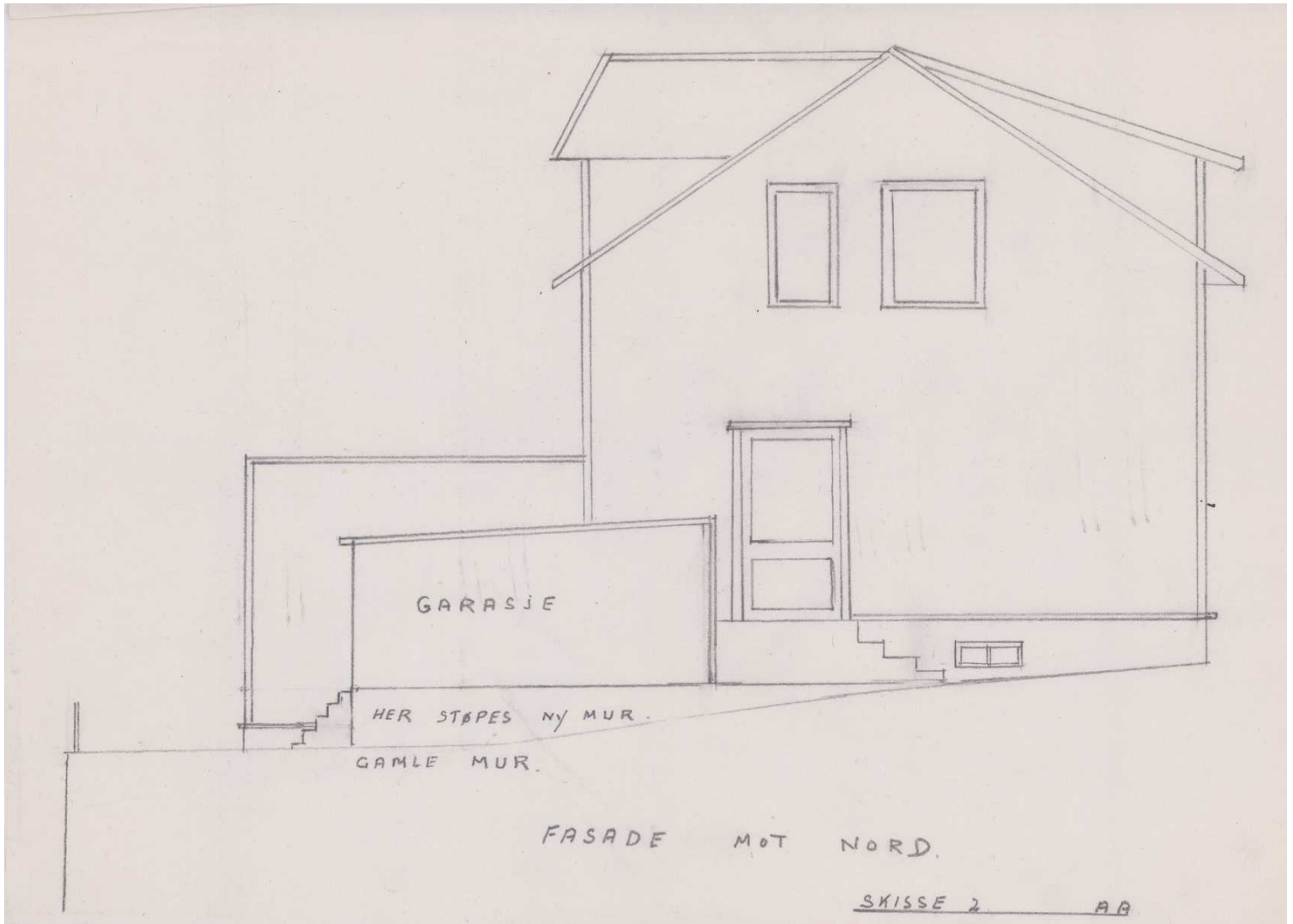


PLAN

A ←

Denne tegning og alle bilag er vår eiendom, og må ikke settes i oppretning eller forandre uten vår skriftlige tillatelse eller samtykke. Foruten eller til annen målløst eller derved uttrykt til en tredie person og heller ikke brukes til andre formål. Overmålingen vil medføre rettslig forpliktelse.

