

Barbros gate 57

Engøy



Prisantydning: **kr 5 850 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Toppleilighet med flott utsikt og sentral beliggenhet.



Leiligheten ligger i 2. etasje og har innglasset balkong hvor utsikten mot sjøen kan nytes.

Trivelig og sentrumsnær toppleilighet med innglasset balkong, garasjeplass, båt plass og båt hus.

OMRÅDE

Engøy

ADRESSE

**Barbros gate 57,
4550 FARSUND**

Prisantydning

kr 5 850 000,-

Omkostninger: **kr 14 500,-**
Totalpris: **kr 5 864 500,-**
Formuesverdi: **kr 638 497,-**
Fellesutgifter: **kr 2 750,-**



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

BRA-i: 123 m²

BRA-b: 7 m²

BRA Total: 130 m²

Boligtype: Aksjeleilighet

Byggeår: 1999

Soverom: 4

Eierform bygning: Aksje

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 4043.8 m²

BARBROS GATE 57

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 22 i Farsund kommune.

Areal

BRA - i: 123 m²

BRA totalt: 130 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 76 m² Soverom , Kjøkken , Gang , Bad , Soverom 2, Stue

BRA-b: 7 m² Innglasset balkong

3. etasje

BRA-i: 47 m² Soverom , Soverom 2, Stue , Kott , Kott 2

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar:

Lovlighet - Godkjent søknad om bruksendring på loft fra tilleggsdel til hoveddel.

Loft: Det foreligger godkjent rømningsvei, det gjenstår veggmontert stige for lette sikker rømning. Når det kommer til dagslyflate, vurderes dette som ivaretatt, selv om deler av loftstue har areal som ikke er måleverdig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4043,8 m²

Tomtebeskrivelse

Åpen fellestomt med asfalterte og beplantede områder.

Beliggenhet

Leiligheten ligger ytterst på Engøy, i leilighetskomplekset som totalt består av 21 leiligheter, få minutters gange fra Farsund sentrum og Amfi senter. På Gåseholmen like ved er det både kolonialbutikk, fysioterapeut, tannlege og legekantor. I området her kan man nyte bryggeslengen i maritime omgivelser og det er kort avstand til badehuse med sauna.

I umiddelbar nærhet har man også trappene som fører opp til Varbak med sine flotte utsiktspunkter og fine

turløyper.

Adkomst

Fra Farsund sentrum, ta Strandgaten eller Storgaten til Gåseholmen og videre til Engøy. Leilighetskomplekset ligger til venstre mot Farsund havnebasseng. Leiligheten er merket med Til-salgs plakat fra Sørmeqleren.

Bygningssakkyndig

John Terje Knutsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Malte trevinduer med 2-lags glass. Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Innglassert terrasse hvor terrasse er oppført i tre med understøttende tresøyler.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Fliselagt gulv og vegger, nytt tak med spotter, ny innredning, ny dusj, ny vaskemaskin og tørketrommel i 2012.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, Montert rør i rør skap i forbindelse med oppussing av badet, samt alle tilkoblinger av dusj, vask, toalett etc. Etablert avløp og vann til fremtidig bad i øverste etasje. Utført av Oskar Nygaard AS i 2012.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja, Nabovarsel fra Farøy Brygge foreligger.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja, Inneglasset terrasse har lekkasje i vinduer. Noe fuktskade i vinduer i øverste etg. Helsveiset belegg brukt som membran på bad. Båthus kan selges sammen med leiligheten.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

Innhold

Seniorleilighet med solrik uteplass ved inngangsparti, innglasset balkong, garasjeplass og båthus.

Leiligheten ligger i 2 etasje og har trappefri adkomst, da det er heis i bygget. Den går over to plan og inneholder stue, kjøkken, 4 soverom, bad, gang og loftsstue. Det er også en utvendig praktisk bod på gateplan.

Leiligheten holder en gjennomgående god standard med parkett på gulv. Malte og tapetserte vegger.

Badet har flislagt gulv med varmekabler og fliser på vegger. Badet er innredet med baderomsinnredning, dusjkabinett og toalett. Det er også lagt opp til vaskemaskin på badet ved utslagsvask. Plass til tørketrommel. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger.

Romslig stue med adkomst inn til et soverom, et rom som egner seg godt som egen tv-stue. Fra stuen er det utgang til en solrik og innglasset balkong. Her kan man nyte solen og den flotte utsikten mot havnebassenget og byen.

Kjøkkenet er i hvit, profilert utførelse med plass til frittstående hvitevarer, samt plass til spisemøblement. Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

4 godkjente soverom, fordelt med 2 i hver etasje. På ett av soverommene på loftet er det sluk i gulv og vanntilkobling i vegg.

Midt i boligkomplekset ligger Bryggestue fellesleilighet som alle boligeierne har en andel i og som kan leies av de som bor der til hyggelige selskaper og tilstelninger, samt til overnatting for besøkende. Dette er et viktig og populært plusskonsept som gjør at det er lett å få besøk av familie og venner.

Standard

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 14.08.2024, 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:

Leiligheten på Engøy fremstår i alminnelig god teknisk stand. Det er jevnt over lite å sette fingeren på. Innglassert terrasse har lekkasjer, så man må påregne lokale utskiftninger for å forsikre at den er tett. Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter som må nøye gjennomgås.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Vinduer, TG2

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktskade på utforing til vindu på soverom loft.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Skifte foring på vindu.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Innglassert terrasse hvor terrasse er oppført i tre med understøttende tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Oppkanten til døren er for liten.
- Innebygget glass er utett. Et dekkbord har råteskade

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Tiltak:
- Utskiftning av glass med lekkasje Skifte bord

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskillet er i tre. Påvist høydeforskjell på 11mm over 2 meter i stue.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

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

Innvendige dører,TG2

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

- Skyvedør til soverom mangler styre plugg. Dørblad beveger seg fra side til side.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

2. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk under kaminett er målt til 5 mm fall

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

Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert ca 5 mm.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Plastrør (rør i rør) og besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

- Irr på kobberrør ved vaske på kjøkken.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Kontroll av rørlegger kan anbefales.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avløpsrør,TG2

Leiligheten har avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser.

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank,TG2

Under trapp er varmtvannstank lokalisert. tanken er på Ca 120 liter og er fra 1996.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Det er avvik:

- Irr på rør

Tiltak

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

- Tiltak:

- Kontroll av rør / kobling

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

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 boligen: Kjøleskap, fryseskap/-boks, komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber. Månedlig kostnad er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Parkering i garasjeanlegg på anvist plass. Gjesteparkering på felles område.

Mulighet for elbillading på fellesområde.

Forsikringsselskap

Frende bedriftsavtale

Polisnummer

1095096

Radonmåling

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

Diverse

Leiligheten har montert sentralstøvsuger.

Bryggestua - felleisleilighet. Bryggestua kan leies av bruksrettshavere eller leiere av en av leilighetene i Engøy Eiendom AS til familierelaterte tilstelninger og vennelag eller til overnatting for besøkende.

Bryggestua inneholder: 2 soverom, bad og stue/forsamlingslokale med kjøkkenkrok.

Pr. pr. døgn er kr. 250,-.

Det er mottatt en nabovarsel til sameiet vedr. fjerning av jordmasser på en naboeiendom (3/126) i forbindelse med en parkeringskjeller.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk.

Leiligheten har installert elementpipe. Det er ikke montert ildsted.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

AKSJELAGET/ØKONOMI**Formuesverdi primær**

Kr 638 497

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 426 288

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.

BOENHETEN**Felleskostnader inkluderer**

Utvendig vedlikehold, forsikring, tv/internett, hage, heis, renovasjon og vaktmestertjeneste.

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnaden. Det betales abonnement vann og avløp, samt eiendomsskatt som blir fordelt pr seksjon. Faktureres til eier 2 ganger i året. Avgiften for 2023 var kr. 11.221,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 750

AKSJESELSKAPET**Aksjeselskap**

Engøy Eiendom AS

Organisasjonsnummer

979114974

Om aksjeselskapet

Selskapet er et boligaksjeselskap hvis formål er å oppføre, eie og drive en eiendom bestående av leiligheter som skal anvendes som helårsboliger av husstander hvor minst en person i hver enkelt husstand er over 50 år.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold ikke tillatt.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Lista Regnskapslag SA

Eierskiftegebyr

Kr 5000

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4206/3/22:

02.10.1997 - Dokumentnr: 3083 - Erklæring/avtale

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 28.04.1999. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent

Det foreligger vedtak datert 28.06.2024 som gjelder:

Byggetillatelse datert 18.04.2024 oppheves, jf. forvaltningsloven § 35 bokstav a «endringen ikke er til skade.». Det gis tillatelse til tiltak for bygging av rømningsstige og trinn, samt bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel på gnr. 3 bnr. 22, Barbros gate 57. Hjemmel for dette vedtaket er pbl. § 20-2, jf. 20-1 bokstav c og d.

Det gjenstår å montere brannstige. Stigen er bestilt og vil bli montert før overtagelse. Tiltaket om montering av brannstige meldes inn til kommunen. Det vil foreligge midlertidig brukstillatelse når tiltaket er ferdigstilt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.04.1999.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger, tilhører reguleringsplan Farsund by, datert 20.06.1995. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som meglere ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Framleie av leiligheten skal godkjennes av styret etter samme retningslinjer som ved salg, dvs. at det i leietakers husstand minst må være en person over 50 år og at leietaker bruker leiligheten som helårsbolig, se vedtektenes § 6.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og 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 med tilhørende vedlegg. 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 og dette har virket inn på avtalen. 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.

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.

Dersom boligen selges til forbruker innen 6 måneder etter at den var ferdigstilt, vil det bli stilt entreprenørgaranti på linje med reglene i bustadoppføringslova.

Prisantydning

Kr 5 850 000

Totalpris

Kr 5 864 500

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 850 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

5 000,00 (Eierskiftegebyr)

8 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

6 000,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

14 500,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

5 856 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

5 864 500,00 (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.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre

oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, 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 77 990,00,- 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

Astrid Edith Pedersen

Per Vidar Edvardsen

Åse Jorunn Fylling

Oppdragsansvarlig - Ansvarlig megler.

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 073

Sørmeqleren AS, avd. Lister, Alleen 4

4580 Lyngdal

Tlf: 383 31 840

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

06.09.2024



Stuens utforming gir rom for møblering i soner.



Leilighetens stue er delikat malt opp i lys fargetone.



Fin utsikt fra leiligheten.



Stue med mye lys inn og fin utsikt mot fjorden og byen.



Terrasse som er innebygd med skyvbare glassfelt.



Her kan man sitte ute i all salgs vær og nyte utsikten og sola.



Profilert kjøkken med enkeltstående hvitevarer som medfølger handelen.



Plass på kjøkkenet til et spisebord.



Fliselagt bad med varmekabler i gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett. Badet har en egen baderomsavdeling.



Vaskeromsavdeling på badet.



Soverom 1 av 4.



Soverom 2 av 4.



Soverom 3 av 4.



Soverom 4 av 4. Her er det lagt opp sluk i gulv og vann i vegg for evt. et bad.



Takvindu i 2. etasje av leiligheten.



Loftstue med flere bruksmuligheter.





Kott

Sov

Loftstue

Sov

Kott

Kott



Garasjeplass i felles anlegg.



God parkeringsplass med lett adkomst.



Inngang til båthuset.



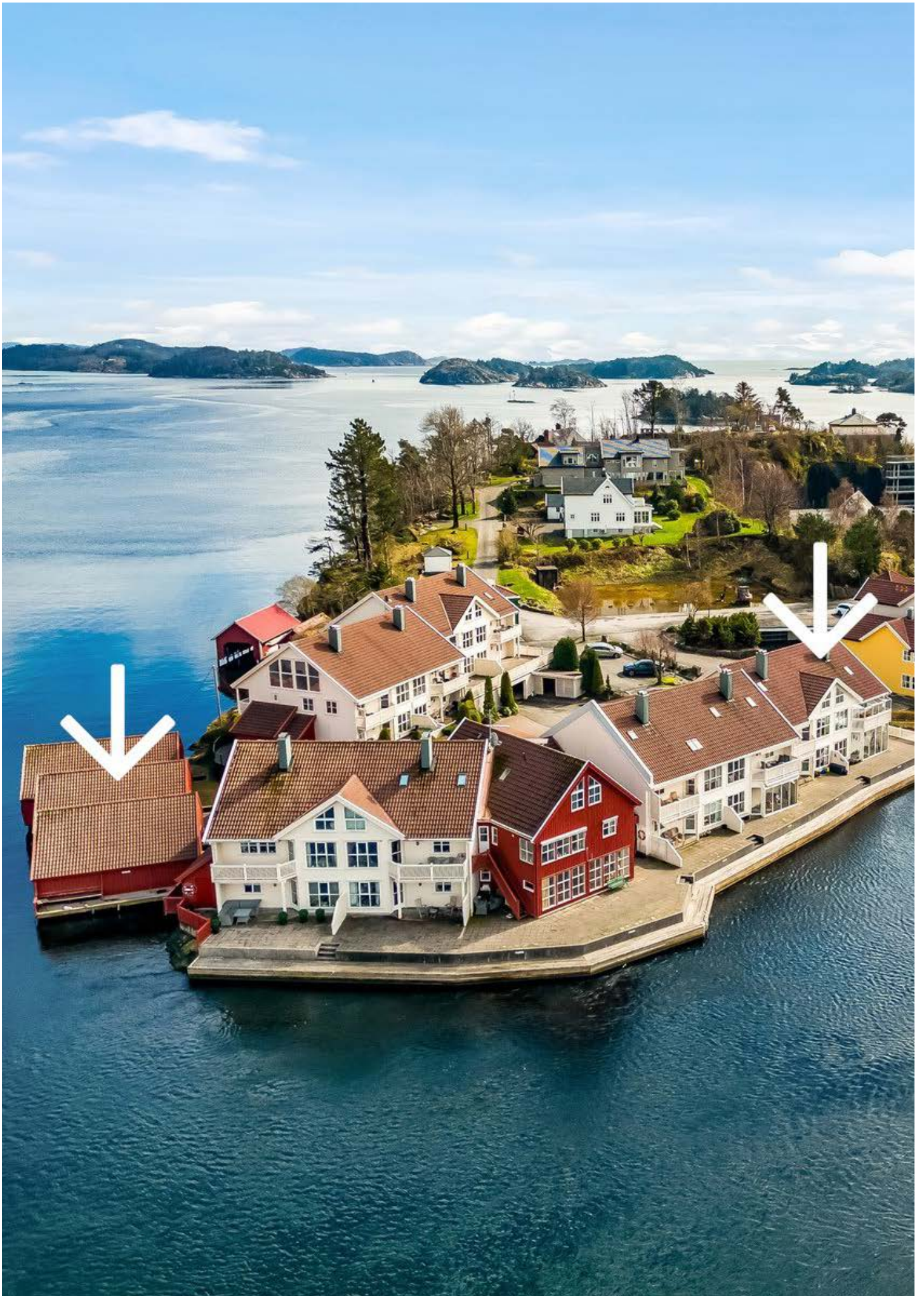
Plass til større båt i båthuset.



Praktisk utvendig bod for lagring rett på siden av bygget.



Leiligheten ligger på Engøy med kort avstand til sentrum og alle fasiliteter.



Eiendomsmegler MNEF Anita Cecilie Gabrielsen ønsker velkommen til Barbros gate 57! Toppleilighet med båthus i maritime omgivelser.



Bryggestua - fellesleilighet. Bryggestua kan leies av bruksrettshavere eller leiere av en av leilighetene i Engøy Eiendom AS til familierelaterte



Bryggestua inneholder: 2 soverom, bad og stue/forsamlingslokale med kjøkkenkrok. Se for øvrig vedlagte regler for leie av Bryggestua. Pr. pr. døgn



Fellesleiligheten



Fellesleiligheten



Fellesleiligheten



Fellesleiligheten



Fellesleiligheten



Fellesleiligheten ligger på bryggekannten.

Barbros gate 57

Nabolaget Farsund sentrum - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Farøy	12 min 🚶
Linje 224, 230, 236, 237, 238	0.8 km
🚏 Farsund rutebilstasjon	22 min 🚶
Totalt 9 ulike linjer	1.7 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 37 min 🚗

Skoler

Farsund barneskole (1-7 kl.)	18 min 🚶
343 elever, 18 klasser	1.3 km
Farsund ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min 🚶
179 elever, 17 klasser	1.3 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	8 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Farsund	4 min 🚶
🚗 Jansens Plass - Farsund kommune	7 min 🚶

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

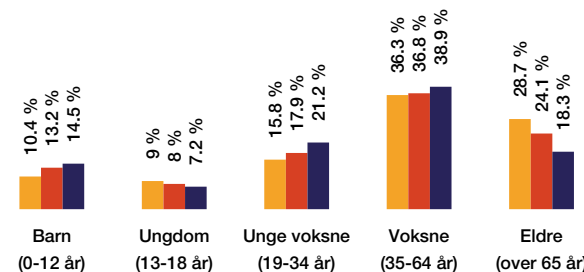
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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


Barnehager

Brøvigs Minde barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
32 barn	1.3 km
Sunde barnehage (1-5 år)	6 min 🚗
86 barn	2.3 km
Bjørketun barnehage (0-5 år)	6 min 🚗
51 barn	2.8 km

Dagligvare

Coop Extra Farsund	3 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Snarkjøp Farsund Torvets Kolonial	9 min 🚶

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene









Nærhet til skog og mark 87/100



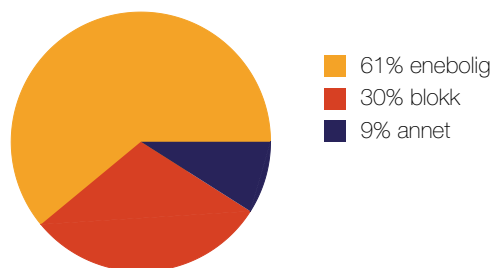
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

-  Farsund ballhall 8 min 
Aktivitetshall 0.6 km
-  Farsund barne- og ungdomsskole 17 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.2 km
-  S.M.A.R.T Trening&Helse 7 min 
-  Trimsenteret 11 min 

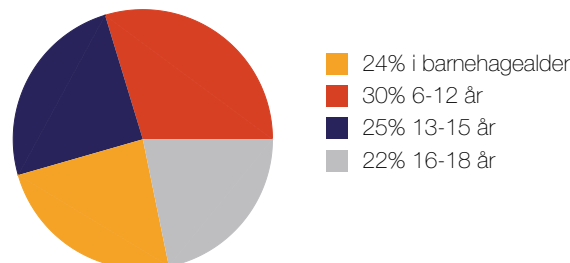
Boligmasse



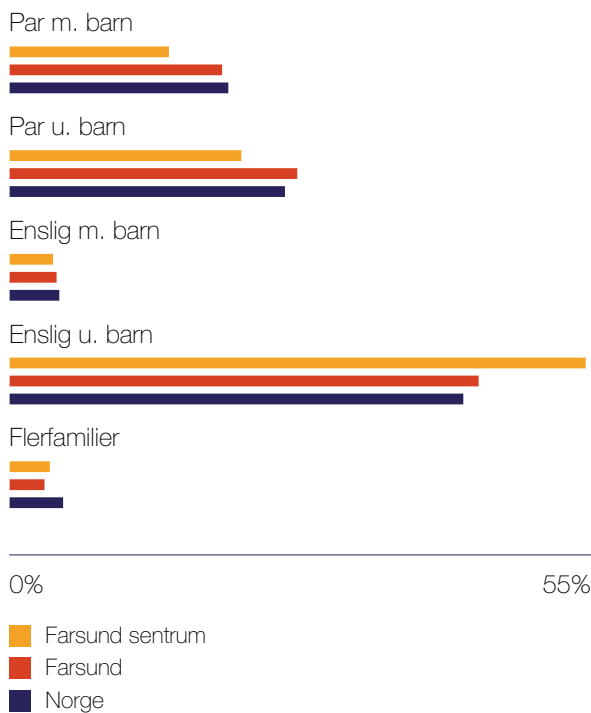
Varer/Tjenester

-  AMFI Farsund 12 min 
-  Apotek 1 Farsund 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Lister kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Egenerklæring

Barbros gate 57, 4550 FARSUND

16 Jul 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Barbros gate 57	Barbros gate 57	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei, min mor bodde i leiligheten

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2011

Har eieren 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.

Eier bodde fra 2011 til hun døde i 2021

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 1095096



Informasjon om selger

Hovedselger

Pedersen, Astrid Edith

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2012

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fliselagt gulv, nytt tak med spotter, ny innredning, ny dusj, ny vaskemaskin og tørketrommel

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

Kjeller



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2012

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert rør i rør skap i forbindelse med oppussing av bad, samt alle tilkoblinger av dusj, vask, toalett etc. Etablert avløp og vann til fremtidig bad i øverste etasje.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oskar Nygaard AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabovarsel fra Farøy Brygge foreligger.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skriv opplysningene her:

Inneglasset terrasse har lekkasje i vinduer. Noe fuktskade i vinduer i øverste etg.
Helsveiset belegg brukt som membran på bad.
Båthus kan selges sammen med leiligheten.

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 93820044

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Barbros gate 57, 4550 FARSUND

 FARSUND kommune

 # gnr. 3, bnr. 22

 # Aksjenummer 54356014

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 14.08.2024

Rapportdato: 28.08.2024

Oppdragsnr.: 20241-1066

Referansenummer: KN3534

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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

Leiligheten på Engøy fremstår i alminnelig god teknisk stand. Det er jevnt over lite å sette fingeren på. Innglassert terrasse har lekkasjer, så man må påregne lokale utskiftninger for å forsikre at den er tett.