Antall	Utmåling	Nr.	Tegn. nr. - Stat.	Dim. - Del. nr.
Målestokk	1: 50		Utmåling for:	Utmåling av:
Tegn. sk. nr.	FOLKEGARASJE.		Oppgave nr.	6771
24/12-60	PLAN - FASADER - SNITT		Tegn. nr.	C 1096
Kont.			Send nr.	
Dir.	WIDERBÆ'S FLYVESELSKAP AS		Antall bl.:	
23/12-60	LEITHEFALLVÅGEN		Tittel:	
			Tegn.:	
			Sjekkliste antall bl.:	



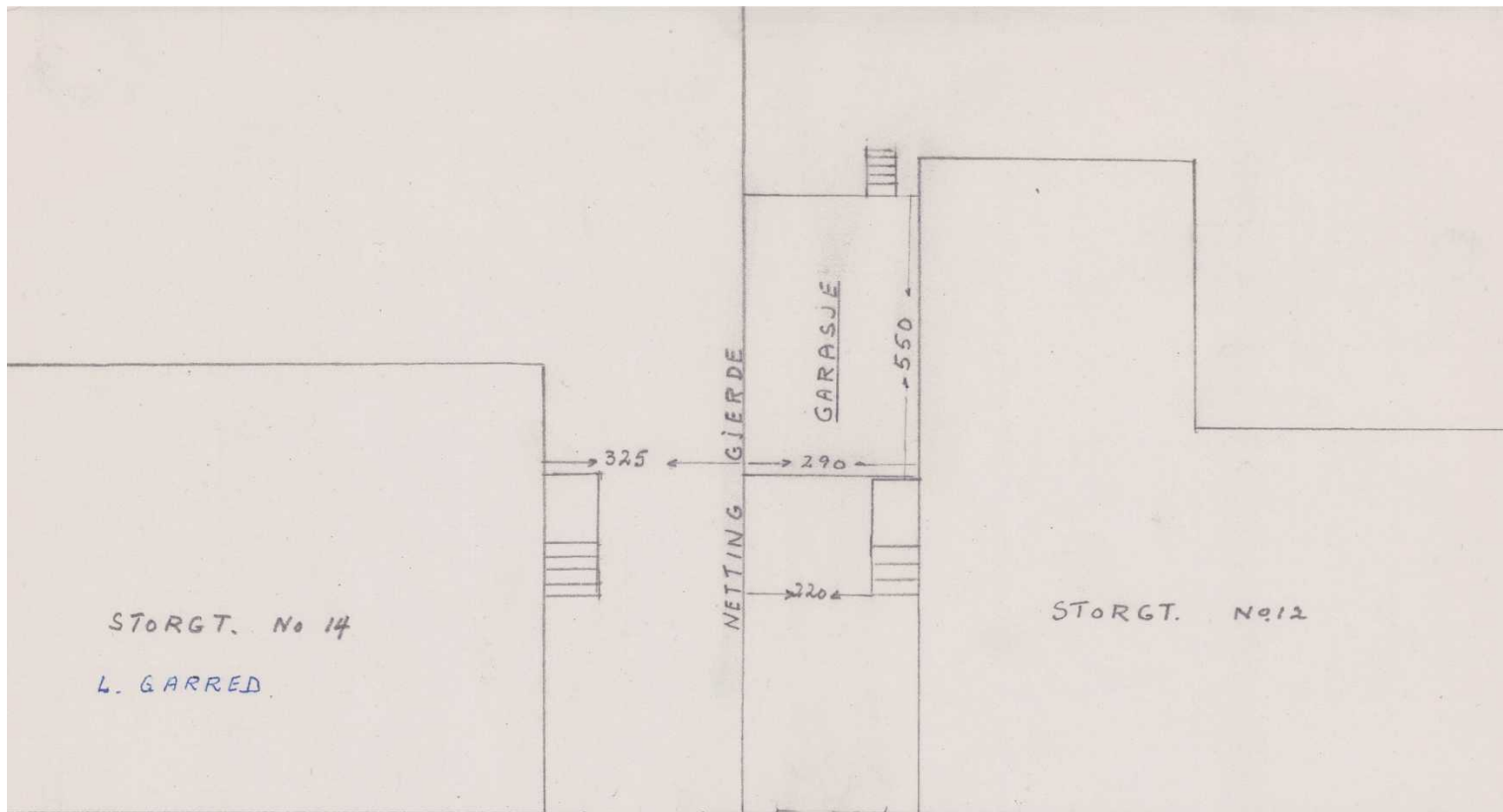
GARASJE

HER STØPES NY MUR.

GAMLE MUR.

FASADE MOT NORD.

SKISSE 2 AB



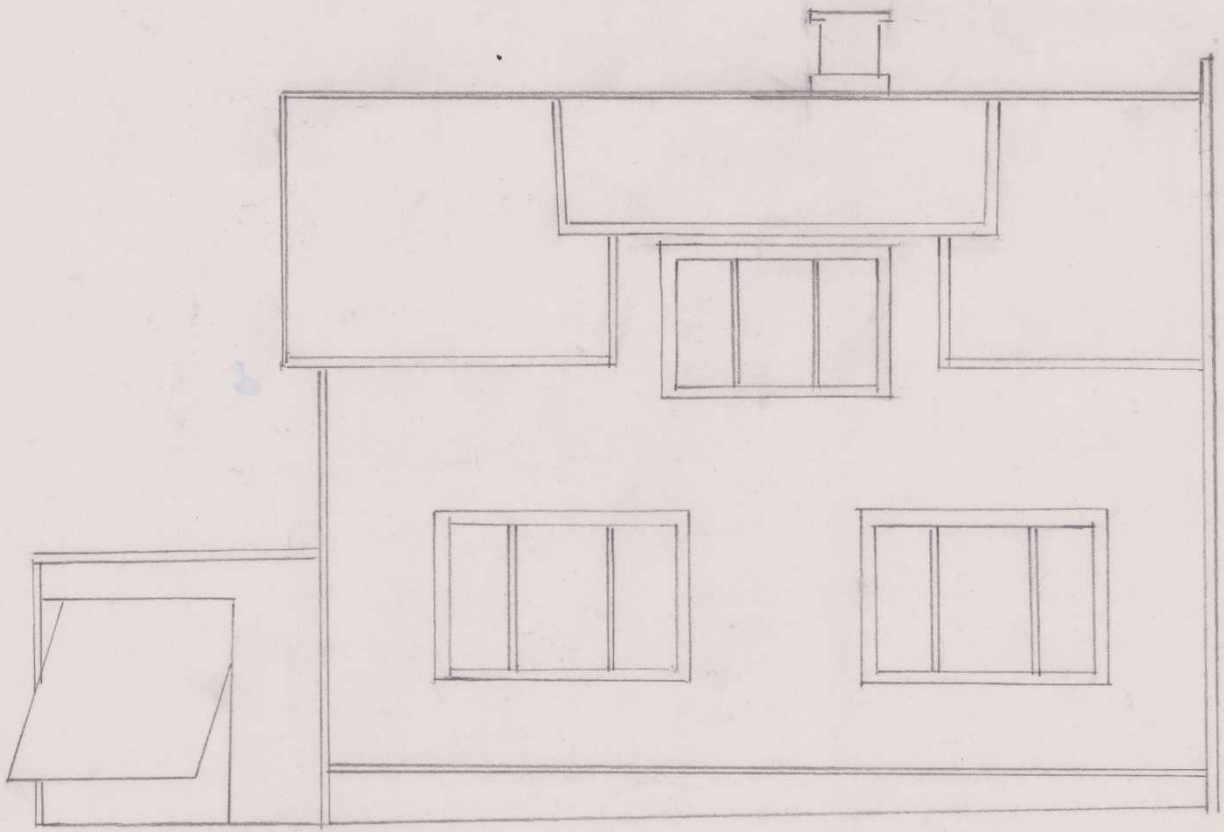
STORGT. No 14
L. GARRED

STORGT. No 12

STORGAT. No. 12 KAPT. ALF ANDREASSEN

PLAN FOR OPPFØRING AV ALUMINIUM GARASJE

SKISSE 3 AA



FASADE VEST STORGATEN.

SKISSE I A.A.

Herr Alf Andreassen,
Storgaten 12,
Farsund.

Dispensasjon fra bygningsloven for hus på Storgaten 12, Farsund.

Kommunal-og Arbeidsdepartementet meddeler i
brev hertil datert den 27. august:

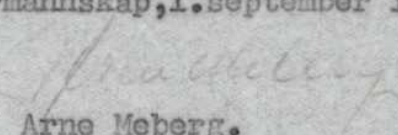
"Brev hit 22. juli 1953.