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

Kjedehus - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Malte trevinduer med 2-lags glass. Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Innglassert terrasse hvor terrasse er oppført i tre med understøttende tresøyler.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har parkett på gulv, tapet og malte strier på vegg og slett malt himling. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Etasjeskillet er i tre. Påvist høydeforskjell på 11mm over 2 meter i stue. Leiligheten har installert elementpipe. Det er ikke montert ildsted. Leiligheten har lakkert tretrapp opp til loft. Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997, men ble i 2012 renoveret. Det foreligger ingen dokumentasjon på rommet. Rommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Badet har plastsluk og har smøremembran inder klemring i sluken. Det ligger ingen dokumentasjon på membran. Rommet har mekanisk avtrekk og luftespalte under dørbblad. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er tatt i soveromsvegg mot dusjsone. Følgende registreringer er gjort: Rf 46% ved 12,8 grader. måling i svill med pigg ga 0 vekt%

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter. Laminat kjøkkenbenk. Kjøkkenet er innredet med kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten..

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har avløpsrør av plast. Villavent anlegg med avtrekk fra kjøkken og bad skiftet motor i ca 2018. Under trapp er varmtvannstank lokalisert. tanken er på Ca 120 liter og er fra 1996. Leiligheten har montert sentralstøvsuger. Det elektriske anlegget er fra byggeår. Anlegget har automatsikringer og kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer. Ny strømmåler er montert i 2017. Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

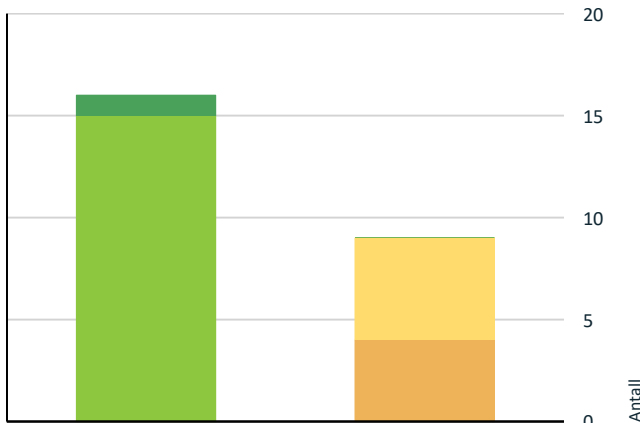
[Gå til side](#)

Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Godkjent søknad om bruksendring på loft fra tilleggsdel til hoveddel.

Sammendrag av boligens tilstand

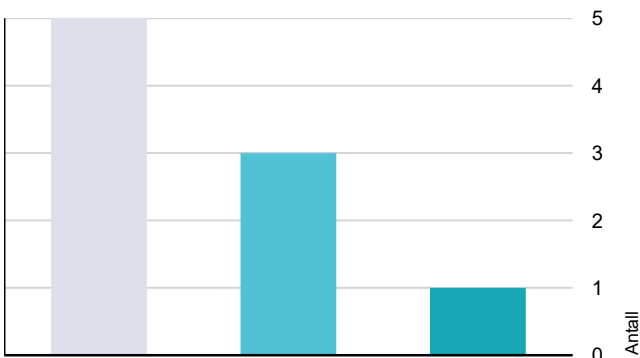
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget omfatter kun inspeksjon av det som befinner seg innenfor den seksjonerte enheten. Utvendige forhold og fellesareal omtales normalt sett ikke, med mindre det spesielt fremkommer. Disse områdene inngår som oftest under sameiet.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1996

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Renovering av bad	Gulv, himling og vegger ble skiftet. Det ble lagt spotter i himling m.m.
------	-------------------	--

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygget har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fuktskade på utforing til vindu på soverom loft.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skifte foring på vindu.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktskade på foring

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglassert terrasse hvor terrasse er oppført i tre med understøttende tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Oppkanten til døren er for liten.

Innebygget glass er utett.
Et dekkbord har råteskade

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Tiltak:

Utskiftning av glass med lekkasje
Skifte bord

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lekkasje i overganger.



Innglassert terrasse

Tilstandsrapport



Rustskader på installasjon



Råteskade i bord

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Leiligheten har parkett på gulv, tapet og malte strier på vegg og slett malt himling.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Mindre riss i himling ved pipe.



Høydeforskjell på soverom og stue.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet er i tre.

Påvist høydeforskjell på 11mm over 2 meter i stue.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Måling i stue viser høydeforskjell på 11 mm over 2 meter.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har installert elementpipe.
Det er ikke montert ildsted.

TG 1 Innvendige trapper

Leiligheten har lakket tretrapp med teppe i trinn opp til loft.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Skyvedør til soverom mangler styre plugg. Dørblad beveger seg fra side til side.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dørblad på skyvedør til soverom fra stue.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997, men ble i 2012 restaurert.

Det foreligger ingen dokumentasjon på rommet.



Bad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fallforhold til sluk under kabinett er målt til 5 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.

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

Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert ca 5 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



måling ved sluk under kabinett

Tilstandsrapport



Måling 80 cm fra sluk under kabinett



måling ved sluk under innredning



måling 80 cm fra sluk under innredning

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og har smøremembran under klemring i sluken. Det ligger ingen dokumentasjon på membran.

Årstall: 2012 Kilde: Rekvirent



Sluk under innredning er det påvist membran under klemring



Sluk under kabinett er det påvist membran under klemring

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett ,dusjkabinett, Opplegg for vaskemaskin og vegginnredning

Årstall: 2012 Kilde: Rekvirent



Innredning for vaskeromsdel

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk og luftespalte under dørblad.

Tilstandsrapport



Avtrekk er ok.

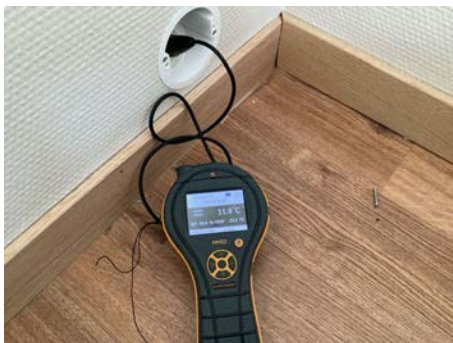


Spalte under dørblad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er tatt i soveromsvegg mot dusjsone.
Følgende registreringer er gjort: Rf 48,8 % ved 23,2grader. måling med pigg 9 vekt%
Tørt under 11,9% vekt %
Akseptable 12 - 15,9 vekt %
Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %
Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling



Måling med pigg

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter.
Laminat kjøkkenbenk.
Kjøkken er innredet med kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten..



Ventilator er testet og fungerer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) og besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Irr på kobberrør ved vaske på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Kontroll av rørlegger kan anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Drensrør fra vannfordelerskap på vaskerom / bad



Irr på rør

TG 2 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Villavent anlegg med avtrekk fra kjøkken og bad skiftet motor i ca 2018.



Villavent plassert på kott

TG 2 Varmtvannstank

Under trapp er varmtvannstank lokalisert. tanken er på Ca 120 liter og er fra 1996.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Irr på rør

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Tiltak:

Kontroll av rør / kobling

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Irr på kobling

TG 1 Andre installasjoner

Leiligheten har montert sentralstøvsuger.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Anlegget har automatsikringer og kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer.

Ny strømmåler er montert i 2017.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012 Lagt inn spotter på bad og ny termostat på bad.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Spotter på bad
5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
2012
6. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
7. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
8. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
11. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

12. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
15. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
16. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
17. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Branntekniske forhold

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Leiligheten har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

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

Tilstandsrapport



Røykvarsler



Brannslukkingeparat AFFF skum

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Kjedehus

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)				
2. Etasje	76		7	83			83
Loft	47			47		29	76
SUM	123		7			29	159
SUM BRA	130						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom , Kjøkken , Gang , Bad , Soverom 2, Stue		Innglasset balkong
Loft	Soverom , Soverom 2, Stue , Kott , Kott 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjent søknad om bruksendring på loft fra tilleggsdel til hoveddel.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Kommentar:

Det foreligger godkjent rømningsvei, det gjenstår veggmontert stige for lette sikker rømning.

Loft:

Når det kommer til dagslysflate, vurderes dette som ivaretatt, selv om deler av loftstue har areal som ikke er måleverdig.

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)
Kjedehus	122	8

Kommentar

Kjedehus

Kott på loft og deler av loftstue har lav romhøyde.

Disse faller inn under ikke måleverdig areal: Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2.utgave - Gjeldende fra 9. februar 2015

I følge tegninger er det ene rommet på loftet definert som bod. Siden rommet er benyttet som soverom, er det dette som er valgt i arealinndelingen.

Se punkt for lovlighet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2024	John Terje Knutsen	Takstingeniør
	Stein Erik Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	3	22		0	4043.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Barbros gate 57

Hjemmelshaver

Engøy Eiendom AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
57/Engøy Eiendom AS	979114974	57	Regnskap og revisjon AS	Engøy Eiendom AS

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende
54356014	1 000 24.01.2022

Årsregnskap

Regnskapsår	2020		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		5 093	Samlet innskuddskapital:		24 242 571
Kortsiktig gjeld (-)	-	273 352	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		-268 259	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		24 242 571

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentrumsnært leilighet på Engøy med kort vei til butikker, post og bank. Leiligheten er en endeleilighet og ligger i andre etasje på et større eiendomsbygg og har utsikt mot havnebassenget i Farsund. Selve bygget er sør-vestlig vendt og har gode solforhold.

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 kommuneplanen, ligger eiendommen i et område regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Falt opparbeidet tomt med asfaltert tun, og brygge foran bygg mot sjøen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	1095096			
Kommentar				
Dekkes av fellesutgifter				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	1	Nei
Årsregnskap 2023			Innhentet	16	Nei
Opplysninger fra foretningsfører			Innhentet	3	Nei
Brannteknisk notat.	10.08.2022		Innhentet	8	Nei
Eiendomsgrenser Ambita			Innhentet	3	Nei
Matrikelutskrift			Innhentet	7	Nei
Tegninger			Innhentet	38	Nei
Samlet matrikkel fra kommune			Innhentet	17	Nei
Reguleringsbestemmelser			Innhentet	14	Nei
Kommunale avgifter			Innhentet	1	Nei
Hjemmel av eiendom			Innhentet	2	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	26.08.2024		Fremvist	5	Nei
Plantegning loft	28.06.2024		Innhentet	2	Nei
Bruksendring loft	28.06.2024		Innhentet	6	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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

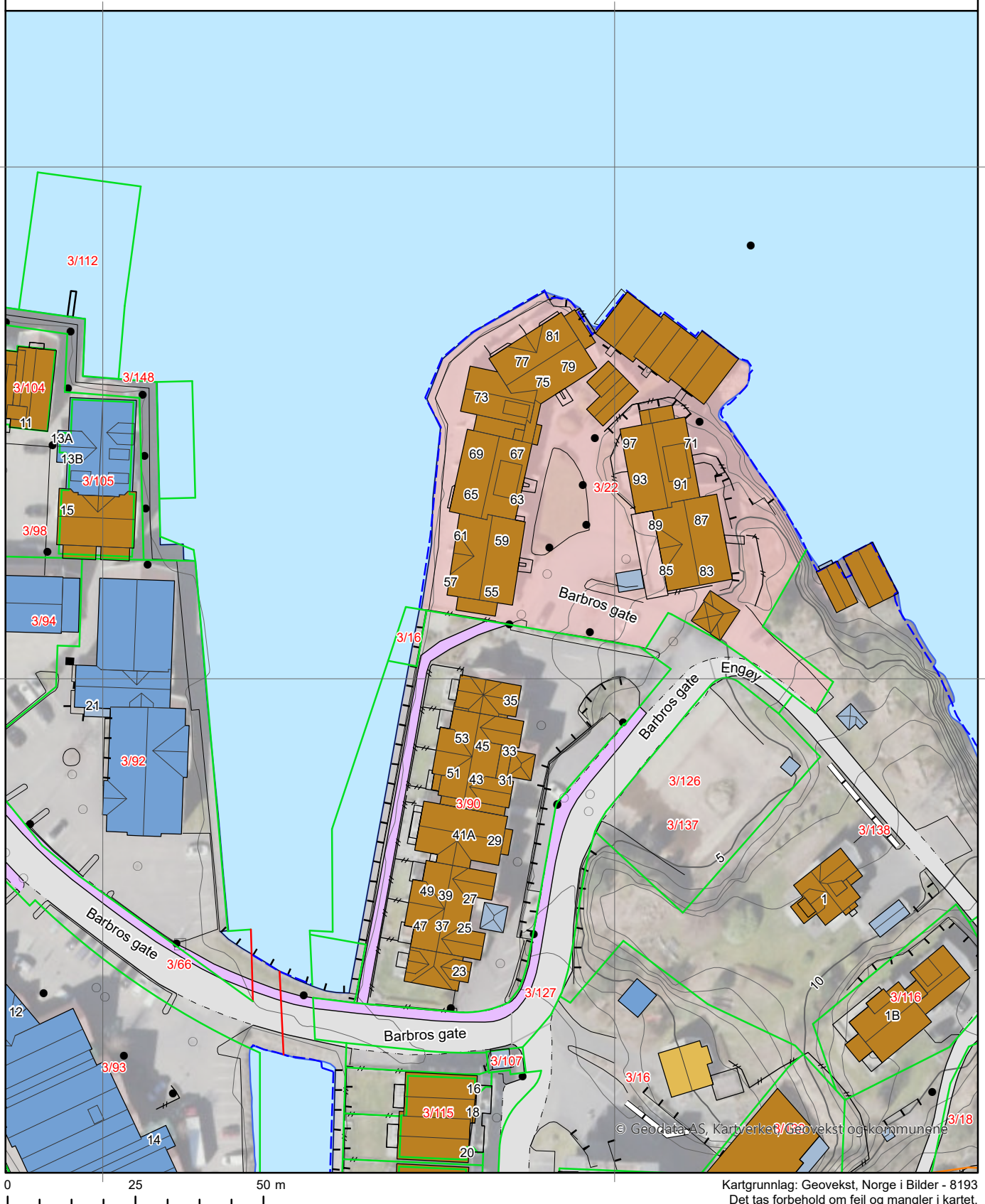
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KN3534>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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








Eiendomsgrenser

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













© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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



PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/3/22/0/0

Adresse: Barbros gate 75, 4550 FARSUND

Formål Boliger

Feltbetegnelse B10

Planidentifikasjon 04805

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Plannavn Farsund by

Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst

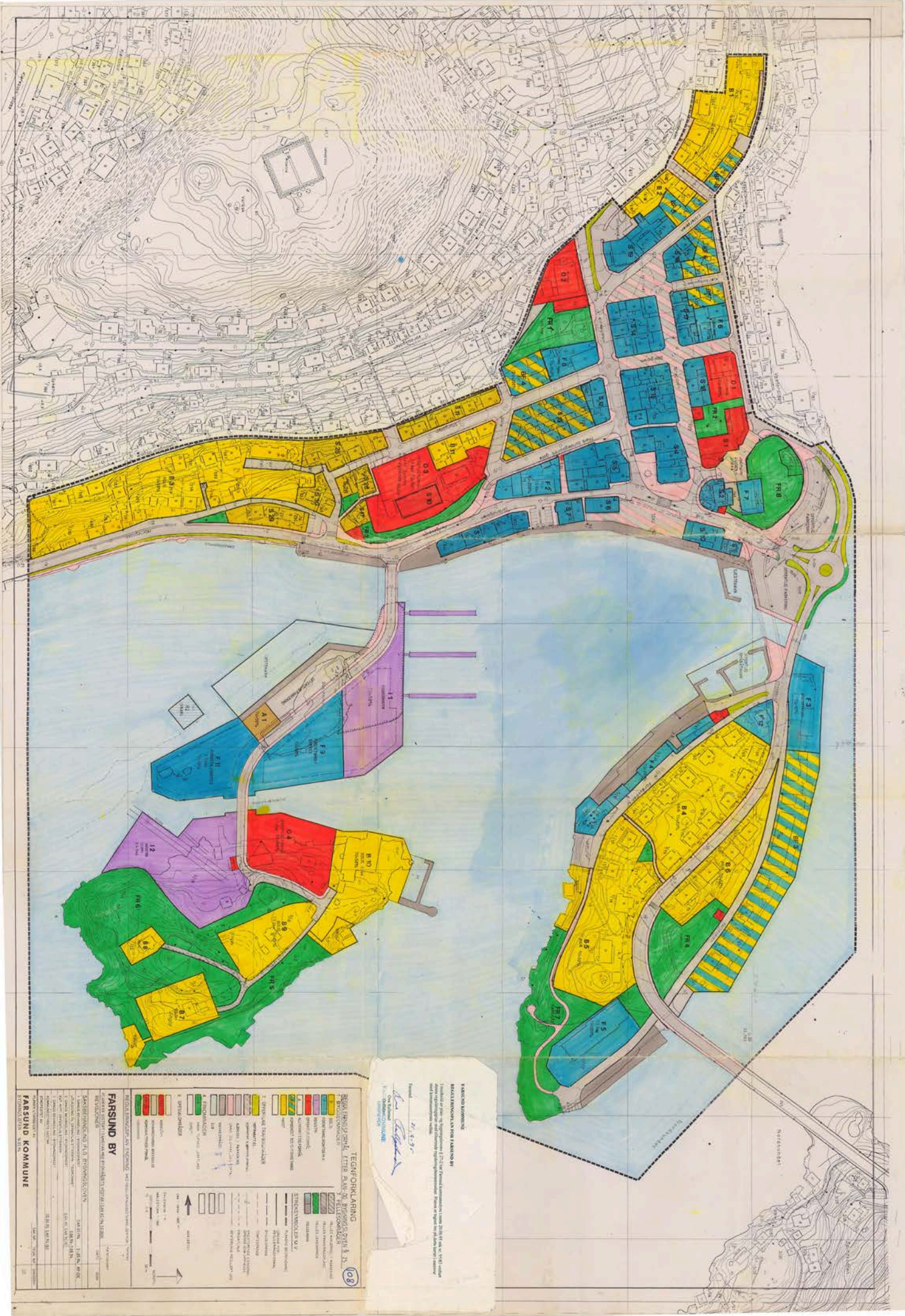
Ikraftredelsesdato 20.06.1995

Lovreferanse PBL 1985 eller før

Planarkiv https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4206/gl_planarkiv.aspx?planid=04805

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold
Avdelingsarkitekt
Teknisk forvaltning
Farsund kommune



Tegning nr. 22/4-79
 1:500
 22.4.79
 L. A. R.

FARSUND KOMMUNE

TEKNIKKOMMISJONEN

REGULERINGSPÅRBEID, ETTER PLAN- OG BYGGINGSLOVENS § 2-1

FARSUND BY

REGULERINGSPÅRBEID

1. STREKFORHOLDNING
 2. STREKFORHOLDNING
 3. STREKFORHOLDNING
 4. STREKFORHOLDNING
 5. STREKFORHOLDNING
 6. STREKFORHOLDNING
 7. STREKFORHOLDNING
 8. STREKFORHOLDNING
 9. STREKFORHOLDNING
 10. STREKFORHOLDNING
 11. STREKFORHOLDNING
 12. STREKFORHOLDNING
 13. STREKFORHOLDNING
 14. STREKFORHOLDNING
 15. STREKFORHOLDNING
 16. STREKFORHOLDNING
 17. STREKFORHOLDNING
 18. STREKFORHOLDNING
 19. STREKFORHOLDNING
 20. STREKFORHOLDNING
 21. STREKFORHOLDNING
 22. STREKFORHOLDNING
 23. STREKFORHOLDNING
 24. STREKFORHOLDNING
 25. STREKFORHOLDNING
 26. STREKFORHOLDNING
 27. STREKFORHOLDNING
 28. STREKFORHOLDNING
 29. STREKFORHOLDNING
 30. STREKFORHOLDNING
 31. STREKFORHOLDNING
 32. STREKFORHOLDNING
 33. STREKFORHOLDNING
 34. STREKFORHOLDNING
 35. STREKFORHOLDNING
 36. STREKFORHOLDNING
 37. STREKFORHOLDNING
 38. STREKFORHOLDNING
 39. STREKFORHOLDNING
 40. STREKFORHOLDNING
 41. STREKFORHOLDNING
 42. STREKFORHOLDNING
 43. STREKFORHOLDNING
 44. STREKFORHOLDNING
 45. STREKFORHOLDNING
 46. STREKFORHOLDNING
 47. STREKFORHOLDNING
 48. STREKFORHOLDNING
 49. STREKFORHOLDNING
 50. STREKFORHOLDNING
 51. STREKFORHOLDNING
 52. STREKFORHOLDNING
 53. STREKFORHOLDNING
 54. STREKFORHOLDNING
 55. STREKFORHOLDNING
 56. STREKFORHOLDNING
 57. STREKFORHOLDNING
 58. STREKFORHOLDNING
 59. STREKFORHOLDNING
 60. STREKFORHOLDNING
 61. STREKFORHOLDNING
 62. STREKFORHOLDNING
 63. STREKFORHOLDNING
 64. STREKFORHOLDNING
 65. STREKFORHOLDNING
 66. STREKFORHOLDNING
 67. STREKFORHOLDNING
 68. STREKFORHOLDNING
 69. STREKFORHOLDNING
 70. STREKFORHOLDNING
 71. STREKFORHOLDNING
 72. STREKFORHOLDNING
 73. STREKFORHOLDNING
 74. STREKFORHOLDNING
 75. STREKFORHOLDNING
 76. STREKFORHOLDNING
 77. STREKFORHOLDNING
 78. STREKFORHOLDNING
 79. STREKFORHOLDNING
 80. STREKFORHOLDNING
 81. STREKFORHOLDNING
 82. STREKFORHOLDNING
 83. STREKFORHOLDNING
 84. STREKFORHOLDNING
 85. STREKFORHOLDNING
 86. STREKFORHOLDNING
 87. STREKFORHOLDNING
 88. STREKFORHOLDNING
 89. STREKFORHOLDNING
 90. STREKFORHOLDNING
 91. STREKFORHOLDNING
 92. STREKFORHOLDNING
 93. STREKFORHOLDNING
 94. STREKFORHOLDNING
 95. STREKFORHOLDNING
 96. STREKFORHOLDNING
 97. STREKFORHOLDNING
 98. STREKFORHOLDNING
 99. STREKFORHOLDNING
 100. STREKFORHOLDNING

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 formålsgrænse mot vei, skal ny bebyggelse plasseres i denne.
- 2.2 Der eksisterende utbyggingsmønster tilsier det, gjelder ikke plan- og bygningslovens § 70 angående avstand til nabobebyggelse/tomtegrænse.