I henhold til § 7 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924
meddeles dispensasjon fra § 113 i bygningsloven for oppføring
av hus på ovennevnte eiendom.

Dispensasjonen meddeles i samsvar med innsendt søknad
og tegninger.

En ber vedkommende gjort kjent med dette.
I gjenpart av dette brev legges ved."

Farsund formannskap, 1. september 1953.


Arne Meberg.

Kopi til bygningsrådet.

Kommunal-og arbeidsdepartementet,

O s l o .

Dispensasjon fra bygningsloven, Storgaten 12 v/ Alf Andreassen.

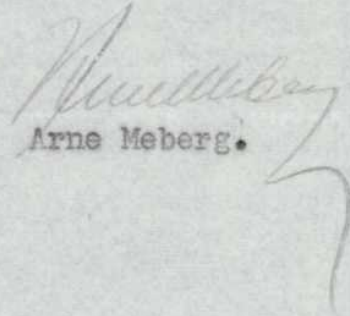
Formannskapet behandlet denne sak i møte den 21.ds.
og fattet følgende enstemmige beslutning:

"Formannskapet anbefaler at dispensasjon blir gitt."

./.

Santlige sakens dokumenter vedlegges.

Farsund formannskap, 22.juli 1953.


Arne Meberg.

Kopi til Farsund bygningsråd til
orientering.

Sak. 3. Byggesøknad av 23. f. m. fra Alf Andreassen for oppføring av en kvist på hans eiendom, Storgaten 12. Bygningen, som er oppført i tre, ligger i murtvangsstrøket, jfr. § 113 og § 125. Bygningsrådet finner ikke å kunne innvilge byggesøknaden. Der må i tilfelle søkes om dispensasjon, jfr. § 7.

Utskrift av
Bygningsrådets forhandlingsprotokoll.

År 1962 den 30. april holdt bygningsrådet møte. Undertegnede var tilstede.

Sak 6. Søknad fra Alf Andreassen om å få oppføre en aluminiumsgarasje på sin eiendom, Storgt. 12.

Da det gjelder en flyttbar garasje av ikke brennbare materialer og en ikke kan se at den virker skjemmende for strøket, finner bygningsrådet å kunne innvilge søknaden.

V. Samuelse, Karl Nygaard, Anna Olsen, Reidar Haukali.
(sign.) (sign.) (sign.) (sign.)

Sendes Alf Andreassen til underretning med henvisning til ovenstående vedtak.

Farsund bygningsråd, den 3. mai 1962.

bygningssjef.



Matrikelopplysninger, gnr/bnr 1/624

02.09.2024

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

Grensen mot 1/964 er i matrikkelen registrert oppmålt med geografiske koordinater og er dermed fastlagt med god nøyaktighet, grensene har grønn farge og vises i matrikelrapporten.

Grensene mot Storgaten (1/658), 1/627 i nord og 1/622 i sør er også oppmålt, men ikke med geografiske koordinater. Registrerte grenser i matrikkelen kan derfor avvike noe i forhold til de reelle grensene, gjeldene grense fremgår av vedlagte målebrev med beskrivelse.

Med hilsen

Øystein Egeland
Konsulent/matrikkelfører

Vedlegg:

1-624_matrikelrapport.pdf

1-624_målebrev.pdf



For matrikkelenhet:

Kommune: 4206 - FARSUND
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 624

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.09.2024 kl. 10:49
Produsert av: Øystein Egeland

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: STORGATEN 12
Etableringsdato:
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 1 / 624	144,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		151058	ERTZEID HELGE		Storgaten 12 4550 FARSUND	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6441236	370548		144,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020		smatmynd	01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4206 - 1/624				
							Omnummerert fra:	1003 - 1/624				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	26.06.2013 13/359 M 70/13	Tinglyst	27.09.2013	1003ego	17.09.2013	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	1003 - 1/624	-36		
		Mottaker	1003 - 1/964	35,9		
		Berørt	1003 - 1/627	0		
		Berørt	1003 - 1/890	0		
Grensejustering Grensejustering	11.04.2006 18/2006 3015	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	1003 - 1/624	-36,4		
		Mottaker	1003 - 1/627	36,4		
Retting av forretning Feilretting Feilføring	26.06.2013 13/359			1003ego	17.09.2013	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	1003 - 1/624	0		
		Mottaker	1003 - 1/627	0		
		Berørt	1003 - 1/890	0		
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom Nymatrikulering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Mottaker	1003 - 1/624	0		

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Storgaten	4550	12		Grunnkrets: 0110 Østersiden	
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets: 1 Farsund	
			6441233	370545	Kirkesokn: 05150402 Farsund	
					Postnr.område: 4550 FARSUND	
					Tettsted: 4021 Farsund	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggsnr: 168 836 759	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>
Løpenr:	Bruksareal bolig:	163	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal totalt:	163	Avløp:		Tatt i bruk:
Nord: 6441233 Øst: 370545	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsendringkode:	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal totalt:	0			
Næringsgruppe:	Alternativt areal:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasjer

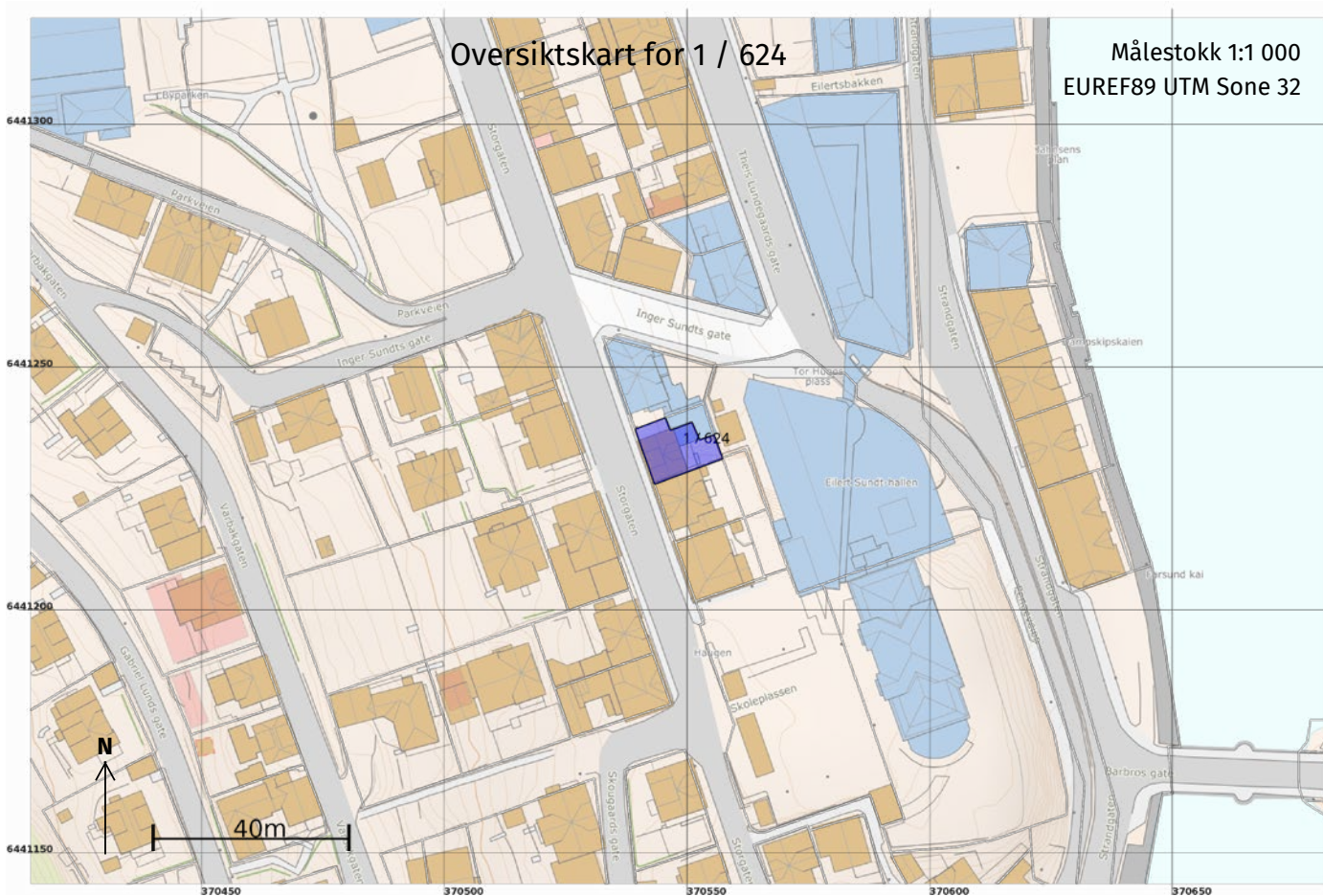
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	43	0	43	0	0	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0	0	0
K01	0	47	0	47	0	0	0	0	0