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.

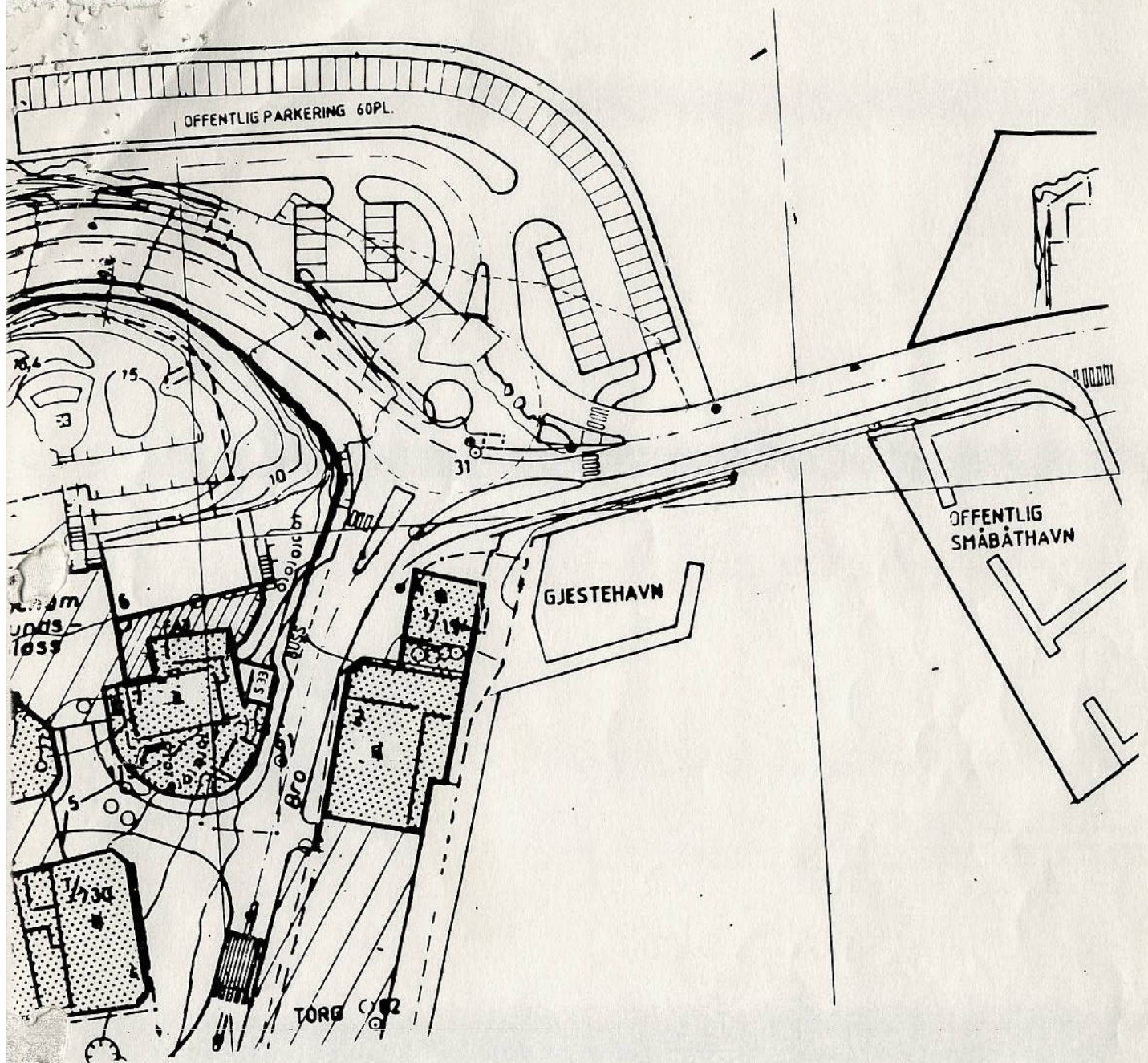
§ 12 FELLESOMRÅDER

- 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

Kommune FARSUND

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Kopi

Anmelder (navn, adresse) Arkitektsentret AS Kvavik 4580 LYNGDAL

Byggherre (navn, adresse) Mosvold Farsund AS 4550 FARSUND

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/byggested	Gnr	Bnr	Festenr.	Seksjonsnr.
Engøy	3	22		

Spesifikasjon			
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
08.07.96	nybygg	bolig	
Behandling/vedtak		Vedtaks dato	Saksnr.
Teknisk utvalg		20.03.97	44

Merknader	<p>Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.</p> <p>Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.</p>
-----------	---

Underskrift	
Sied FARSUND	Stempel/underskrift BYGNINGSSJEFEN I FARSUND
Dato 28.04.99	<i>Just O. A. Eide</i>

Kopi sendt til							
<input type="checkbox"/> ansvars- havende	<table border="1"> <tr> <td>Navn Br. Reme AS</td> <td>Adresse 4570 Sør-Audnedal</td> </tr> </table>	Navn Br. Reme AS	Adresse 4570 Sør-Audnedal				
Navn Br. Reme AS	Adresse 4570 Sør-Audnedal						
<input type="checkbox"/> andre	<table border="1"> <tr> <td>Navn Siv.ark. A.O. Penne AS</td> <td>Adresse Kvavik, 4580 Lyngdal</td> </tr> <tr> <td>Navn Ark. Ole Ertzeid</td> <td>Adresse 4580 Lyngdal</td> </tr> <tr> <td>Navn</td> <td>Adresse</td> </tr> </table>	Navn Siv.ark. A.O. Penne AS	Adresse Kvavik, 4580 Lyngdal	Navn Ark. Ole Ertzeid	Adresse 4580 Lyngdal	Navn	Adresse
Navn Siv.ark. A.O. Penne AS	Adresse Kvavik, 4580 Lyngdal						
Navn Ark. Ole Ertzeid	Adresse 4580 Lyngdal						
Navn	Adresse						



Astrid Edith Pedersen
Vestre Spindsvei 199
4550 FARSUND

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/00044-18	Maria Åsheim Klokkhammer	28.06.2024

Oppheving av tidligere tillatelse, og Ny tillatelse til tiltak for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt oppføring av rømningsstige og trinn - 3/22 Barbros gate 57

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	3 / 22 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Astrid Edith Pedersen
Tiltakshaver:	Astrid Edith Pedersen

Vedtak

Byggetillatelse datert 18.04.2024 **oppheves**, jf. forvaltningsloven § 35 bokstav a «endringen ikke er til skade.».

Det gis **tillatelse til tiltak** for bygging av rømningsstige og trinn, samt bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel på gnr. 3 bnr. 22, Barbros gate 57. Hjemmel for dette vedtaket er pbl. § 20-2, jf. 20-1 bokstav c og d.

Vilkår for tillatelsen:

1. Rømningsstige skal ha lik farge som fasadekledning.
2. Rømningsvei skal være gjennom vindu, lik fasadetegning.

Vi minner særskilt om TEK 17 § 14-3.

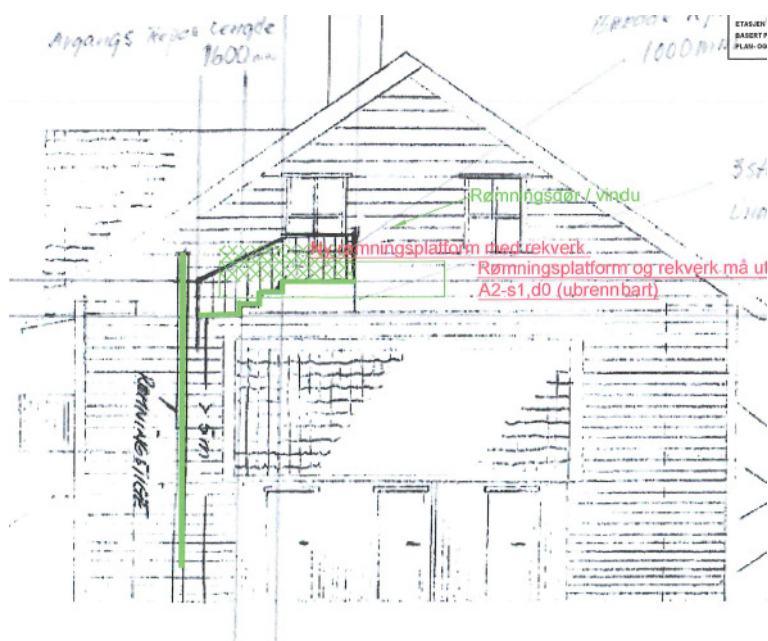
Bakgrunn

Det er tidligere omsøkt rømningsplattform og stige, samt bruksendring av loft som er blitt pålagt av nabo gnr/bnr 3/90 seksjonsnr 1, Lillian Sølvi Frøyland. Det er i den anledning fra tiltakshaver

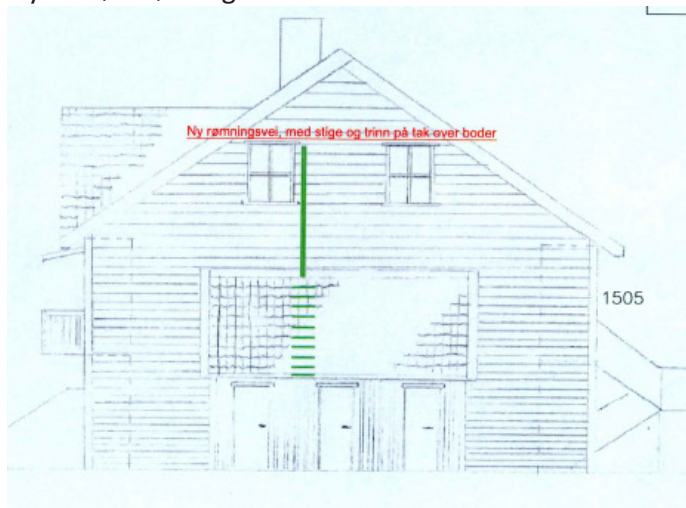
og ansvarlig søker ønsket å gjøre endringer som ivaretar innkommet klage. Endringen er nabovarslet uten at det er innkommet merknad til endringen.

Det er valgt å søke endring av gitt tillatelse fra rømningsplattform til kun rømningsstige og trinn på tak.

Tidligere omsøkt løsning:



Ny omsøkt løsning:



Bruksendringen er lik opprinnelig søknad og gjelder for loft og er endring fra tilleggsdel til hoveddel. Bruksendringen medfører ingen endringer i BRA eller BYA. (Utdypelse av dette står lengre nede i saken.)

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til boligområde i Farsund By planid: 04805.

Tiltaket er i tråd med plan.

Naboforhold og andres kommentarer:

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

Det er ikke registret merknader i saken.

Det er innkommet klage på tidligere vedtak i saken, og klagen gjalt tidligere løsning på rømningsvei. Etter ny endring så vurderes dette punktet å være ivartatt, da endringen er nabovarslet og det ikke er innkommet merknader til ny løsning. I tillegg var det kommentar på vurdering av utnyttelsesgrad som ønskes utdypet, klager skriver som følger:

«..(..)

I tillatelse skriver kommunen: *Bruksendringen medfører ingen endringer i BRA eller BYA.* Er det vurdert utnyttelsesgrad etter den aktuelle reguleringsplan for området? Tidligere lovverk hadde andre utregningsmetoder enn dagens.

Slik vi ser det har ikke kommunen i tilstrekkelig grad drøftet:

1. Estetikk for valgte løsning
2. Avstandskrav til nabogrense
3. I hvilken grad utnyttelsesgrad blir overskredet.

..(..)»

Det blir ikke endring av bruksareal etter matrikeloven. Etter plan- og bygningsloven er det byggesaksforskriften av 1987 som er gjeldene. Veilder til Grav av utnyttning fra kommunal- og moderniseringserinsdepartementet sier følgende om beregningsmåte fra gammel byggesaksforskrift:

«

:3 Beregningsmåte

Bebyggelse areal beregnes etter NS 3940. Det skal ikke gjøres fradrag for kanaler større enn 0,5 m² eller vegger tykkere enn 0,5 m.

For beregning av bruksareal gjelder følgende tillegg i standarden:

Bruksareal regnes for **innredete bygningsvolumer** som kan innredes til formål som nevnt i kap. 31-39.

For etasjehøyder over 3,0 m regnes bruksarealet som om det var lagt et plan for hver 3,0 m.

Åpent overbygd areal mer enn 1,0 m innenfor kant av takoverdekning skal legges til bruksarealet.

:31 Bruksareal for forskjellige etasjer

Bruksareal regnes fult ut for etasjer der himling ligger høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For underetasjer og kjelleretasjer, der himling ligger mellom 0,5 og 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå, regnes 50 % av bruksarealet med i bygningens areal.

Ved bestemmelse til reguleringsplan eller bebyggelsesplan kan det fastsettes at bruksareal under terreng helt eller delvis skal medregnes.

»

I tillegg da seniorboligene ble bygget stod det følgende søknad fra Arkitektsentret AS Penne og Ertzeid:

SENIORBOLIGER ENGØY. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA UTNYTTELSESGRAD.

Tomta er 4050m². Den byggemeldte bebyggelsen ar på 2800m², når en måler med loft, boder og båthus. Dette gir TU=69%, mot reguleringsplanens 50%. Det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsplanen for å øke TU til 70%. Dersom en sløyfer loftene og båthusene vil TU bli 49,8%.

Følgende grunner taler etter vår oppfatning for at dispensasjon bør kunne gis:

- Reguleringsplanen krever at takvinkelen skal være minimum 34°. Dette gir et stort volum som det er rimelig å tilby boligene i 2 etg som et mulig tilleggsareal. Hvor mange som vil benytte seg av dette vet vi ikke, men alle bør kunne ha muligheten.
- Bebyggelsen skal i følge reguleringsplanen tilpasses til det «stedlige bygningsmiljø». For å kunne gjøre dette på en god måte har vi bygd inn gavler som gir lysmuligheter til loftet. Disse bør opprettholdes. Den eneste logiske måten å gjøre dette på er å beholde loftene som et romareal som kan utnyttes.
- Antallet leiligheter blir ikke endret om en utnytter loftsetasjen.

Denne løsningen ble godkjent. Arealet på loft inngår altså i utredningen av bruksarealet. Bruksareal og bebygd areal blir uendret for bruksendringen.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Parkeringsløsning på vedlagt situasjonsplan skal tilfredsstillende pbl. § 28-7.

Frisiktsoner skal spesielt ivaretas, og det er viktig at de krav som er hjemlet i vegloven blir ivaretatt.

Vann- og avløp:

Seksjonen er tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.

Det informeres om at det vil/kan påløpe tilkoblingsgebyrer ved nye tiltak/utvidelse i tråd med gjeldene lokal forskrift for vann- og avløpsgebyrer. Ved spørsmål ta kontakt med teknisk drift. Bortledning av overvann skal være sikret.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er ikke forelagt offentlige instanser for uttalelse, da tiltaket ikke berøre deres interesseområder og området er regulert.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst at byggverket plasseres i område som ikke er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. Det forutsettes at ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot Artskart og Naturbase og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

Vurdering

Det settes vilkår at rømningsstige har lik farge som fasade på kledningen for å ikke være fremtredene.

Kommunen velger å oppheve opprinnelig vedtak, på bakgrunn av søker foreslår ny løsning som anses som bedre enn opprinnelige søknad. Det er ingen av partene som blir skadelidene på bakgrunn at mer estetisk heldig løsning.

Det søkes om fravik fra TEK 17 § 14 krav til energi og tetthet med bakgrunn av bygningen alder og kostnad med å følge dagens tekniske krav. Det vurderes å aksepteres så fremt minimumskravene i TEK 17 § 14-3 overholdes.

Det søkes også som selvbygger hvor det er krysset av for at innleid foretak, medhjelpers utdanning og/eller praksis skal benyttes. Samt egen utdanning og/eller praksis.

Enhetsleder for teknisk forvaltning har utover dette ingen spesielle merknader til søknaden, og har i medhold av gjeldende delegasjonsreglement avgjort saken den 28.06.2024.

Informasjon

Gebyr

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad	1.1.11	3 025,-
Totalt gebyr å betale		3 025,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Ferdigstillelse

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plassering i terreng

Skal ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplanen. Ved større avvik skal dette meldes til kommunen, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ved bygging nær vei, ledninger, nabo og øvrige grenser skal slikt avvik ikke forekomme uten at det meldes.

Forutsetning for tillatelsen

Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter. Innstallasjoner (rør, kabler, ledninger) i bakken må ikke skades.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunnlagt. Klagen skal nevne det vedtak det

klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Med hilsen

Maria Åsheim Klokkhammer
Avdelingsingeniør

Jan Hornung
Enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

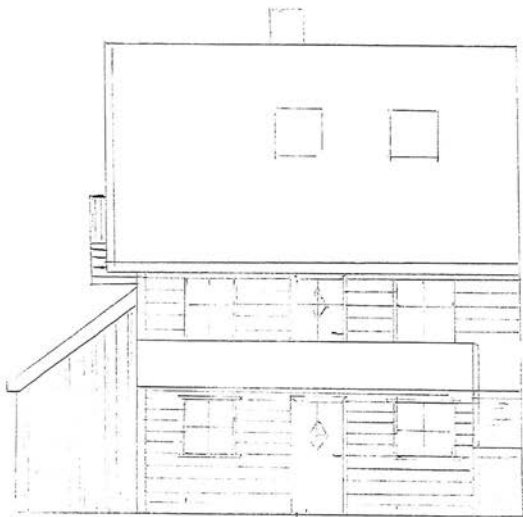
Kopi til:
Lillian Sølvi Frøytland

flattende opp

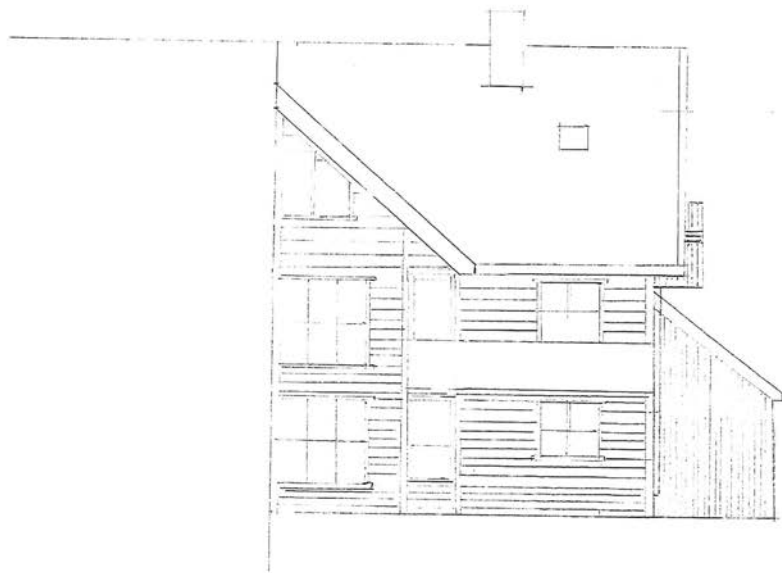


MOTTATT
12 FEB 2024
FARSUND
KOMMUNE

Farsund kommune 100



Fasad 01/1 1:50



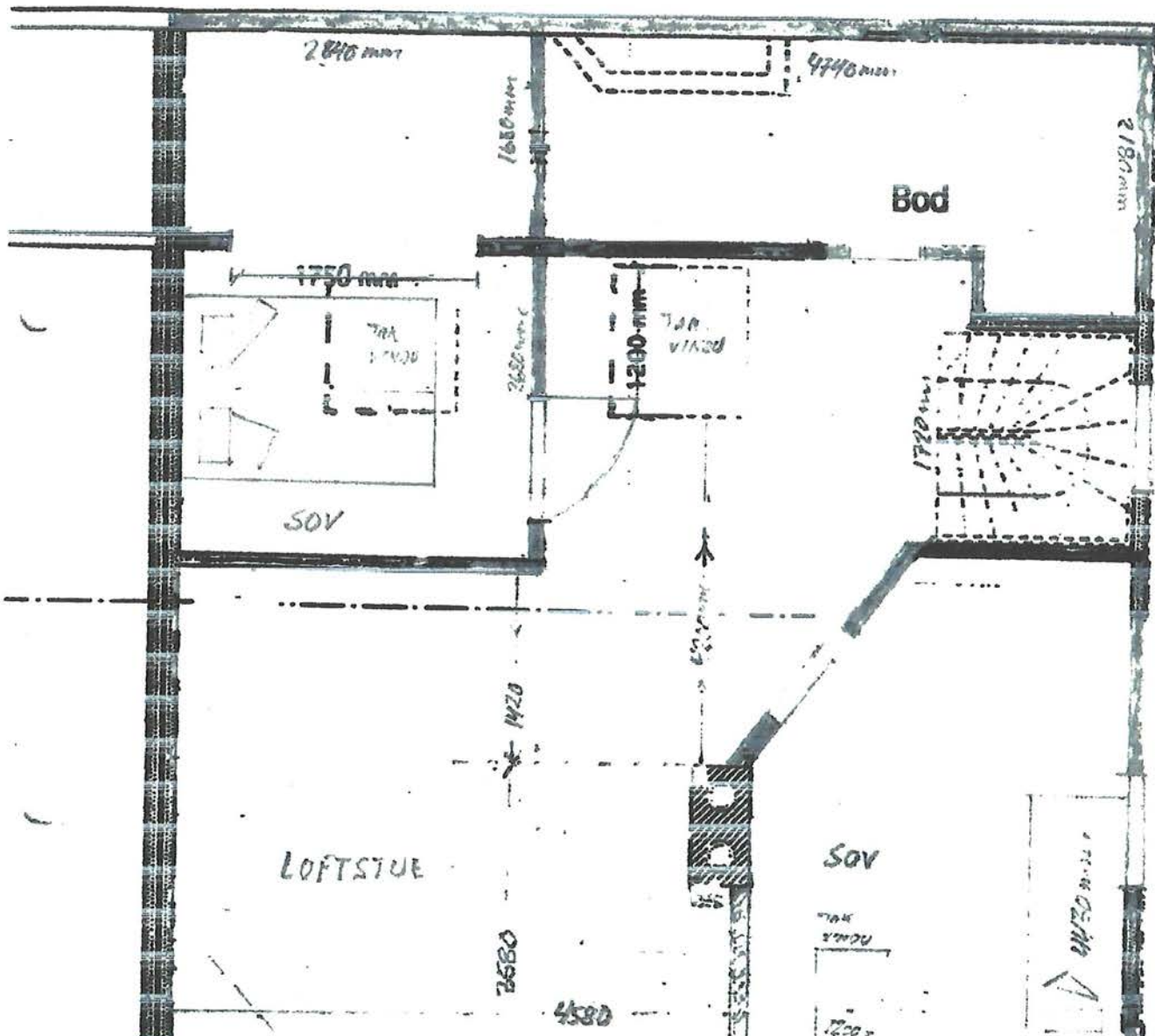
Facade view 1/100

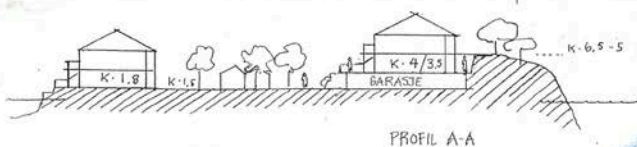
K2-Loft

FARSUND
KOMMUNE

12 FEB 2024

MOTTATT

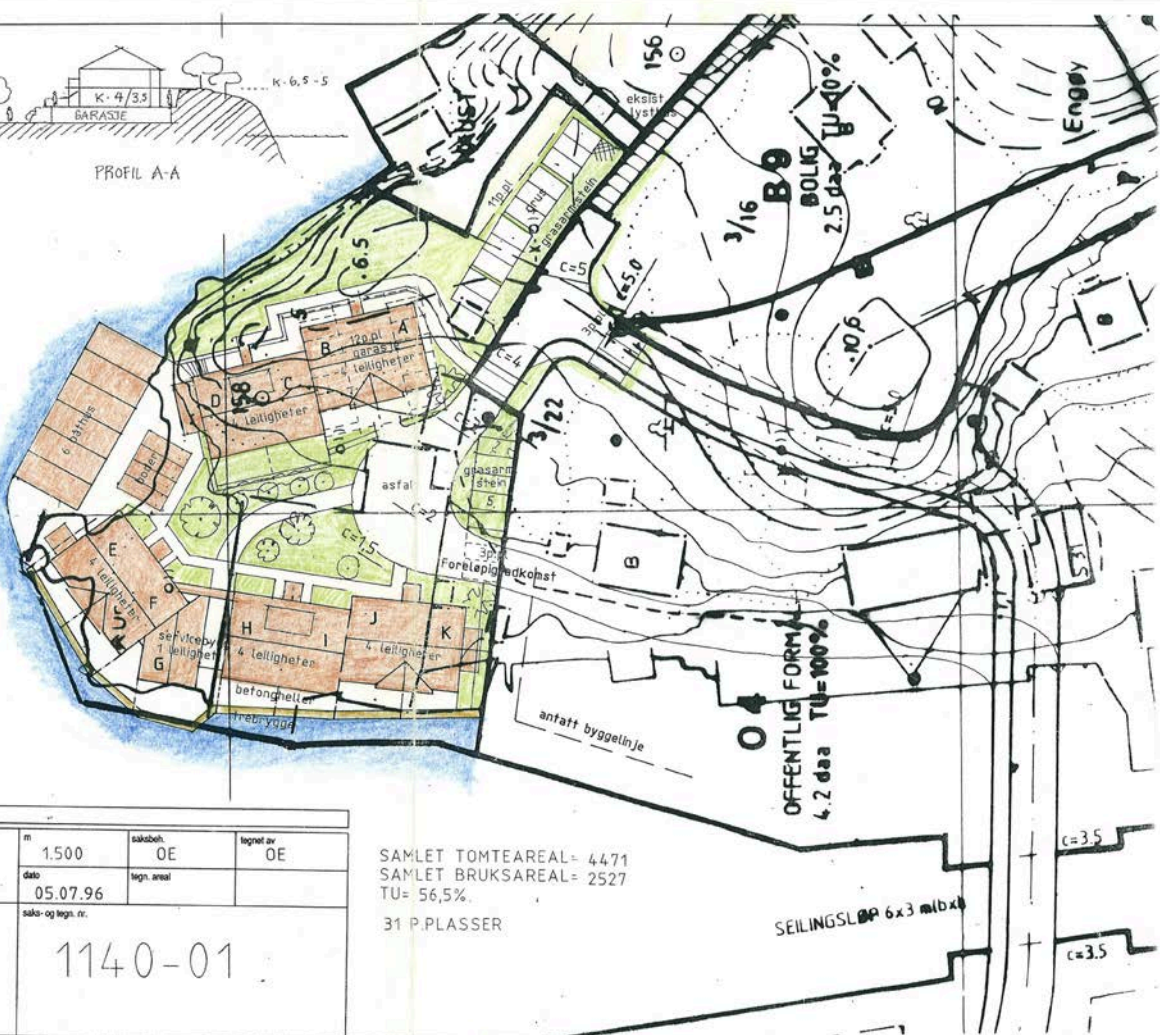




PROFIL A-A



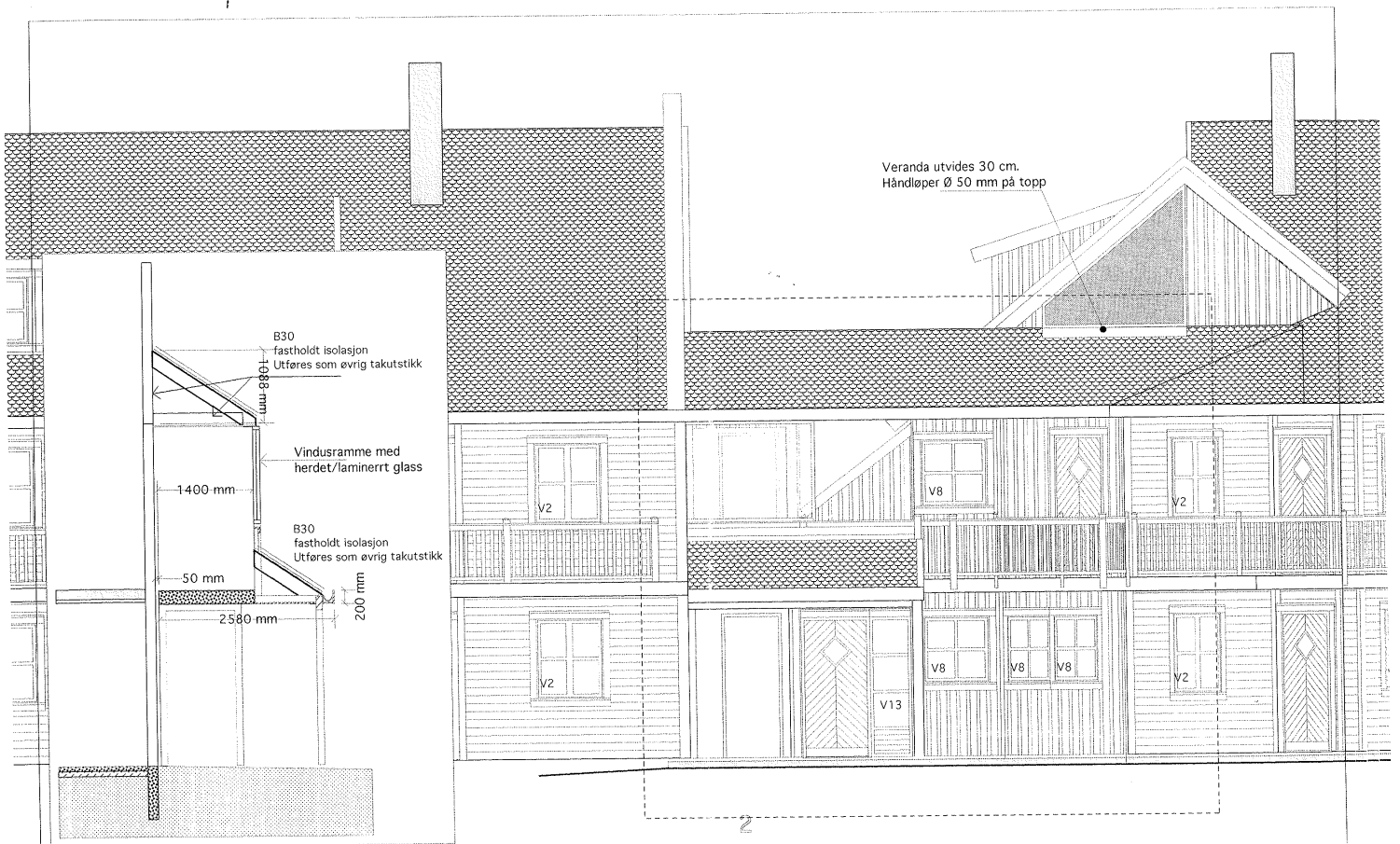
Løft - 576
 dørpden - 1920
 Teller - 126
 Nivå - 250



nr.	dato	sign.	retning
m	1.500	saksbeh. OE	tegnet av OE
dato	05.07.96	tegn. areal	
saks- og tegn. nr.	1140-01		

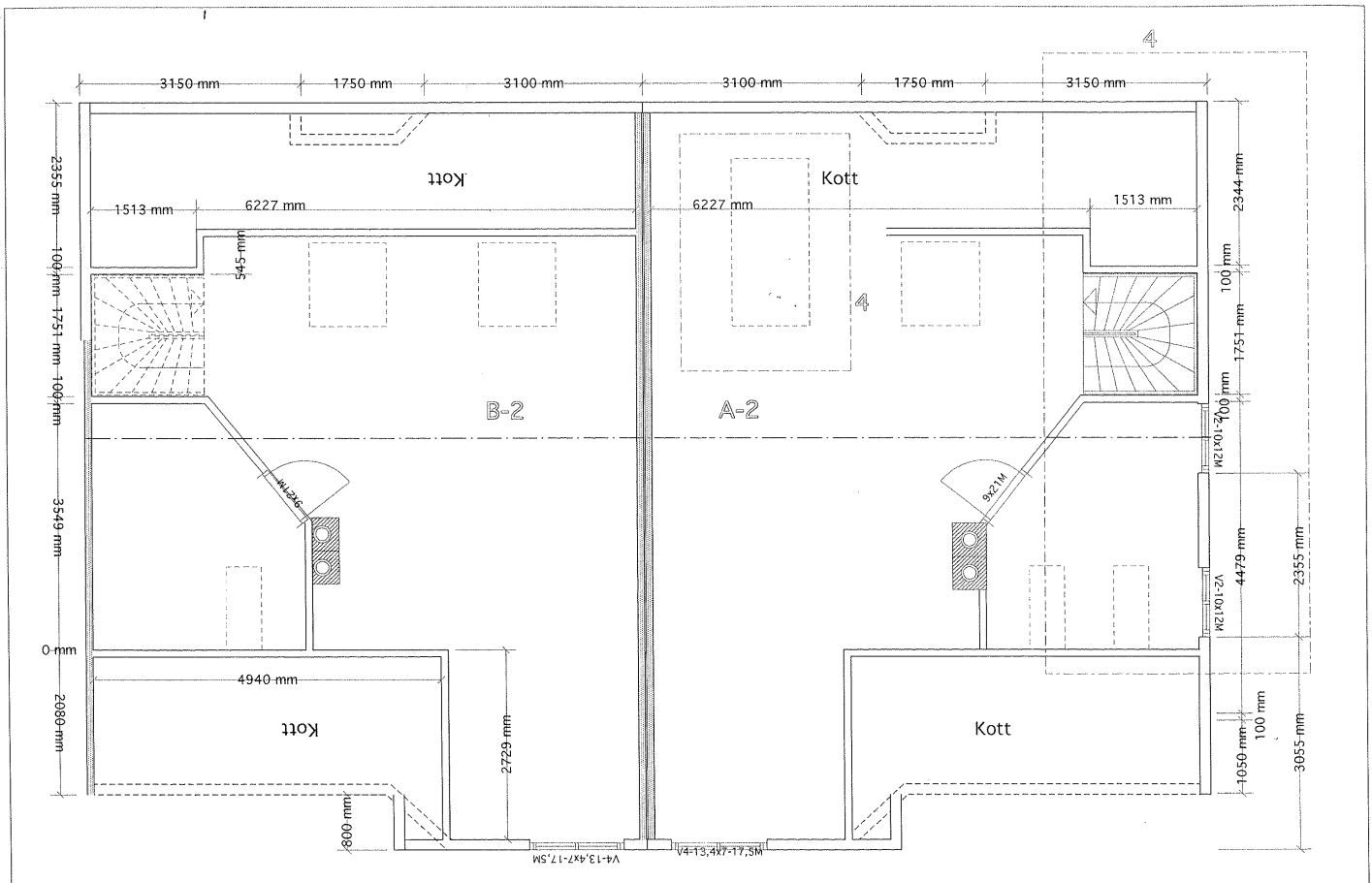
SAMLET TOMTEAREAL = 4471
 SAMLET BRUKSAREAL = 2527
 TU = 56,5%
 31 P.PLASSER

SEILINGSLØP 6x3 mibx4



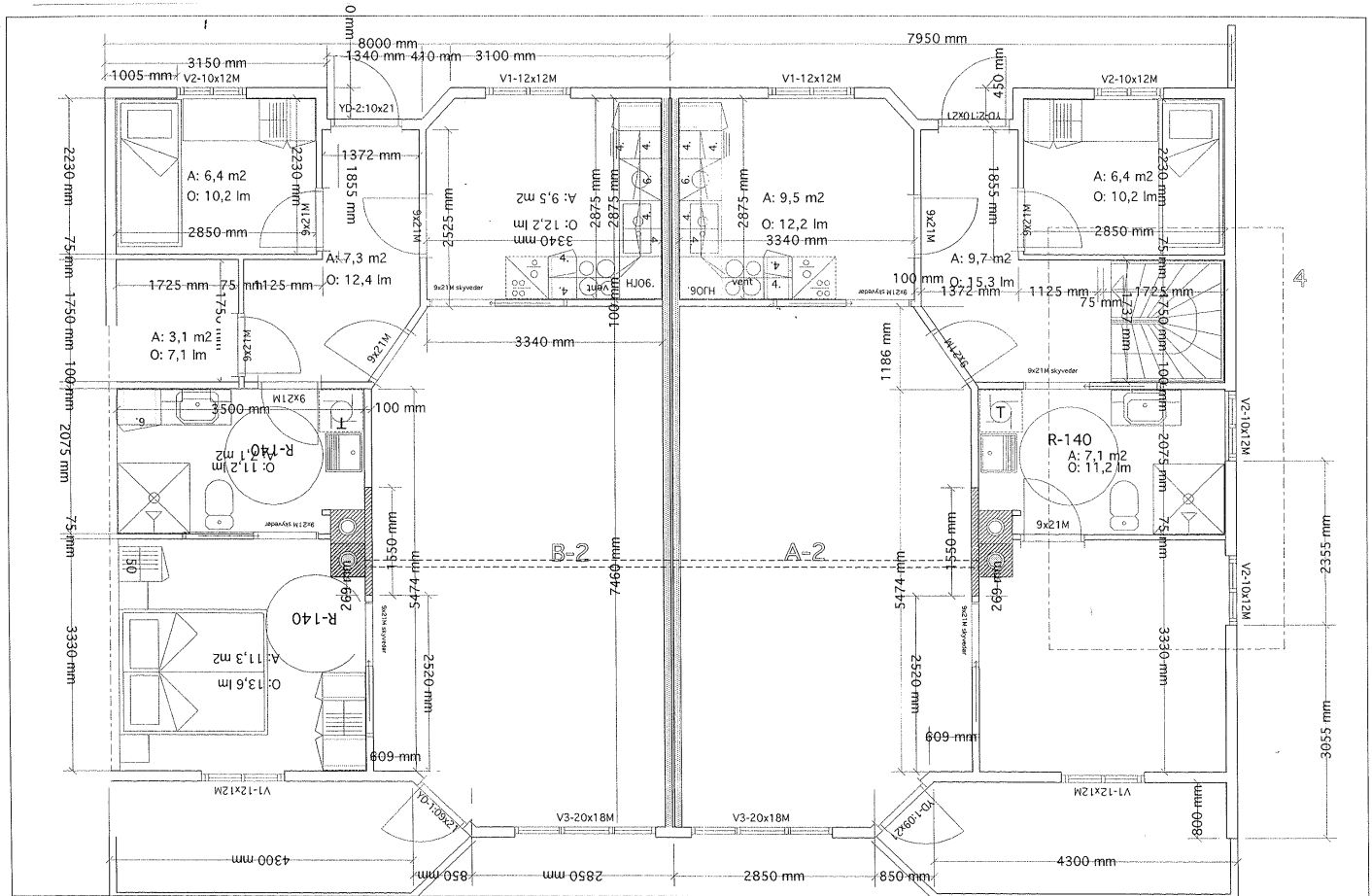
2	28/05/98	AOP	Baldakin ved heis G-bygg, veranda 2 etg G.	PROSJEKT	1140 Seniorboliger på Engøy	ARKITEKT	 <small> arkitekt senteret a/s PENSJONISTERETZJED KONGSVEIEN 11 0167 OSLO TLF: 50 34 02 00 FAX: 50 34 03 25 </small>	STATUS	Arbeids tegninger	SAKSBEH.	AOP	MÅL	1:50	DATE	2/05/98	AOP	TEGN	
				BYGGHERR	Br. Rema A/S	INNHOLD		Snitt og oppriss Baldakin ved Heis	PROSJEKT NR.	1251	TEGNING NR.	5015	REV.	2				

REV. DATO SIGN. REV. GJELDER TF-LISTE

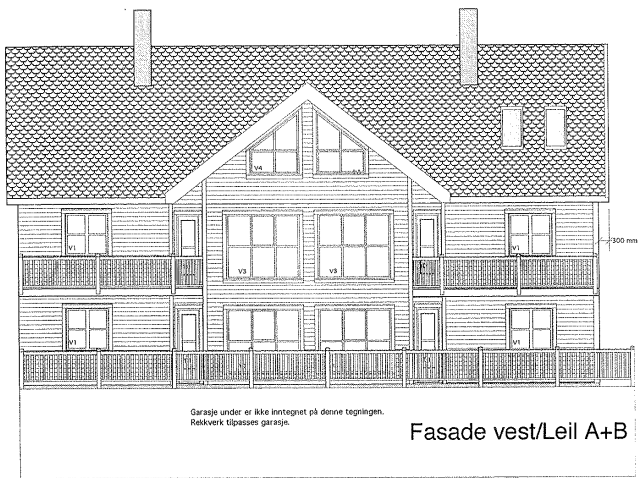


A3	28/05/98 AOP	Vinduer i gavl	PROSJEKT	1140 Seniorboliger på Engøy	ARKITEKT	arkitekt senteret AS	STATUS	Arbeidstegninger	SAKSBEH.	AOP	MÅL	1:100	DATO	15/6/97	TEGN	AOP
	REV. DATO	SIGN	REV. GJELDER	TF-LISTE	BYGGHERRE	Br. Reme A/S	INNHOLD	Plan loft/østre bygg	PROSJEKT NR.	1251	TEGNING NR.	Korr A3	REV.			4

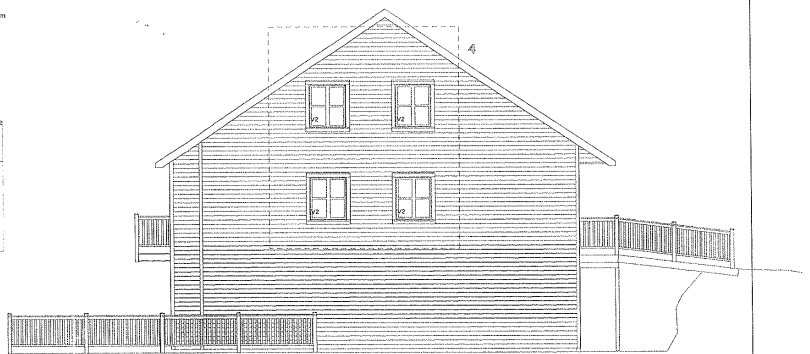
arkitekt senteret AS
PENNE OG BRITZELD
Kraavik - 4590 LUNGDAL
TEL: 20 34 62 60 FAX: 20 34 60 26



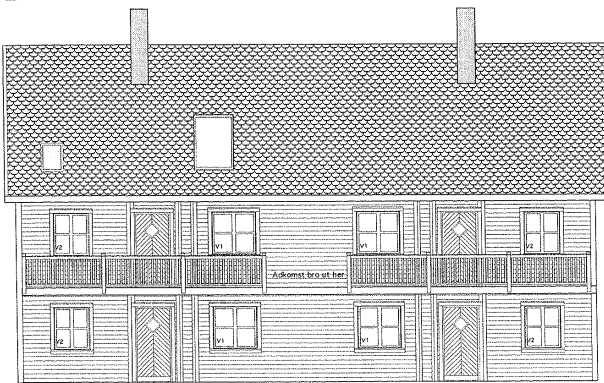
PROSJEKT 1140 Seniorboliger på Engøy BYGGHERRE Br. Reme A/S		ARKITEKT  arkitekt senteret a/s PENNE OG ERITZBEID KRAVIG 4580 LINDSØ TLF. 38 34 82 00 FAX 38 34 69 26		STATUS Arbeids tegninger INNHOLD Plan 2 etg A-B		SAKSBEH. AOP PROSJEKT NR. 1251		MÅL 1:100 TEGNING NR. Korr A2		DATO 15/6/97 AOP TEGN. REV. 4	
REV. 28/05/98 AOP	SKGN. Vinduer i gavl	REV. GJELDER	TF-LISTE								