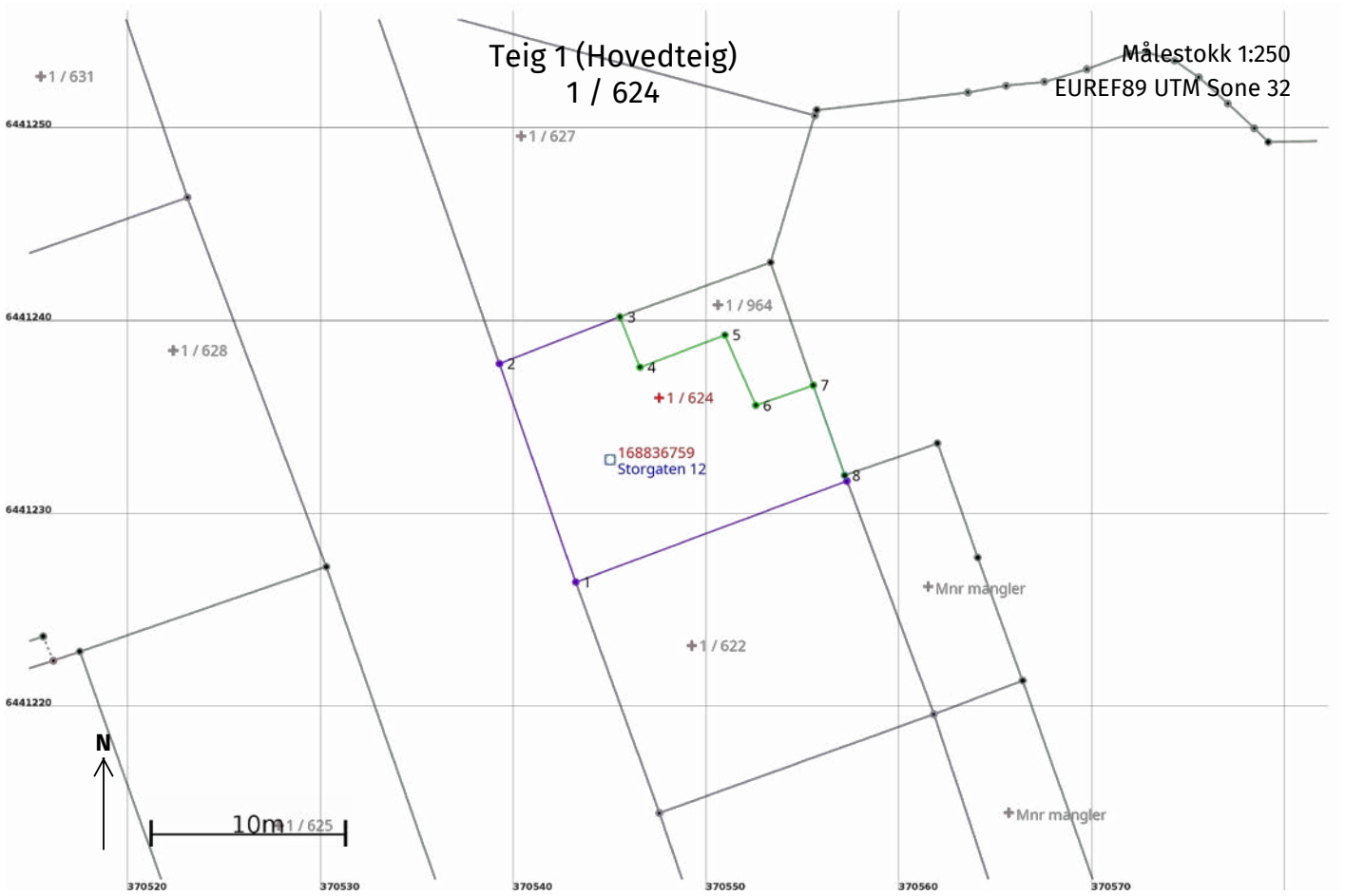
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4550 Storgaten 12	H0101	Bolig	163	0		0	0	1/624