Fasade vest/Leil A+B



Fasade Syd/Leil A+B



Fasade øst/Leil A+B

4	15/4/98	AOP	Korr vinduer loft A2	PROSJEKT	1140 Seniorboliger på Engøy	ARKITEKT	 arkitekt senteret a/s PESNÆ OG ERITZBEID KROHNS - 6500 LYNGBAL Tlf: 38 34 62 00 FAX 38 34 60 28	STATUS	Arbeidstegninger	SAKSBEH.	AOP	MÅL	1:100	DATE	3/7/97	AOP	TEGN
				BYGGHERR	Br. Reme A/S	INNHOLD		Fasade og snitt: A og B	PROSJEKT NR.	1251	TEGNING NR.	A-12	REV.	4			



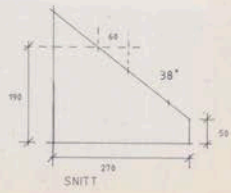
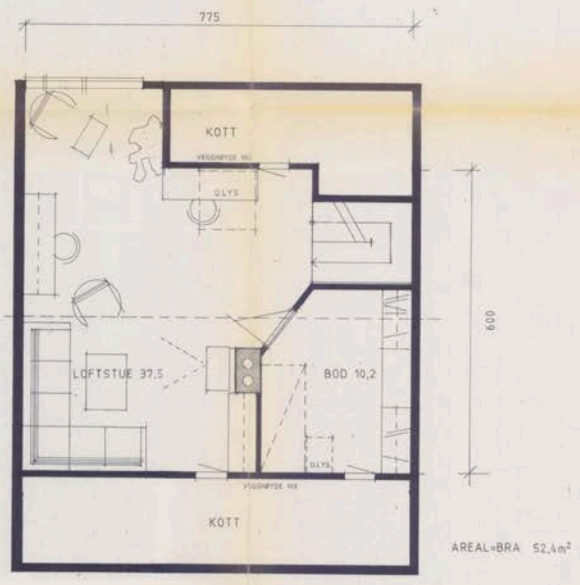
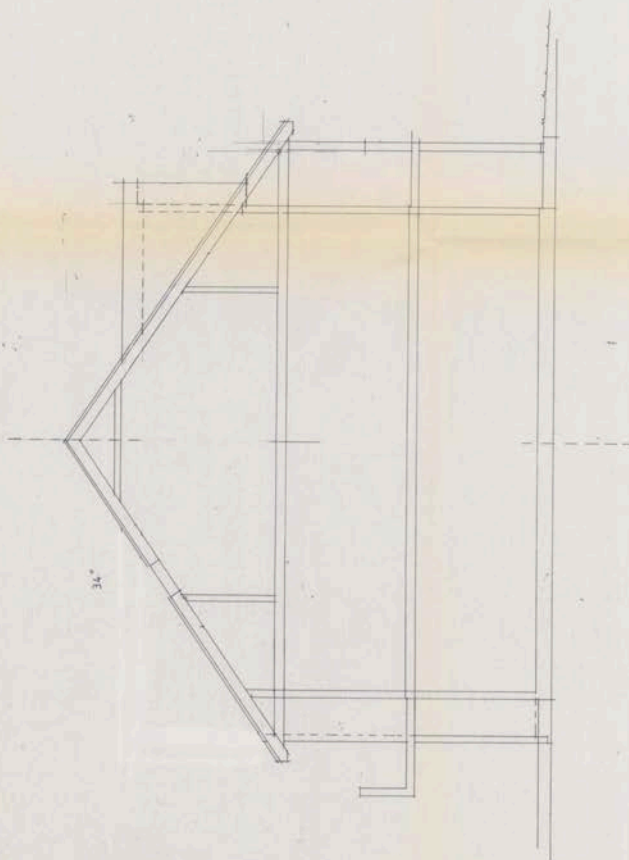
5-b	20/02/98	AOP	Boder, trafø og parkering
4	31/10/97	AOP	Boder v/Eog D, gårdsplass
3	28/10/97	AOP	Endret boder, v/D-E og båthus
2	10/9/97	AOP	Inntegnet boder og båthus
REV	DATE	SIGN.	REV. GJELDER
			TF-LISTE

PROSJEKT
1140 Seniorboliger på Engøy

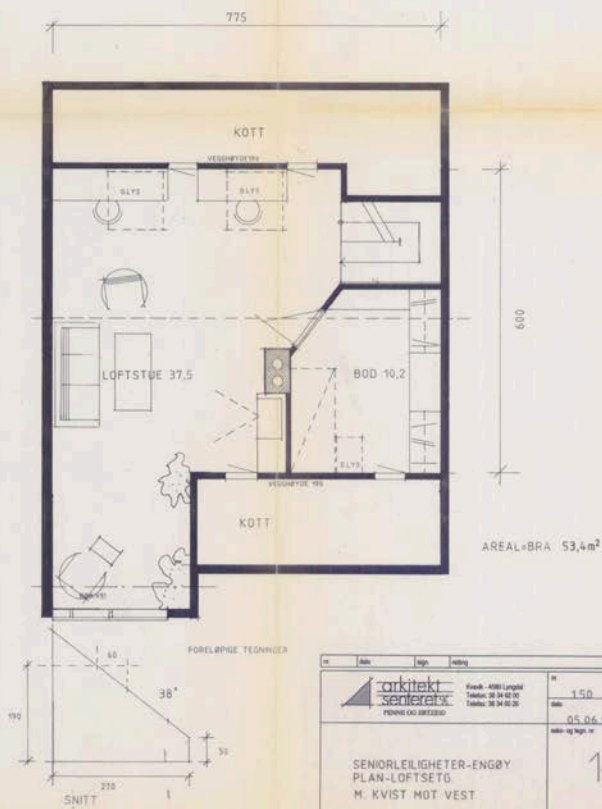
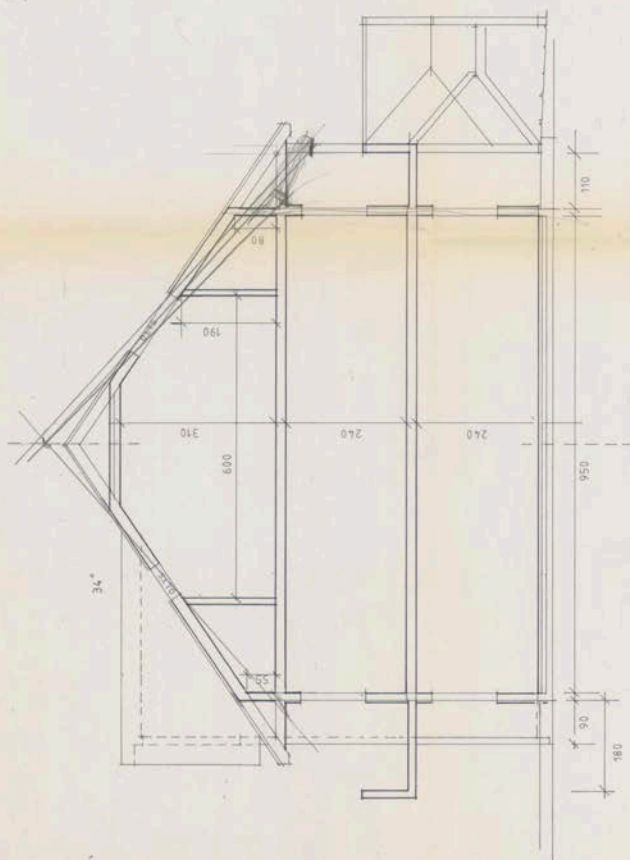
BYGGHERRE
Ør. Reme A/S

ARKITEKT
arkitekt senteret a/s
 PENNE OG BERTZHEID
 Romsås - 4680 LINGSJØ
 TLF 08 34 85 00 FAX 08 34 80 28

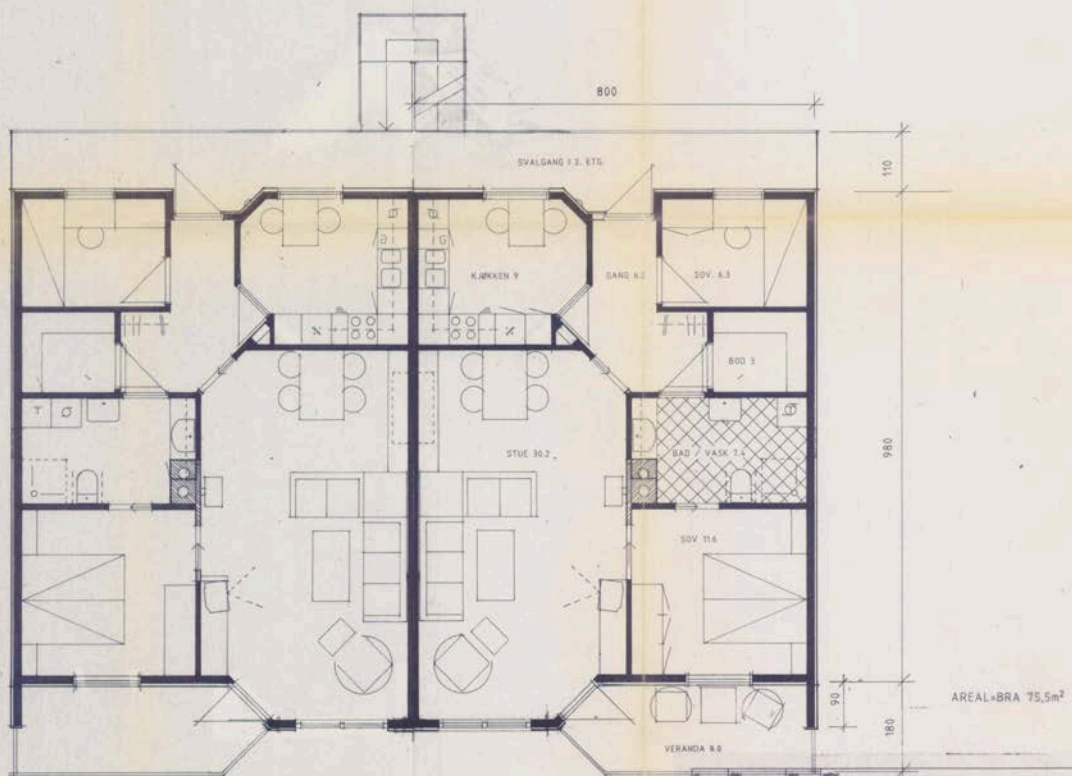
STATUS Arbeidetegninger	SAKSBEH. AOP	MÅL 1:250	DATE 15/4/97	TEGN. AOP
INNHOLD Situasjonsplan	PROSJEKT NR. 1251	TEGNING NR. 002	REV. 5-b	



		Prosjekt: 1140 (senjorleiligheter) Telefon: 38 24 00 00 Telefax: 38 24 00 00	
skala	1:50	utkastet	DF
dato	05.06.96	sign. arkitekt	
SENJORLEILIGHETER-ENGØY PLAN-LOFTSETG. M. KVIST MOT ØST.		1140 12	



nr	dato	tegner	kontroller	tegning nr.
1	15.06.96	DE	DE	1140 11
arkitekt senleret PENSER OG SKIZZER Kjønn: 4888 Langeland Telefon: 38 34 02 00 Telefax: 38 34 02 20 e-post: 05.06.96 arkitekt og tegner nr.				
SENIORLEILIGHETER-ENGØY PLAN-LOFTSETG. M. KVIST MOT VEST				1140 11



FORELØPIGE TEGNINGER

 arkitekt senterets PERING OG IKTZESER	Kvant- 4200 Løngård Telefon: 20 24 02 30 Telefax: 20 24 02 30	skedd: OF	tegnet av: E
	150 15.12.95 ark- og byg. 10	1140 10	

SENIORLEILIGHETER - ENGBØY
PLAN

FARSUND KOMMUNE
teknisk etat

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE BÅTHUS GNR 3 BNR 22, ENGØY

Avgjørende organ: Kommunen ved bygningsjefen

Delegert saksnr: 250
Vedtaksdato: 171197
Arkivsak nr: 9701858

Saksdokumenter:

1. Teknisk utvalgs sak 97/44 i møte 20.03.97
2. Byggemelding m/tegninger datert 9.10.97
3. Nabovarsel datert 10.09.97

Saksutredning:

Søknaden gjelder oppføring av båthus og bodanlegg på eiendommen gnr 3 bnr 22, Engøy. De byggemeldte båthusene har en grunnflate på ca 241 m². De deler av båthusene som kommer nærmere enn 8 m fra nærliggende leilighetsbygg opplyses å skulle utføres med brannbegrensende bygningsdeler B60.

Ingen naboer har kommet med merknader til søknaden.

Vurdering:

Det aktuelle området er i reguleringsplanen for området utlagt som byggeområde for bolig.

Teknisk utvalg har i forbindelse med behandling av byggesøknad for boligene på eiendommen vedtatt en reguleringsendring som innebærer at utnyttingsgraden for det aktuelle byggeområdet er satt til TU=70 %.

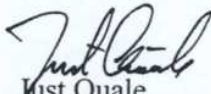
Byggesøknaden synes på denne bakgrunn å være i samsvar med teknisk utvalgs vedtak i sak 97/44. Bygningssjefen har ingen spesielle merknader til søknaden og har avgjort saken den 17.11.97 i medhold av gjeldende delegasjonsreglement.

Vedtak:

Bygningssjefen godkjenner den foreliggende søknad om oppføring av båthus på eiendommen gnr 3 bnr 22, Engøy. Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

1. Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og byggeforskrifter.
2. Før byggarbeidet igangsettes skal ansvarshavende for arbeidet oppnevnes og godkjennes av bygningsmyndighetene.
3. Bygningens plassering og grunnmurshøyde skal fastsettes på stedet av bygningsmyndighetene.
4. Byggearbeidene må være igangsatt innen 3 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.
5. Før bygningen tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 99.

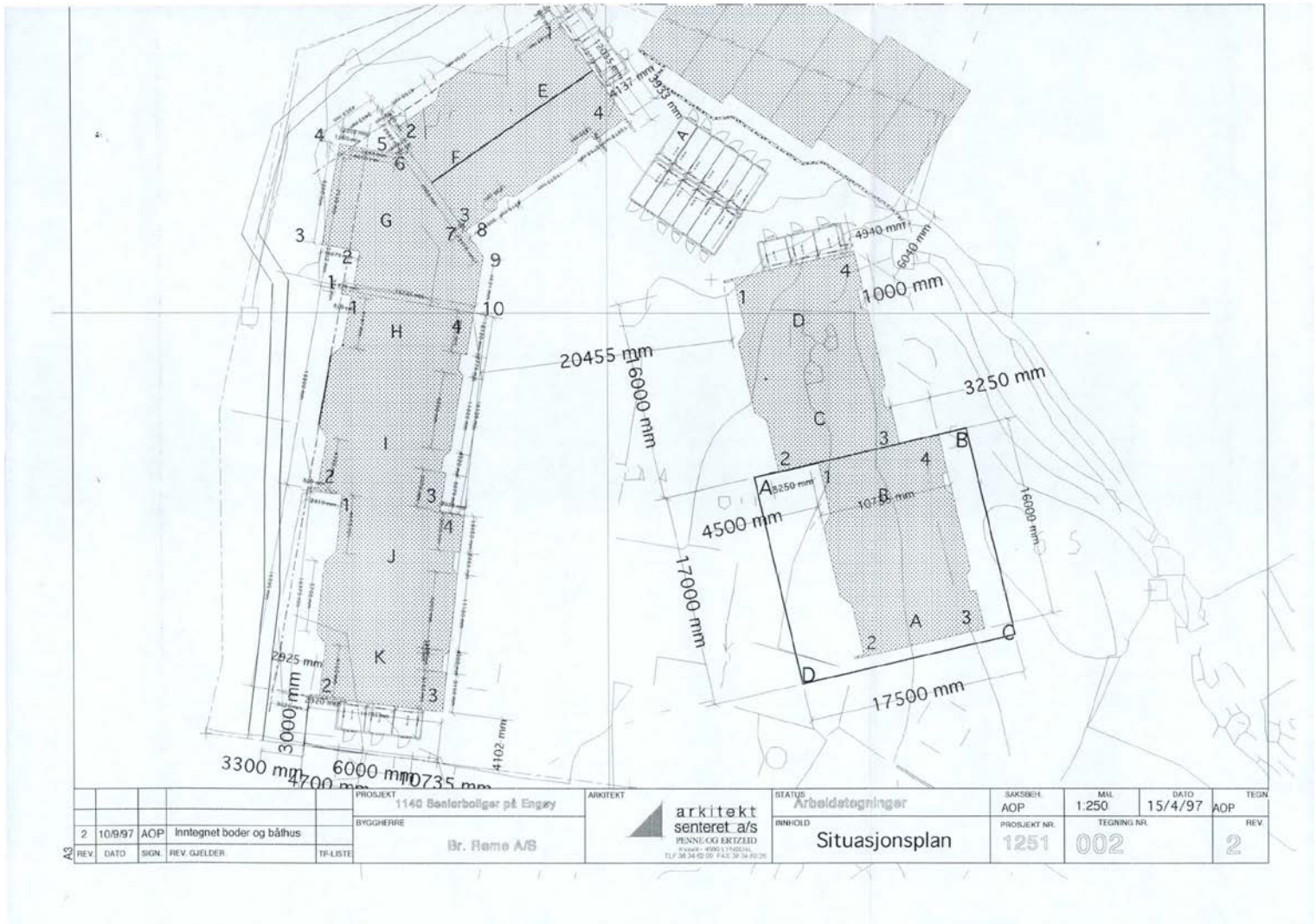
Etter fullmakt

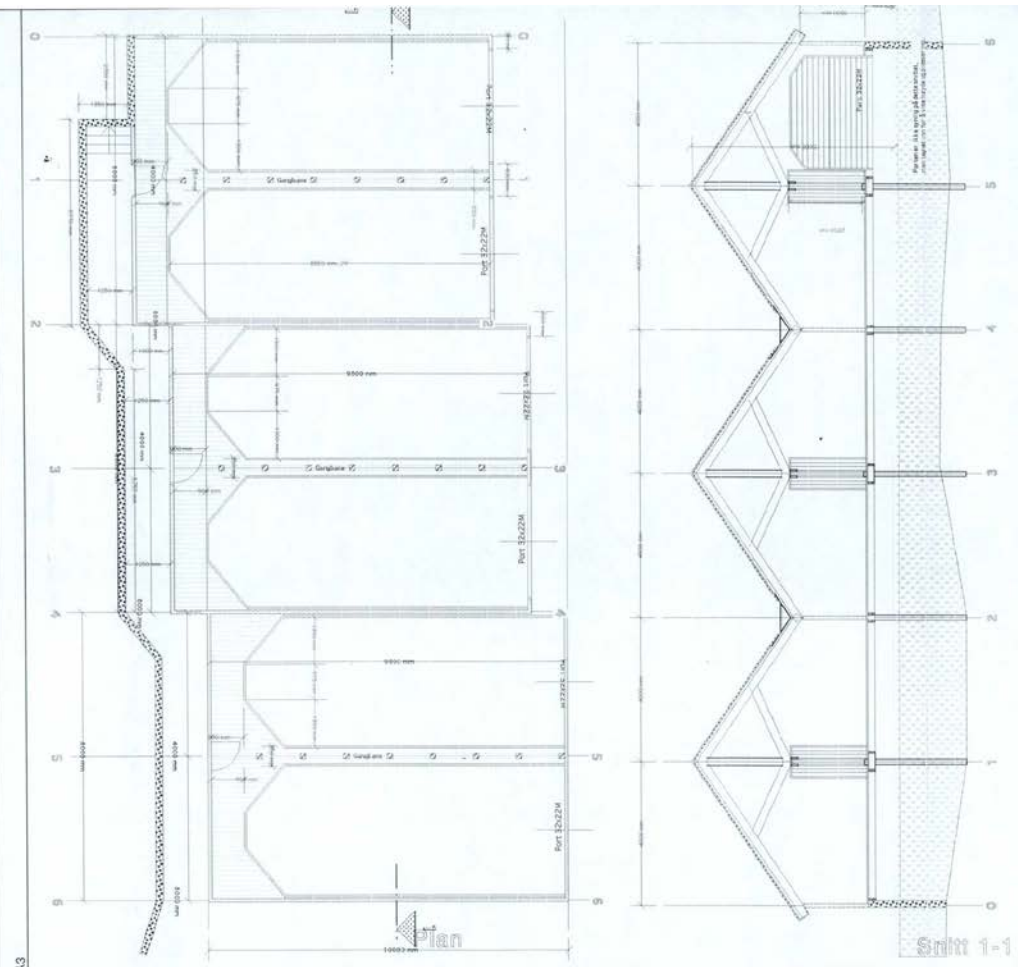

Just Quale
Bygningssjef

Bygningssjefens vedtak kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen må være grunnlagt. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf forvaltningsloven § 42, 2. ledd.