Oversiktskart for 1 / 624

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 144,4

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6441236

Øst: 370548

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6441226,66	370543,22	11,99	Geometrisk hjelpепunkt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	50	
2	6441237,98	370539,27	6,69	Geometrisk hjelpепunkt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	50	
3	6441240,40	370545,51	2,81	Umerket	10 Terrengmålt	10	
4	6441237,79	370546,55	4,71	Umerket	10 Terrengmålt	10	
5	6441239,46	370550,95	3,98	Umerket	10 Terrengmålt	10	
6	6441235,82	370552,55	3,16	Umerket	10 Terrengmålt	10	
7	6441236,86	370555,53	4,95	Umerket	10 Terrengmålt	10	
8	6441232,19	370557,16	0,31	Umerket	10 Terrengmålt	13	
9	6441231,90	370557,27	15,00	Geometrisk hjelpепunkt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	50	

1/633

Areal 912,5 - ni hundrede og halv 5/10 - meter.²

Mat. N. 47 (Eier, Sparebanken, ved Regner samt nabo, Dr. Meyer, møste.)

1/297

Facade mod Bygaden 41 en og firti - meter; facade mod Kirkegaden 18,3 - atten 3/10 - meter; søndre dybde 27 - syv og tyve - meter, vinkelret mod Bygaden; indre bredde 45,3 - fem og firti 3/10 - meter.

Areal 968 - ni hundrede otte og seksti - meter.² -

Mat. N. 76 (Eier, leusmand Slalmesland, samt nabo, Karl Forkelsen, ved maler J. Petersen, møste.)

1/620

Tomten danner et rektangel.

Facade mod Bygaden samt indre bredde 13 - tretten - meter; søndre og nordre dybde 15 - femten - meter.

Areal 195 - et hundrede fem og nitti - meter.²

Mat. N. 79a (Eier, Karl Forkelsen, ved maler Petersen, samt naboerne, leusmand Slalmesland og Søren Petersen, møste.)

1/622

Tomten danner et rektangel.

Facade mod Bygaden samt indre bredde 13 - tretten - meter, nordre og søndre dybde 15 - femten - meter.

Areal 195 - et hundrede fem og nitti - meter.² -

Mat. N. 80 (Eier, Søren Petersen, samt naboerne, Karl Forkelsen ved maler J. Petersen og Gunvald Osmundsen ved G. L. Gundersen, møste.)

1/624

Tomten danner et rektangel.

Facade mod Bygaden samt indre bredde 12 - halv - meter, søndre og nordre dybde 15 - femten - meter.

Areal 180 - et hundrede og atthi - meter.² -

100

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:

Bygeområder (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 tomta 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 formålsgrense 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. Etsasjeantallet 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 friggitt 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 (Bevaringszone 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 veronesone 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 (Bevaringszone 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 veronesone 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 nabolomt, 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 bevaringszone. 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.