Kopi:

Mosvolds Rederi A/S, Jochum Lunds plass, 4550 Farsund
arkitektsentret a/s, Kvavik, 4580 Lyngdal





FORSENDELSE	ANTALL	Kopier(K)	Scale(S)	Diskett(D)
Byggherre				
Prosjektleder				
Byggeleder				
@				
@				
@				

REV	DATE	SIGN.	REV. GJELDER	TF-LISTE

PROSJEKT
Seniorboliger på Engøy - Båthus
 BYGGHERRE
Br. Reme A/S

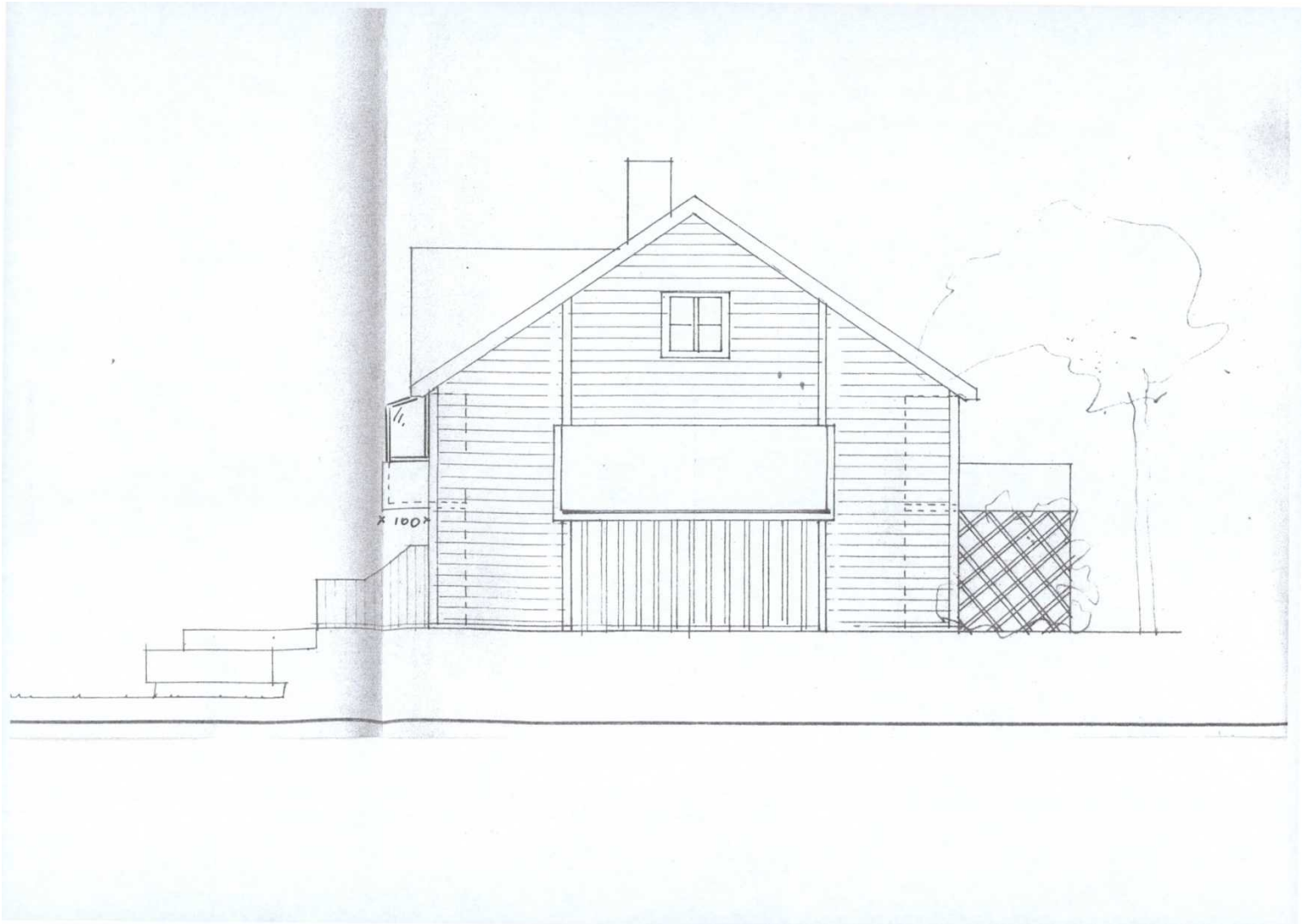
ARKITEKT

arkitekt senteret a/s
 PENNE OG ERTZEID
 T. 46 46 46 46
 TLF. 28 24 80 00 FAX 28 24 80 06

STATUS **Byggemelding**
 INNHOLD
Plan og tverranitt

SAKSBEH. AOP	MÅL 1:100	DATE 10/09/97	TEGN. AOP
PROSJEKT NR. 1251	TEGNING NR. A-11		REV.

Dokument: 1251 båthus plan
 onsdag 10. september 1997
 10:59:38 Side 1





Engøy Eiendom AS
Vedtekter pr 11.03.16
(Erstatter vedtekter datert 27.04.15)

§ 1

Selskapets navn er Engøy Eiendom AS

§ 2

Selskapets forretningskontor er i Farsund.

§ 3

Selskapet er et boligaksjeselskap hvis formål er å oppføre, eie og drive en eiendom bestående av leiligheter som skal anvendes som helårsboliger av husstander hvor minst en person i hver enkelt husstand er over 50 år.

§ 4

Selskapets aksjekapital er NOK 9.873.000,- fordelt på to aksjeklasser med 1 aksje i klasse A og 9.872 aksjer i klasse B, i alt 9.873 aksjer a NOK 1.000,- pr. aksje lydende på navn.

§ 5

Aksjonærer i klasse A tilkommer ikke leie- eller bruksrett til noen av leilighetene i boligaksjeselskapets eiendom. Aksjebrev nr. 1 omfatter en aksje i klasse A som skal eies av Mosvold Farsund AS (org. nr. 979358873) og som gir stemmerett i boligaksjeselskapets generalforsamling med tilsammen 5.054 stemmer, som utgjør 33,86% av samtlige stemmeberettigede aksjer.

Aksjonærene i klasse B tilkommer leie- og bruksrett til leilighetene i boligaksjeselskapets eiendom således at

aksjebrev nr 6015-6330, lydende på 316 aksjer gir leie og bruksrett til leilighet A1-Barbrosgt. 83
aksjebrev nr 6331-6750, lydende på 420 aksjer gir leie og bruksrett til leilighet A2-Barbrosgt. 85
aksjebrev nr 1315-1630, lydende på 316 aksjer gir leie og bruksrett til leilighet B1-Barbrosgt. 87
aksjebrev nr 895-1314, lydende på 420 aksjer gir leie og bruksrett til leilighet B2-Barbrosgt. 89
aksjebrev nr 3171-3486, lydende på 316 aksjer gir leie og bruksrett til leilighet C1-Barbrosgt. 91
aksjebrev nr 469-894, lydende på 426 aksjer gir leie og bruksrett til leilighet nr C2-Barbrosgt. 93
aksjebrev nr 4659-4994, lydende på 336 aksjer gir leie og bruksrett til leilighet D1-Barbrosgt. 95
aksjebrev nr 7219-7664, lydende på 446 aksjer gir leie og bruksrett til leilighet D2-Barbrosgt. 97
aksjebrev nr 1-468, lydende på 468 aksjer gir leie og bruksrett til leilighet E1-Barbrosgt. 79
aksjebrev nr 8697-9284, lydende på 588 aksjer gir leie og bruksrett til leilighet E2-Barbrosgt. 81
aksjebrev nr 6751-7218, lydende på 468 aksjer gir leie og bruksrett til leilighet F1-Barbrosgt. 75
aksjebrev nr 2591-3170, lydende på 580 aksjer gir leie og bruksrett til leilighet F2-Barbrosgt. 77
aksjebrev nr 7665-8132, lydende på 468 aksjer gir leie og bruksrett til leilighet H1-Barbrosgt. 67
aksjebrev nr 3487-4066, lydende på 580 aksjer gir leie og bruksrett til leilighet H2-Barbrosgt. 69
aksjebrev nr 4995-5434, lydende på 440 aksjer gir leie og bruksrett til leilighet I1-Barbrosgt. 63
aksjebrev nr 4067-4658, lydende på 592 aksjer gir leie og bruksrett til leilighet I2-Barbrosgt. 65
aksjebrev nr 2111-2590, lydende på 480 aksjer gir leie og bruksrett til leilighet J1-Barbrosgt. 59
aksjebrev nr 8133-8696, lydende på 564 aksjer gir leie og bruksrett til leilighet J2-Barbrosgt. 61

aksjebrev nr 1631-2110, lydende på 480 aksjer gir leie og bruksrett til leilighet K1-Barbrosgt. 55
aksjebrev nr 5435-6014, lydende på 580 aksjer gir leie og bruksrett til leilighet K2-Barbrosgt. 57
aksjebrev nr 9285-9872, lydende på 588 aksjer gir leie og bruksrett til leilighet G-Barbrosgt. 73

Totalt utgjør de 9.872 stemmene som er representert ved B-aksjene ca. 66.14% av de totale stemmene (14.926 stemmer totalt).

§ 6

Aksjenes omsettelighet skal være begrenset i samsvar med boligaksjeselskapets formål, jfr § 3 ovenfor. Den som ønsker å selge sine aksjer, skal skriftlig meddele dette til styret med dokumentasjon hvor det må fremgå at det i erververnes husstand eller i den husstand til hvem erververne i henhold til § 7 nedenfor skal få styrets samtykke til at leiligheten fremleies, er minst en person over 50 år. Styret kan i særlige tilfelle gi dispensasjon fra alderskravet foran. Vedlagt slik meddelelse til styret skal det også følge signerte erklæringer fra erververne eller fremleietakerne hvor erververne eller fremleietakerne bekrefter at den leilighet som de relevante aksjer gir leie- og bruksrett til, skal anvendes som helårsbolig. Ethvert erverv er betinget av samtykke fra boligaksjeselskapets styre hvis samtykke til enhver tid vil være avhengig av at de foregående nevnte vilkår er oppfylt. Styrets avgjørelse skal foreligge så snart som mulig etter mottatt meddelelse om overdragelse som nevnt og senest innen fire uker. Likeledes skal fremleie av leilighet godkjennes av styret etter samme retningslinjer som nevnt.

§ 7

Hva angår bruk av boligaksjeselskapets leiligheter, skal borettslagsloven, LOV -2003-06-06-39 IKRAFTTREDELSE: 2004-01-01, 2004-03-01, 2005-08-15, 2006-07-01 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5 gjelde mellom selskapet og aksjonærene. Den aksjonær som ønsker å fremleie sin leilighet, skal skriftlig meddele dette til styret med dokumentasjon om fremleietakernes personalia hvor det må fremgå at det i fremleietakernes husstand er minst en person over 50 år. Styret kan i særskilte tilfelle gi dispensasjon fra alderskravet foran. Vedlagt slik meddelelse til styret skal det også følge signerte erklæringer fra fremleietakerne. Enhver fremleie er betinget av samtykke fra boligaksjeselskapets styre hvis samtykke til enhver tid vil være avhengig av at de foregående nevnte vilkår er oppfylt. Styrets avgjørelse skal foreligge så snart som mulig etter mottatt meddelelse om fremleie som nevnt og senest innen fire uker.

§ 8

Selskapets styre skal bestå av 5 – 6 medlemmer hvorav aksjonær i klasse A kan kreve minimum 1, maksimum 2 medlemmer. Resterende styrerepresentanter skal velges av aksjonærer i klasse B.

Lykkes det ikke å finne aksjonærer i klasse A eller klasse B som er villige til å påta seg styreverv, kan generalforsamlingen med alminnelig flertall blant de fremmøtte stemmeberettigede velge styremedlemmer, herunder styreleder, som ikke er A- eller B-aksjonærer.

Selskapet tegnes av to styremedlemmer i fellesskap, hvorav en skal være valgt aksjonær i klasse A og en skal være valgt av aksjonær i klasse B. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

§ 9

Den ordinære generalforsamling skal behandle

1. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse
2. Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd samt utdeling av utbytte.
3. Valg av styre og styreleder
4. Andre saker som i henhold til lov hører under generalforsamlingen.

ENGØY EIENDOM AS

FARSUND

Eier av gnr. 3 bnr.22



Engøy Eiendom AS

AVTALE OM BRUKSRETT

Aksjebrev nr. 1 omfatter en aksje i klasse A som eies av Mosvold Farsund AS og som gir stemmerett i boligaksjeselskapets generalforsamling. Det er utstedt 21 aksjebrev, nr.2 til nr.22, lydende på 316 til 592 B aksjer pr. aksjebrev. Aksjonærene i klasse B tilkommer bruksrett til leilighet som angitt i aksjebrev i boligaksjeselskapets eiendom.

Areal med eksklusiv bruksrett.

Leiligheter (Skisse 1)

Eksklusiv bruksrett har enhver beboer til leilighet med tilhørende balkong i 2. etg og terrasse foran leilighetene i 1. etg.

Utvendig bod (Skisse 2 og 2.1)

Alle leiligheter har fått tildelt en utvendig bod som disponeres eksklusivt.

Båtfeste (Skisse 3)

Leilighetene i fremste rekke 1. og 2. etg. har eksklusiv rett til båtfeste på brygga foran respektive leilighet. Av plasshensyn er denne retten begrenset til å legge båter "ut-inn" ved brygga. Akterfeste og eventuelle fortøyningsbolter må båteier selv ordne. Det er ikke tillatt å leie ut båtplassene.

Garasjeplasser (Skisse 4)

Det er 12 garasjeplasser som er kjøpt separat og eierne har eksklusiv bruksrett til sin anviste plass.

Fellesareal

Alle andre områder er fellesareal og følgende forstås som fellesareal: Alle utvendige vegger og tak. Beplantninger, oppholdssteder ute med bord og benker. Adkomst til boligen via trapper, svalgang eller støpte gangveier o.l. Terrasse og brygge foran bryggestua er fellesareal. Bryggen foran bryggestua kan benyttes ved korttids besøk eller av/på stiging. Trebrygga foran leilighetene er fellesareal i den forstand at den kan benyttes som gangvei til og fra fellesbrygga. Fellesarealet skal til enhver tid holdes ryddig. Det er ikke tillatt å montere eller å lagre utstyr på fellesarealet uten styrets skriftlige samtykke.

Bryggestua

Bryggestua kan benyttes i henhold til "Regler for utleie av Bryggestua" som er satt opp på tavlen i bryggestua. Bryggestua kan brukes etter styrets nærmere instruks og etter avtale med den som til enhver tid er ansvarlig for utleie.

Felleskostnader

Felleskostnader til dekning av forsikringspremie, renovasjon, drift og vedlikehold av eiendommen, m.v., skal innbetales forskuddsvis innen den 1. hver måned. Kostnadene fordeles likt på alle 21 leilighetene. Beløpet kan betales med nettbank eller autogiro.

Båthus (Skisse 5)

Båthusene er ikke del av Engøy Eiendom AS, men båthusene står på Engøy Eiendom's grunn. Mellom Engøy Eiendom AS og båthuseierne er det inngått en avtale som gir båthuseierne alltidvarende og vederlagsfri bruksrett til grunn under de respektive båthus, (Kopi av avtalen vedlagt)

Vedlegg:

Skisse 1 Leiligheter

Skisse 2 Boder

Skisse 2.1 Boder

Skisse 3 Båtfester

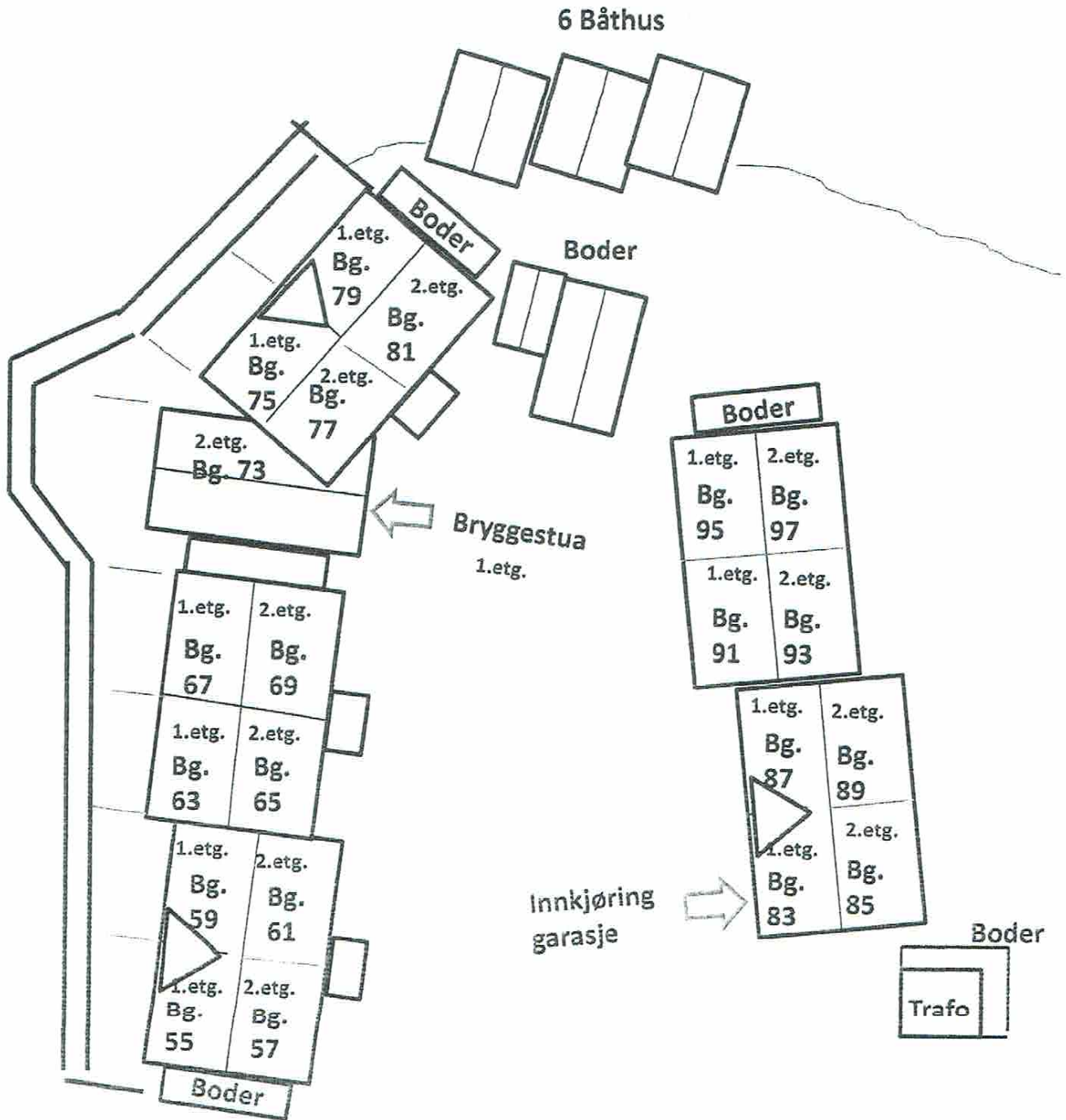
Skisse 4 Garasjeplasser

Skisse 5 Båthus

Skisse 1

ENGØY EIENDOM AS
Bruksavtale leiligheter

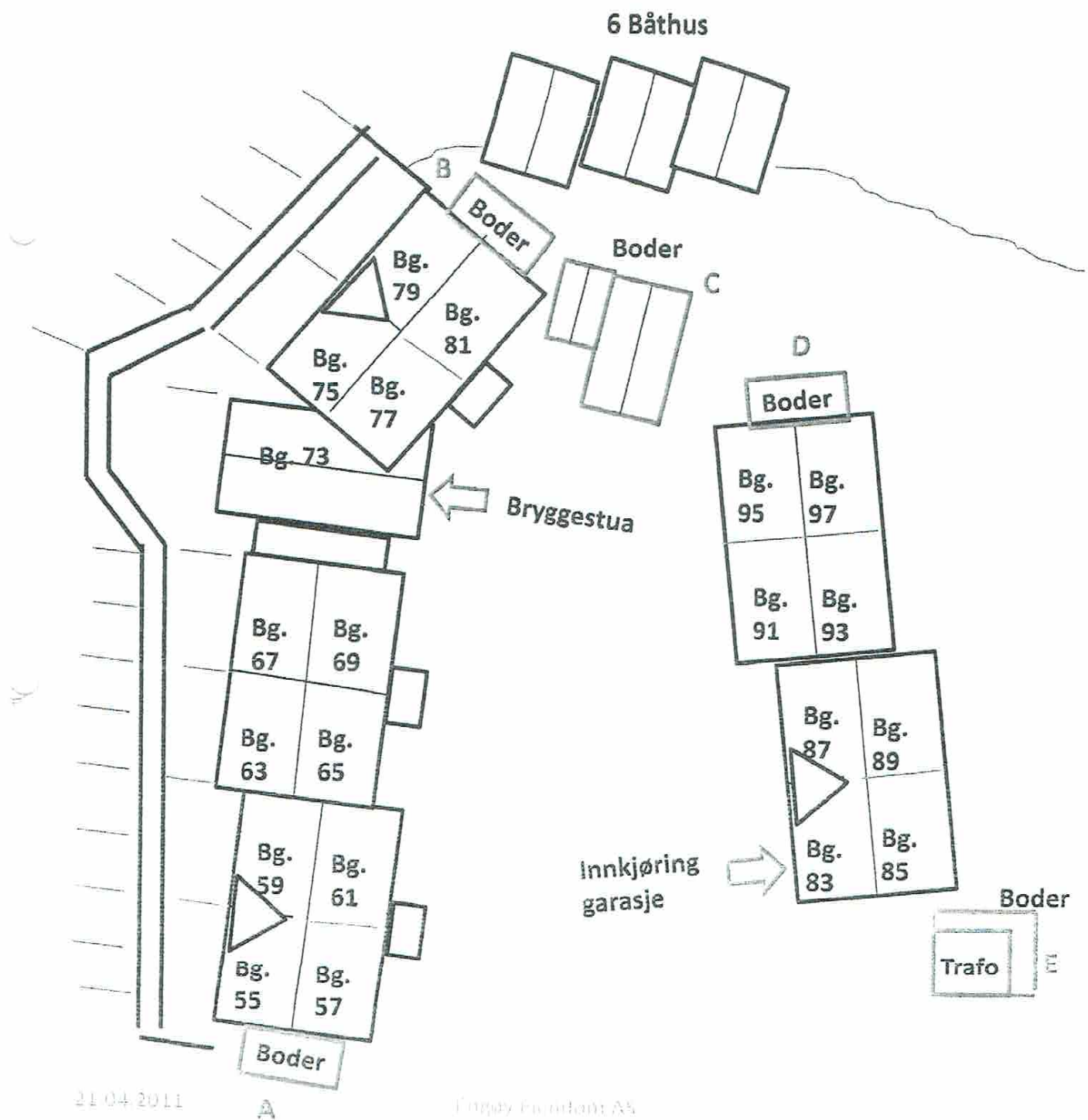
Bg = Barbrosgt.



Skisse 2

ENGØY EIENDOM AS Bruksavtale Boder

Bg = Barbrosgt.



21.04.2011

Engøy Eiendom AS

Skisse 2.1

ENGØY EIENDOM AS
Bruksavtale Boder

Bg. = Barbrosgt.

Bg. 79	Bg. 75	Bg. 77
-----------	-----------	-----------

B

Bg. 95	Bg.87
	Bg.83

D

Bg.81	Bg.95
Bg.73	Bg.61
Felles bod	Bg. 69
	Bg.65
	Bg.67
	Bg.63

C

Bg. 55	Bg. 57	Bg. 59
-----------	-----------	-----------

A

Bg. 85	Bg. 89	Bg. 93
Trafo		Bg. 97

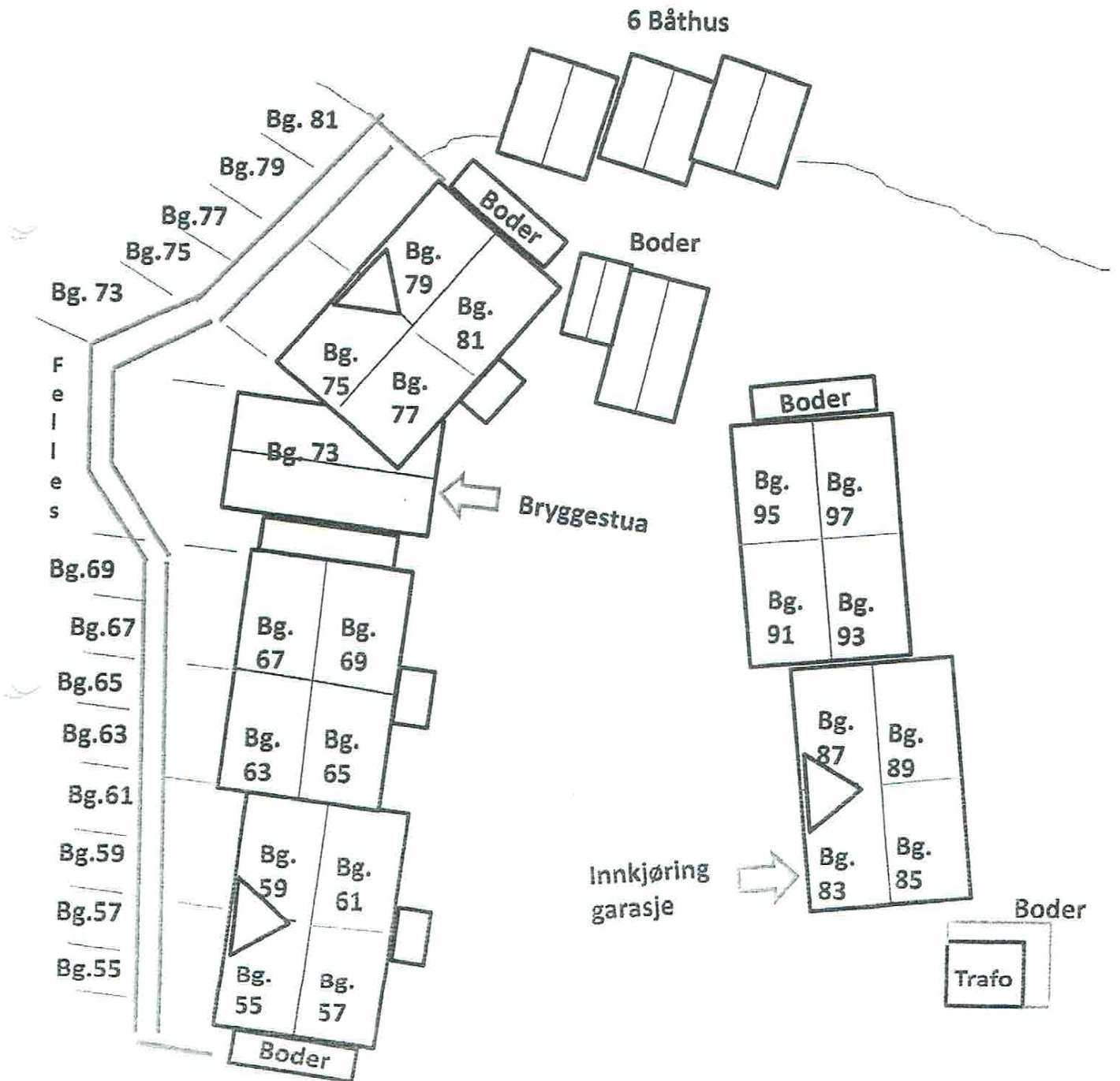
E

Skisse 3

ENGØY EIENDOM AS
Bruksavtale Båtfeste

Bg = Barbrosgt.

6 Båthus



20.09.2011

Engøy Eiendom AS

AVTALE OM BRUKSRETT OG TILBUDSRETT

Mellom Engøy Eiendom AS (Org.nr. 979114974), eier av gnr.
3, bnr. 22 i Farsund kommune

og

følgende båthuseiere (og aksjonærer i Engøy Eiendom AS):

Kirsten Nyvoll (f.nr. 220753 39627) Båthus nr. 1
Torbjørg Sandnes (f.nr. 24122848287) Båthus nr. 2
Gerd Edvardsen (f.nr. 01024335484) Båthus nr. 3
Karl Johan Skråmestø (f.nr. 221242 38963) Båthus nr. 4
Aud Brodschöll (f.nr. 250350 30460) Båthus nr. 5
Venturos AS (Org.nr 982 147 433) Båthus nr. 6

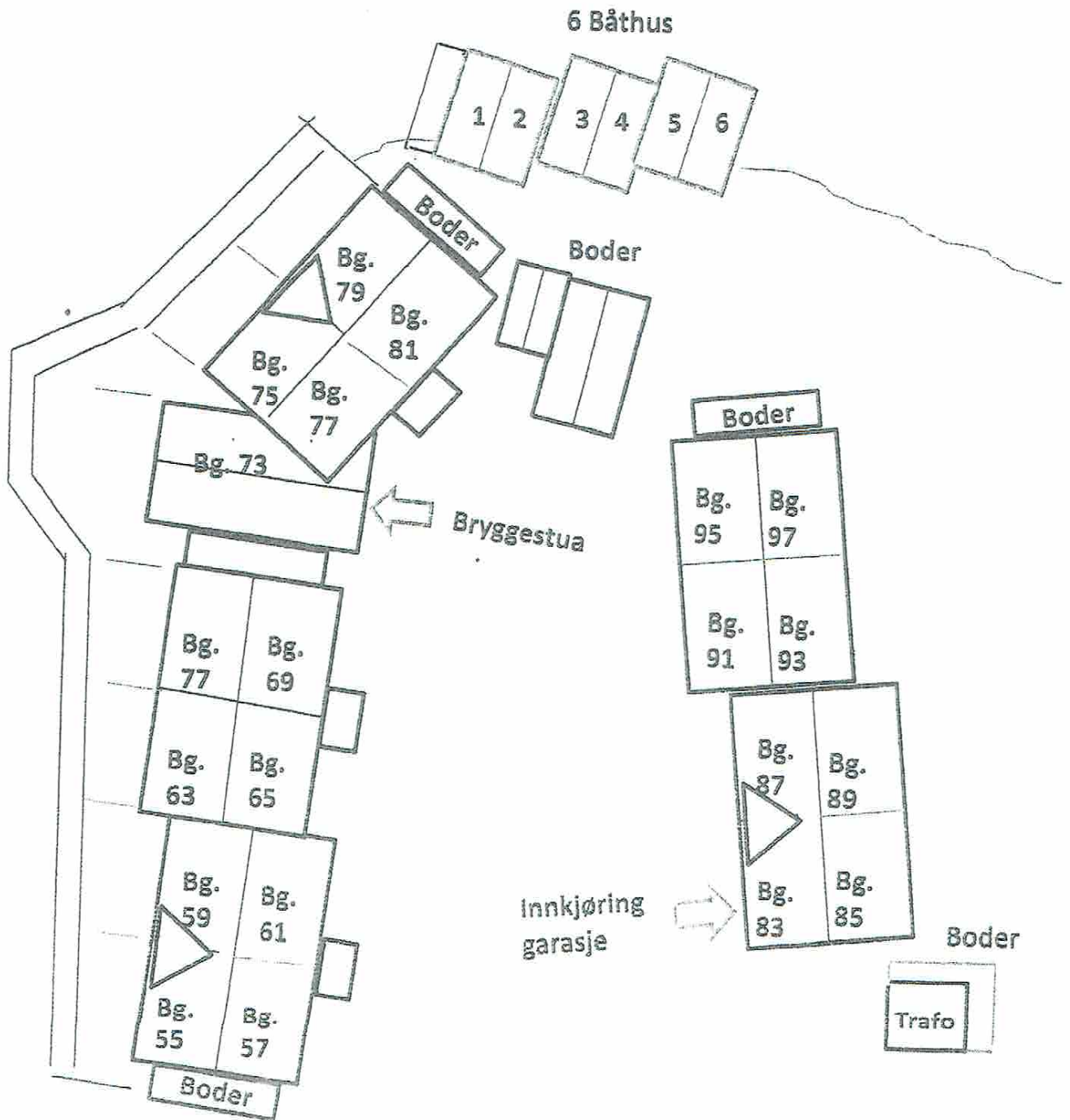
er det inngått slik avtale:

1. Nåværende og fremtidige eiere av de seks båthusene på Engøy Eiendom AS grunn (se kartvedlegg), har evigvarende og vederlagsfri bruksrett til grunnen de står på og til adkomst over Engøy Eiendoms grunn.
2. Båthuseiere vist til i pkt. 1 forplikter seg ved salg til først å tilby båthuset til samtlige aksjonærer i Engøy Eiendom AS iht aksjonærliste på tidspunkt for melding til styret i Engøy Eiendom. Tilbudet fremsettes gjennom styret, som innen 14 dager tilskriver aksjonærene og tilbyr båthuset til høystbydende aksjonær. Prisantydning skal være basert på takst innhentet av selger eller bindende skriftlig tilbud fra utenforstående. Styret fastsetter budprosedyre og en rimelig frist for budgivning. Dersom det ikke lykkes å oppnå et akseptabelt bud fra aksjonærene i tråd med prisantydning, skal selger kunne tilby båthuset til utenforstående på nevnte vilkår i pkt. 3 og 4. Høystbydende aksjonær har forkjøpsrett til prisen tilbudt fra eventuell utenforstående kjøper. Styret i Engøy Eiendom påser at prosedyren i dette punkt 2 blir fulgt. Dersom aksjonær selger aksjer (leilighet) og båthus

Skisse 5

ENGØY EIENDOM AS
Bruksavtale - Grunn båthus

Bg = Barbrosgt.



21.01.2021

Engøy Eiendom AS

Riktig kopi bekreftes

Mikolaj Grøvig
Mikolaj Grøvig
Sektoradvokat

som en samlet pakke, gjelder ikke regelen i dette pkt. 2.

3. Utenforstående kjøper eller leietaker av båthus har ikke krav på parkeringsplass på Engøy Eiendom's område. Gangadkomst skjer fra vei foran garasjeanlegget og direkte til båthusene. Kjøper eller leietaker av båthus skal forplikte seg til å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.
4. Styret i Engøy Eiendom AS påser at endelig salgskontrakt etter punktene 2 og 3 forplikter kjøper til å følge denne avtalen ved fremtidig videresalg.
5. Vilkårene i denne avtale skal tinglyses på gnr 3, bnr 22 I Farsund kommune i matrikkelen (tilhørende Engøy Eiendom AS). Dersom båthusene på senere tidspunkt festes bort eller skilles ut fra gnr. 3, bnr. 22, skal avtalen også tinglyses på en slik festetomt/grunneiendom.

Farsund, den 12.12 2019

Kirsten Nyvoll
Kirsten Nyvoll

Torbjørn Sandnes
Torbjørn Sandnes

Gerd Edvardsen
Gerd Edvardsen

Karl Johan Skråmeste
Karl Johan Skråmeste

Aud Brodshöll
Aud Brodshöll

Venturos AS (v/ fullmakt)
Venturos AS (v/ fullmakt)

For styret i Engøy Eiendom AS

Tove Mikalsen
Tove M. Mikalsen

Randi Høsteng
Randi Høsteng

Anne Brevik
Anne Brevik

Walter Willumsen
Walter Willumsen

Ingolv Furu
Ingolv Furu
Styreleder

Riktig kopi bekræftet
17.2.2020
Nikolai Brøvig
Senioradvokat

Advokatfirmaet
Simonsen Vøgt Wiig AS
Hinna Park Jättåvågveien 7, Bygg B
P.O. Box 370, NO-4067 STAVANGER
Org.nr. 898 783 812

AVTALE OM BRUKSRETT OG TILBUDSRETT mellom

Engøy Eiendom AS (Org.nr. 979114974), eier av gnr. 3, bnr.
22 i Farsund kommune

og

bryggeeierne:

Birger T Bårdsen (f.nr. 09115347184) og
Bodil G Bårdsen (f.nr. 26074930661) (også aksjonærer i
Engøy Eiendom AS)

og

Eier av båthus nr. 1 på Engøy Eiendoms grunn:
Kirsten Nyvoll (f.nr. 22075339627)

er det inngått slik avtale:

1. Nåværende og fremtidige eiere av bryggen på Engøy Eiendom AS grunn (se kartvedlegg), har evigvarende og vederlagsfri bruksrett til grunnen bryggen står på og til adkomst over Engøy Eiendoms grunn.
2. Nåværende og fremtidige eiere av bryggen beskrevet i pkt. 1 har også evig og vederlagsfri rett til å feste bryggen i båthus nr. 1 (som vist i vedlagt skisse/kart). Kostnader ved selve festeanordningen og eventuelle vedlikeholdskostnader som pådras båthuseier som følge av festeanordningen, dekkes av bryggeeier.
3. Bryggeeier vist til i pkt. 1 forplikter seg ved salg til først å tilby bryggen til samtlige aksjonærer i Engøy Eiendom AS iht aksjonærliste på tidspunkt for melding til styret i Engøy Eiendom. Tilbudet fremsettes gjennom styret, som innen 14 dager tilskriver aksjonærene og tilbyr bryggen til høystbydende aksjonær. Prisantydning skal være basert på takst innhentet av selger eller bindende skriftlig tilbud fra utenforstående. Styret fastsetter budprosedyre og en rimelig frist for budgivning. Dersom det ikke lykkes å oppnå et akseptabelt bud fra aksjonærene i tråd med prisantydning skal selger kunne tilby bryggen til utenforstående, på nevnte vilkår i pkt. 3

og 4. Høystbydende aksjonær har forkjøpsrett til prisen tilbudt fra eventuell utenforstående kjøper. Styret i Engøy Eiendom påser at prosedyren i dette punkt blir fulgt. Dersom aksjonær selger aksjer (leilighet) og bryggen som en samlet pakke, gjelder ikke regelen i dette pkt. 2.

4. Utenforstående kjøper eller leietaker av bryggen har ikke krav på parkeringsplass på Engøy Eiendom's område. Gangadkomst skjer fra vei foran garasjeanlegget og direkte til bryggen. Kjøper eller leietaker av bryggen skal forplikte seg til å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.
5. Styret i Engøy Eiendom AS påser at endelig salgskontrakt etter punktene 2 og 3 forplikter kjøper til å følge denne avtalen ved fremtidig videresalg.
6. Vilkårene i denne avtale skal tinglyses på gnr 3. bnr 22 I Farsund kommune i matrikkelen (tilhørende Engøy Eiendom AS).

Farsund, den 12.12.2019

Birger T BÅRDSEN

Birger T Bårdsen

Bodil G. Bårdsen

Kirsten Nyvoll

Kirsten Nyvoll

Bodil G. Bårdsen

For styret i Engøy Eiendom AS

Tove M. Mikalsen

Tove M. Mikalsen

Randi Høsteng

Randi Høsteng

Anne Brevik

Anne Brevik

Karl Johan Skråmestø

Karl Johan Skråmestø

Ingolv Furu

Ingolv Furu

Styreleder

Riktig kopi bekreftes

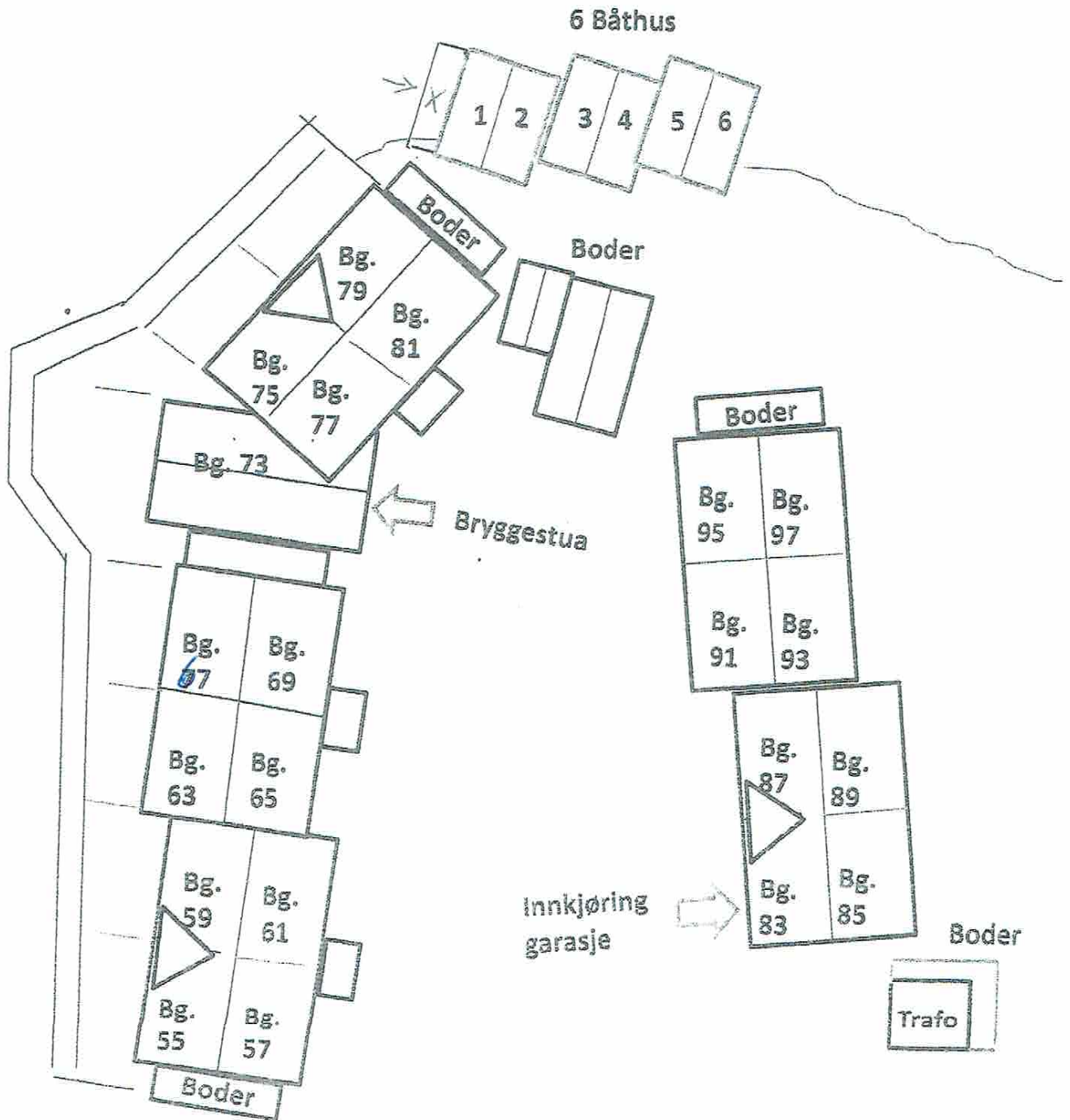
17.2.2020

Nikolai Brøvig
Senioradvokat

Skisse 5

ENGØY EIENDOM AS Bruksavtale - Grunn båthus

Bg = Barbrosgt.