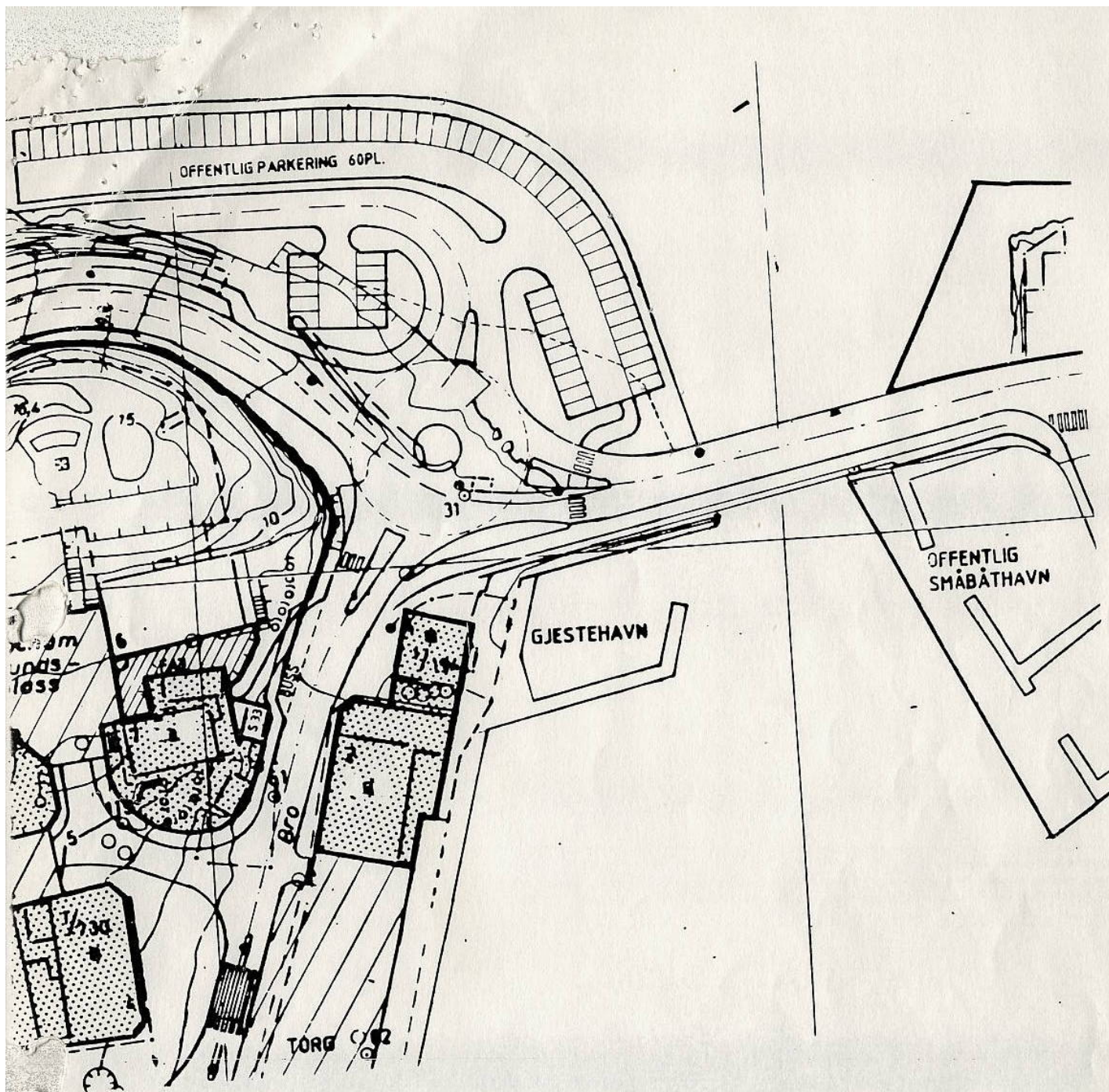
§ 12 FELLESOMRÅDER

- 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 den21/9.....1995

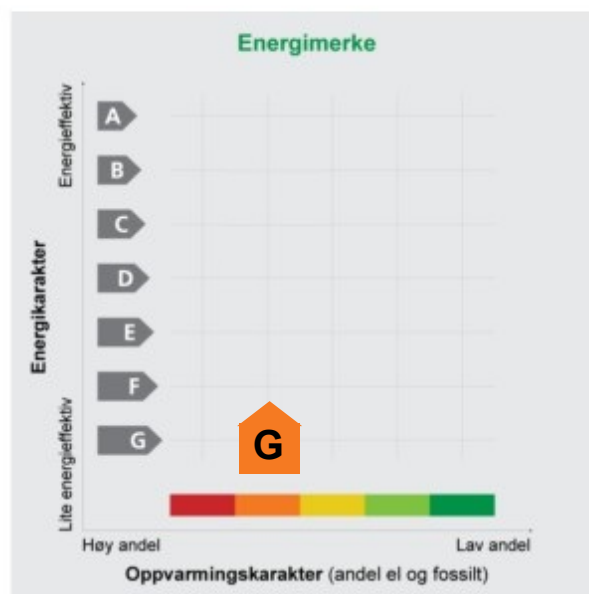

Ordfører
FARSUND KOMMUNE
ORDFØRER

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

Adresse	Storgaten 12
Postnr	4550
Sted	FARSUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	624
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	168836759
Bolignr.	H0101
Merkenr.	31510558-a0b6-4255-ab05-2f6f37109e90
Dato.	22 Aug 2022



Innmeldt av *****

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 innnetemperaturen

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)

- **Montering tetningslister**

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

- **Etterisolering av yttervegg**

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

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



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-antennener og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennener 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Liv B. Tjøtta

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 07 50

Mob.: 415 69 605

liv.b.tjoetta@sor.no



Erik Havaas

Rådgiver

Tlf.: 38 17 04 76

Mob.: 934 15 012

erik.havaas@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Storgaten 12, 4550 FARSUND

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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