9/10/2017

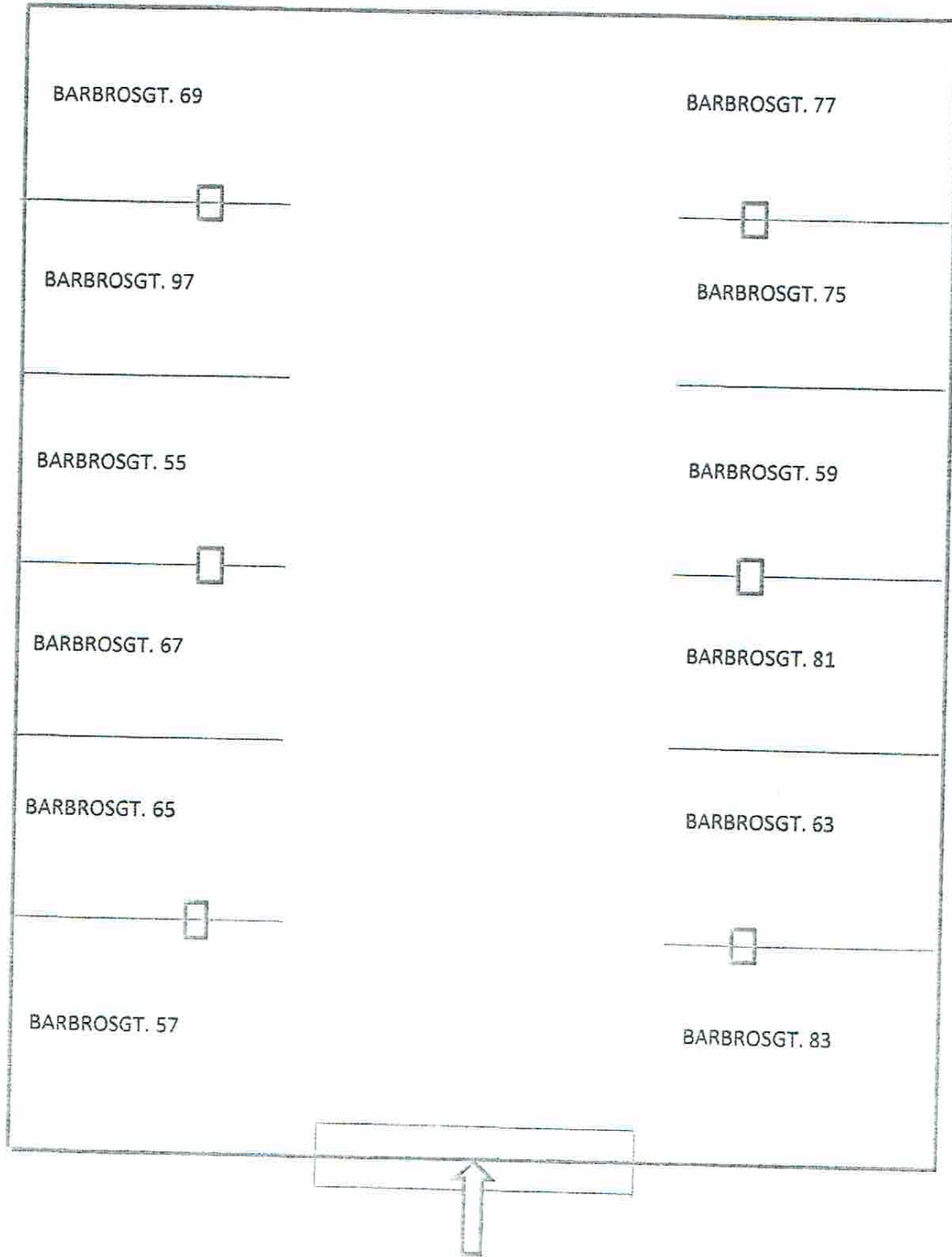
Engøy Eiendom AS

Riktig kopi bekrefte

Nikolai Brøvig
Senioradvokat

Skisse 4

ENGØY EIENDOM AS - GARASJEPLASSER



21.01.2013

Engøy Eiendom AS

RESULTATREGNSKAP

ENGØY EIENDOM AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		521 368	514 200
Sum driftsinntekter		521 368	514 200
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	19 120	22 620
Annen driftskostnad	3	459 834	489 980
Sum driftskostnader		478 954	512 600
Driftsresultat		42 414	1 600
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		378	7
Resultat av finansposter		378	7
Resultat før skattekostnad		42 792	1 607
Årsresultat	4	42 792	1 607
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		-42 792	-1 607
Sum overføringer		42 792	1 607

BALANSE

ENGØY EIENDOM AS


EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	24 363 130	24 363 130
Maskiner og anlegg		70 360	57 280
Sum varige driftsmidler		24 433 490	24 420 410
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		24 433 490	24 420 410
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		11 332	0
Sum fordringer		11 332	0
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		184 582	178 025
Sum omløpsmidler		195 914	178 025
Sum eiendeler		24 629 404	24 598 435

BALANSE


ENGØY EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	9 873 000	9 873 000
Annen innskutt egenkapital		14 491 130	14 491 130
Sum innskutt egenkapital		24 364 130	24 364 130
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		5 676	0
Udekket tap		0	-37 116
Sum opptjent egenkapital		5 676	-37 116
Sum egenkapital	4	24 369 806	24 327 014
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		49 599	57 531
Annen kortsiktig gjeld		209 999	213 891
Sum kortsiktig gjeld		259 598	271 422
Sum gjeld		259 598	271 422
Sum egenkapital og gjeld		24 629 404	24 598 435

Styret i Engøy Eiendom AS


Stein Erik Pedersen
styreleder


Tove Marie Mikalsen
styremedlem


Anne Brevik
styremedlem/daglig leder


Ellen Marie Gabrielsen
styremedlem


Sissel Kløvjan
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Varige driftsmidler

	Bygnin ger	Snøfres	Varmepu mpe Brygghuset	Antenne Anlegg	Brannva rsling anlegg	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	22 824 873	49 400		31 839	80 000	1 538 257	24 524 369
Tilgang kjøpte driftsmidler	0		32 200		0	0	32 200
Anskaffelseskost 31.12.2023	22 824 873	49 400	32 200	31 839	80 000	1 538 257	24 556 569
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	-49 400		-25 679	-48 000	0	-123 079
Bokført verdi 31.12.2023	22 824 873		32 200	6 160	32 000	1 538 257	24 443 490
Årets avskrivninger	0			3 120	16 000	0	19 120

Note 3 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

	2023	2022
Kommunale avgifter	90 857	84 446
Strøm	8 671	67 768
Repr. av utstyr	164 471	75 595
TV /bredbånd	1 643	20 565
Heis kontroll	27 824	29 969
Revisjon	19 000	18 625
Regnskap	65 940	61 251
Bank omkostninger	1 023	997
Forsikring	54 756	70 164
Annen kostnad	25 647	27 144
Vedlikehold		33 456
Sum driftskostnader	459 832	489 980

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	9 873 000	0	14 491 130	-37 116	24 327 014
Årets resultat				42 792	42 792
Pr 31.12.2023	9 873 000	0	14 491 130	5 676	24 369 806

Note 5 Aksjonærer

Oversikt over aksjonærer i selskapet pr 31.12:

Eier	A- aksje	B- Aksje	SUM	Andel
Mosvold Farsund AS	1	0	1	0,01 %
Bodil og Birger Bårdsen	0	316	316	3,2 %
Tormod Olsen	0	316	316	3,2 %
Marit Meberg	0	224	224	2,27 %
Arne Reidar Meberg	0	112	112	1,13 %
Karl Johan Skråmestø	0	420	420	4,25 %
Berglot Sølvberg	0	420	420	4,25 %
Ellen Marie Gabrielsen	0	426	426	4,31 %
Rasmus Kydland	0	220	220	2,23 %
Torry Skeibrok	0	223	223	2,26 %
Aud Elisabeth Brodschøll	0	234	234	2,37 %
Lando Brodschøll	0	234	234	2,37 %
Reidun Hollenberg	0	468	468	4,74 %
Reidun Corneliussen	0	480	480	4,86 %
Terje E Mikalsen	0	564	564	5,71 %
Signe og Tor Gabrielsen	0	580	580	5,87 %
Randi Høsteng	0	580	580	5,87 %
Gerd Edvardsen	0	580	580	5,87 %
Kirsten Marie Nyvoll	0	588	588	5,96 %

Venturos AS	0	588	588	5,96 %
Ingeborg og Hans Runemo	0	395	395	4,00 %
Hanne Runemo Lund	0	197	197	2,00 %
Anne Brevik	0	480	480	4,86 %
Anne Omvik Skeibrok	0	223	223	2,26%
Ingeborg Kydland	0	220	220	2,23%
Helge Dagfin Mikalsen	0	468	468	4,74 %
Sissel Kløvjan	0	158	158	1,60 %
Øystein Kostamo	0	158	158	1,60%
SUM	1	9872	9873	100%

Uttalelse fra ledelsen

Deloitte AS
Helge Ege
Skolegata 4, 4580 Lyngdal

26.03.2024

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Engøy Eiendom AS (heretter kalt "selskapet") for året som ble avsluttet den 31.12.2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget datert 26.03.2024, vedrørende utarbeidelsen av regnskapet i samsvar med lov og forskrifter, og bekrefter at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Metode, de viktigste forutsetningene og data som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger, er fullstendige og hensiktsmessige for å oppfylle innregnings-, målings- og notekravene i regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og at all relevant informasjon tilgjengelig på 26.03.2024 knyttet til virkelig verdi vurdering og vesentlige estimater er tatt hensyn til, herunder:
 - Sentrale forutsetninger vedtatt av styret
 - Relevante tilleggsopplysninger i regnskapet
 - At det ikke er noen hendelser etter balansedagen som vil kreve justeringer i regnskapsestimatene eller noteinformasjonen
 - At forutsetningene reflekterer ledelsens intensjon og evne til å gjennomføre eventuelle planlagte handlinger som er relevante for regnskapsestimat og noteinformasjon.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Hendelser og transaksjoner etter balansedagen og som etter regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Regnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon eller mangler. Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En oppsummering av ikke-korrigert feilinformasjon inkluderes i brevet dersom relevant.
- Vi har påsett at selskapets regnskap og formuesforvaltning av betydning for regnskapet er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.
- Vi erkjenner vårt ansvar for og bekrefter at vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av enhetens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og forskrifter. Dette inkluderer gjengivelse av elektronisk bokførte opplysninger i standardisert form som fastsatt av Skattedirektoratet i bokføringsforskriften § 7-8 (SAF-T).

- Alle kjente faktiske eller mulige rettstvister og krav som kan ha slik betydning at de må tas hensyn til ved utarbeidelsen av regnskapet, er gjort kjent for revisor og er redegjort for og gitt tilleggsopplysninger om i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Ledelsen erkjenner sitt ansvar for utformingen, iverksettelsen og vedlikeholdet av intern kontroll for å forhindre og avdekke misligheter.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Regnskapet og eventuell «øvrig informasjon» gitt revisor før datoen på revisjonsberetningen er i overensstemmelse med hverandre, og at øvrig informasjon ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

Informasjon som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - tilgang til all informasjon som vi er kjent med, og som er relevant for utarbeidelsen av regnskapet, som for eksempel regnskapsregistreringer, dokumentasjon og øvrige forhold,
 - ytterligere informasjon som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Vi har gitt revisor informasjon om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor all informasjon om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
 - Ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i forhold til intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor informasjon om alle eventuelle påstander eller mistanker om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor informasjon om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter, og som kan ha vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor informasjon om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har gitt revisor informasjon om alle dokumenter som ledelsen forventer å utstede som kan inneholde «øvrig informasjon», og har gitt revisor alle dokumenter som inneholder «øvrig informasjon» og som foreligger før dato for revisjonsberetningen.
- Med hensyn til «øvrig informasjon» som ikke er gitt til revisor før datoen for revisjonsberetningen, har vi gitt revisor informasjon om vi har til hensikt å utarbeide og utstede slik «øvrig informasjon» og det forventede tidspunktet for denne utstedelsen. Vi bekrefter at dokumenter som inneholder «øvrig informasjon» og som ikke er tilgjengelige for revisor før dato for revisjonsberetningen vil bli gjort tilgjengelig for revisor før utstedelse av informasjonen.
- Vi har gitt revisor informasjon om eventuelle brudd på datasikkerheten (cyber-security) som ledelsen er blitt oppmerksom på, og som har potensiale for å legge til, endre eller slette data eller transaksjoner knyttet til årsregnskapet.

Stein Erik Pedersen (Styrets leder)

Til generalforsamlingen i Engøy Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Engøy Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Lyngdal, 26. mars 2024
Deloitte AS

Helge Ege
statsautorisert revisor

Uttalelse fra ledelsen

Deloitte AS
Helge Ege
Skolegata 4, 4580 Lyngdal

26.03.2024

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Engøy Eiendom AS (heretter kalt "selskapet") for året som ble avsluttet den 31.12.2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget datert 26.03.2024, vedrørende utarbeidelsen av regnskapet i samsvar med lov og forskrifter, og bekrefter at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Metode, de viktigste forutsetningene og data som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger, er fullstendige og hensiktsmessige for å oppfylle innregnings-, målings- og notekravene i regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og at all relevant informasjon tilgjengelig på 26.03.2024 knyttet til virkelig verdi vurdering og vesentlige estimater er tatt hensyn til, herunder:
 - Sentrale forutsetninger vedtatt av styret
 - Relevante tilleggsopplysninger i regnskapet
 - At det ikke er noen hendelser etter balansedagen som vil kreve justeringer i regnskapsestimatene eller noteinformasjonen
 - At forutsetningene reflekterer ledelsens intensjon og evne til å gjennomføre eventuelle planlagte handlinger som er relevante for regnskapsestimat og noteinformasjon.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Hendelser og transaksjoner etter balansedagen og som etter regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Regnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon eller mangler. Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En oppsummering av ikke-korrigert feilinformasjon inkluderes i brevet dersom relevant.
- Vi har påsett at selskapets regnskap og formuesforvaltning av betydning for regnskapet er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.
- Vi erkjenner vårt ansvar for og bekrefter at vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av enhetens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og forskrifter. Dette inkluderer gjengivelse av elektronisk bokførte opplysninger i standardisert form som fastsatt av Skattedirektoratet i bokføringsforskriften § 7-8 (SAF-T).

- Alle kjente faktiske eller mulige rettstvister og krav som kan ha slik betydning at de må tas hensyn til ved utarbeidelsen av regnskapet, er gjort kjent for revisor og er redegjort for og gitt tilleggsopplysninger om i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Ledelsen erkjenner sitt ansvar for utformingen, iverksettelsen og vedlikeholdet av intern kontroll for å forhindre og avdekke misligheter.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Regnskapet og eventuell «øvrig informasjon» gitt revisor før datoen på revisjonsberetningen er i overensstemmelse med hverandre, og at øvrig informasjon ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

Informasjon som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - tilgang til all informasjon som vi er kjent med, og som er relevant for utarbeidelsen av regnskapet, som for eksempel regnskapsregistreringer, dokumentasjon og øvrige forhold,
 - ytterligere informasjon som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Vi har gitt revisor informasjon om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor all informasjon om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
 - Ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i forhold til intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor informasjon om alle eventuelle påstander eller mistanker om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor informasjon om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter, og som kan ha vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor informasjon om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har gitt revisor informasjon om alle dokumenter som ledelsen forventer å utstede som kan inneholde «øvrig informasjon», og har gitt revisor alle dokumenter som inneholder «øvrig informasjon» og som foreligger før dato for revisjonsberetningen.
- Med hensyn til «øvrig informasjon» som ikke er gitt til revisor før datoen for revisjonsberetningen, har vi gitt revisor informasjon om vi har til hensikt å utarbeide og utstede slik «øvrig informasjon» og det forventede tidspunktet for denne utstedelsen. Vi bekrefter at dokumenter som inneholder «øvrig informasjon» og som ikke er tilgjengelige for revisor før dato for revisjonsberetningen vil bli gjort tilgjengelig for revisor før utstedelse av informasjonen.
- Vi har gitt revisor informasjon om eventuelle brudd på datasikkerheten (cyber-security) som ledelsen er blitt oppmerksom på, og som har potensiale for å legge til, endre eller slette data eller transaksjoner knyttet til årsregnskapet.

Stein Erik Pedersen (Styrets leder)

	Regnskap/ Budsjett Engøy Eiendom AS							
	Reg2021	Bud2021	Reg2022	Bud2022	Reg2023	Bud2023	Reg2024	Bud2024
	31.12.2021							
Innbetaling fra auskjonære	-477868	-441000	0	-504000	-644868	-644868		-693000
Inntekter Bryggestua	5850			10000	-7761	-10000		-10000
Inntekter El-bil lading								-10000
Lønn styre	10000	22820	0	0	0	0		-25000
Kommunale utgifter	76181	84000	0	84000	95286	90000		100000
Strøm felles	34033	23000	0	50000	8671	60000		30000
Driftsmateriell	2206	2000	0	5000	0	5000		5000
Vedlikehold av boligområd	0	100000	0	90000	0	40000		40000
Rep. Utstyr	28412	5000	0	25000	164471	70000		50000
Tv/Bredbånd	15518	6708		16000	180000	160000		201348
Heiskontroll	15111	17000	0	20000	27824	20000		30000
Revisjon	17875	17500	0	19000	19000	20000		25000
Regnskap	83537	50000	0	80000	65940	70000		70000
Hageanlegg og lignende	23929	25000	0	25000	21450	25000		30000
Forsikring	58681	55000	0	65000	67992	70000		75000
Bankomkostninger	1870	5000	0	2000	1023	2000		2000
Annen kostnad	2029	8000	0	10000	25647	10000		10000
Kostnader Bryggestua	7565				2879	0		5000
Sum driftskostnader	376947	431028	0	491000	685065	642000		686000
Renteinnt./kostn.	4602	8000	0	0	0	0		0
Årsresultat	-96319	-1972	0	-13000	-7935	-2868		-14652

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING
Mandag 15 April 2024 kl 17:00 I BRYGGESTUA

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling
2. Registrering av fremmøtte aksjonærer
3. Valg av møteleder
4. Valg av referent
5. Valg av 2 personer til å undertegne protokoll
6. Gjennomgang av regnskap og revisor rapport for 2023
7. Budsjett for 2024
8. Innkomne forslag til behandling
9. Valg

Daglig leder : Anne Brevik på valg, , men kan ta gjenvalg

Styremedlem : Tove M Mikalsen, ikke på valg

Styremedlem : Sissel Kløvjan, ikke på valg

Styremedlem : Ellen M Gabrielsen, ikke på valg

Varamedlem : Torrey Skeibrok på valg, men kan ta gjenvalg

Styreleder : Stein Erik Pedersen på valg, men kan ta gjenvalg

Farsund, den 26.03.24

For styret i Engøy Eiendom AS



Stein Erik Pedersen

Engøy Eiendom AS

Referat fra Generalforsamlingen mandag 15 april 2024 kl 17:00

Saksliste :

- Sak 1. Godkjenning av innkalling, som ble godkjent uten kommentarer.
- Sak 2. Registrering av fremmøte aksjonærer, liste ble laget av fremmøte.
- Sak 3. Valg av møteleder, som ble Stein Erik Pedersen
- Sak 4. Valg av referent, Astrid Pedersen ble valgt.
- Sak 5. Valg av 2 personer til å undertegne protokoll, Rasmus Kydland og Anne Brevik ble valgt

Sak 6. Gjennomgang av regnskap og revisjon rapport

Hanne Randi Wehus fra Lista Regnskapslag SA, var tilstede og gikk igjennom regnskapet. Dette ble godkjent uten kommentar. Vedlagt var revisor beretning og kommentar fra ledelsen.

Sak 7 Forslag til Budsjett for 2024 ble gjennomgått, og godkjent med en endring. Avsetning til snø fjerning på kr 10.000 for 2024 har blitt oppdatert på budsjettet.

Sak 8 Innkomne forslag

Tette lekkasjer i verandaer mellom etasjene.

Styret er enige om å fornye verandaer over tid.

Forslag om styreleder honorar på kr 25000,-.

Styret har godkjent dette.

Generalforsamlingen ble orientert om forslagene. Ingen kommentarer.

Sak 9 valg

Alle i styret ble gjenvalgt.

Div.

-Prat om bygge buffer for vedlikehold / maling.

-Vask av utvendige flater for å få oversikt om hva som bør males i fremtiden

-Ønske om snøfjerning på budsjettet, har blitt oppdatert

-Boddører må vedlikeholdes/fornyes

-Brygge må høytrykkspyles, og behandles

-Mosefjerner på tak, og takrenner renses

-Lappe asfalt

-Brannøvelse

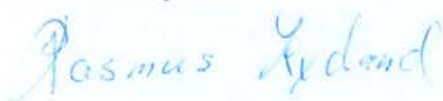
Farsund 16 april 2024

Referent

Astrid Pedersen



Rasmus Kydland



Anne Brevik



Engøy Eiendom AS

Generalforsamling mandag 15.04.24 i bryggestua

Fremmøte aksjonerer :

4,86% - 480 B aksjer Conny Charman for Reidun Corneliusen
5,87% - 580 B aksjer Astrid Pedersen for Gerd Edvardsen
4,86% - 480 B aksjer Anne Brevik
2,23% - 220 B aksjer Ingeborg Kydland
2,23% - 220 B aksjer Rasmus Kydland
5,96% - 588 B aksjer Tove Mikalsen for Venturos
5,87% - 580 B aksjer Signe og Thor Gabrielsen
4,25% - 420 B aksjer Karl Johan Skråmestø
4,25% - 420 B aksjer Bergljot Sølvberg
3,20% - 316 B aksjer Bodil og Birger Bårdsen
1,60% - 158 B aksjer Sissel Kløvjan
1,60% - 158 B aksjer Øystein Kostamo
4,31% - 426 B aksjer Ellen Marie Gabrielsen
2,27% - 224 B aksjer Marit Meberg
2,26% - 223 B aksjer Anne Omvik Skeibrok
2,26% - 223 B aksjer Torrey Skeibrok

57,88% tilstede

Aksjonerer som ikke var tilstede :

5,71% - 564 B aksjer Terje Mikalsen
4,00% - 395 B aksjer Ingeborg Gjesdal Runemo
2,00% - 197 B aksjer Hanne Runemo Lund
5,78% - 580 B aksjer Randi Høsteng
2,37% - 234 B aksjer Aud Elisabeth Brodschøll
2,37% - 234 B aksjer Thomas Lando Brodschøll
4,74% - 468 B aksjer Redun Hollenberg
4,74% - 468 B aksjer Helge Dagfin Mikalsen
5,96% - 588 B aksjer Kirsten Nyvoll
3,20% - 316 B aksjer Tormod Olsen
1,13% - 112 B aksjer Arne Reidar Meberg

42% fravær av B aksjer

0,01% fravær av A aksje

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



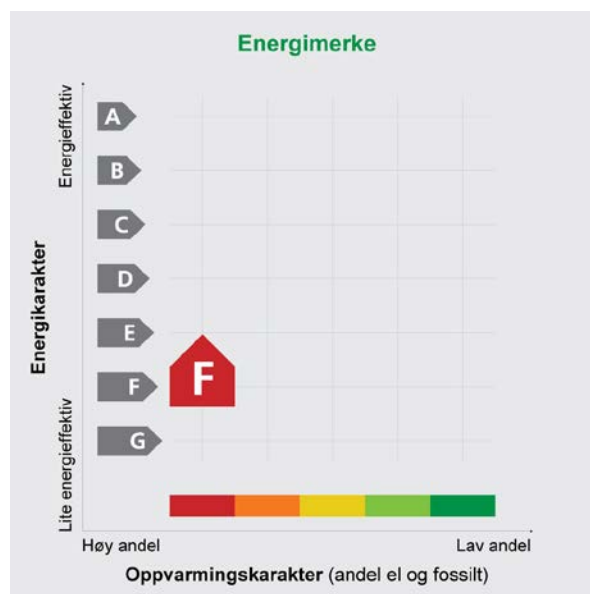
I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen.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

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: VASKEMASKIN OG TØRKETROMMEL
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

Adresse	Barbrosgate 57
Postnr	4550
Sted	Farsund
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	3
Bnr.	22
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1351389
Dato	24.01.2022



Innmeldt av Astrid Edith Pedersen

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.



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”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Barbros gate 57, 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