

Tjørveveien 16

Tjørve



Prisantydning: **kr 3 190 000,-**



SØRMEGLEREN

sormeglern.no



Solrik beliggenhet

Innholdsrik og pen bolig på solrik tomt

OMRÅDE

Tjørve

ADRESSE

Tjørveveien 16, 4563 BORHAUG

Prisantydning

kr 3 190 000,-

Omkostninger: **kr 100 050,-**

Totalpris: **kr 3 290 050,-**

Formuesverdi: **kr 584 202,-**

Kommunale avgifter: **kr 12 548,- per år**

Eiendomskatt: **kr 3 438,-**



BRA-i: 200 m²

BRA Total: 200 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2011

Soverom: 5

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 208.7 m²

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

404 08 073

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lister

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

TJØRVEVEIEN 16

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 33, bnr. 78, ideell andel 1/1
i Farsund kommune.

Areal

BRA - i: 200 m²
BRA totalt: 200 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 62 m² Gang , Uinnredet kjellerrom / bod, Uinnredet kjellerrom / bod 2, Vaskekjeller

1. etasje

BRA-i: 69 m² Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Toalettrom , Bad , Trapperom ,
Bod

2. etasje

BRA-i: 69 m² Soverom , Loftstue, Kjøkken , Stue

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, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kjeller: En del av kjeller er bygget om til vaskekjeller / vaskerom. Gang fremstår likt og øvrige deler av kjeller boder.

1. Etasje. Her er det bygget et toalettrom og en bod bak trapperom ned til kjeller.

Loft stemmer over ens med tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

208.7 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik flat tomt opparbeidet med gruslagt parkeringsområde/bakhage og noe beplantning.

Beliggenhet

Meget fint beliggende bolig på idylliske Borhaug. Eiendommen ligger solrikt til, med kort avstand til skole, barnehage, kapellet, butikker og havnen. Borhaug er kjent for de mange flotte rekreasjons- og turområdene, som er lett tilgjengelige fra denne eiendommen. De populære Listastrendene som kranser seg fra Lomsesanden til Lista Fyr, består av mange populære turstier og flotte badeplasser. Eiendommen ligger ca. 2 km fra Lista fyr, hvor man kan nyte det flotte havet i fint vær, og det spektakulære livet i sjøen ved uvær.

Eiendommen ligger ca. 8 km fra Vanse sentrum, og ca. 16 km fra Farsund sentrum.

Adkomst

Fra Vanse sentrum, kjør til venstre i krysset mot Lista fyr. Følg veien i ca. 8 km, ta til venstre inn Tuneveien og deretter til høyre. Eiendommen ligger på høyre side og er merket med salgsskilt fra Sørmeigleren.

Skolekrets

Borhaug barneskole og Vanse ungdomsskole.

Bygningssakkyndig

John Terje Knutsen

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner, nedløp og takbordbeslag i lakkert aluminium. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Deler av vegg er i lettklinker. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør i tre. Understøttet balkong i tre. Balkong i tre med støpt fundament i bakken. Utvendig støpt trapp til kjeller.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Siste vinter (i nyttårshelga) da vi var der ,frøs vannet til vaskemaskinen, mens vannet til vasken noen cm. lenger borte fungerte. Jeg satte opp varmen i gulvet og vannet kom igjen dagen etter. Ingen skade av sprengte rør ol. i ettertid.

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja, Ikke observert vann eller fukt, men litt " kjellerlukt" i det innerste rommet.

Innhold

Velkommen til Tjørveveien 16!

Meget solrikt beliggende bolig på sørvendt tomt. Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligfelt vendt mot sjøen.

Naturskjønt nærområde med kort avstand til Bausjestranden og Bispen.

Boligen er pent innredet i lyse fargetoner og har bl.a:

- Stor stue med gode vindusflater, samt egen tv-stue.
- Åpen, men naturlig avgrenset kjøkken med innredning fra Ikea med alle hvitevarer integrert.
- Pent bad og ekstra toalett i 1. etasje.
- 5 godkjente soverom.
- Godt med lagringsplass i kjeller.
- Stor terrasse med utgang fra stue og overbygd inngangsparti med plass til kafébord.
- Sentralstøvsuger.

Boligen har vært benyttet som fritidsbolig, da det ikke er boplikt i kommunen.

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 27.06.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres

oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen på Tjørveveien 16 er en enebolig med kjeller, hovedetasje og loft fra 2009. Jevnt over fremstår boligen i god teknisk stand tatt alder i betraktning. Det er enkelte innvendige dører som må justeres og enkelte vinduer og ytterdører hvor man må påregne utskiftning av hengsler samt alminnelig vedlikehold. Kjelleren er stort sett en grovkjeller, med uinnredet rom og en vaskekjeller. Vaskekjelleren har ikke fuktsikring, så her må man påregne en oppgradering. Rundt utvendig trapp til kjeller, må man sikre med rekkverk for å kunne ivareta sikkerheten når man ferdes rundt boligen. Ut over det, må man ta høyde for alminnelig vedlikehold.

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

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Nedløp og beslag, TG3

Renner, nedløp og takbordbeslag i lakkert aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg. Tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, er det krav til snøfangere uansett. Tak med ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, skal det være snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Taket har to takflater med henholdsvis 18 og 35 grader. Det er delen med 35 grader hvor det i dette tilfellet er krav til snøfanger.

Tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Flere hengsler har rustskader.

Tiltak:

- Skifte hengsler med skader

Kostnadsestimat : Under 10 000

Dører, TG2

Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rust på hengsler til hoveddør. Skade på pakning på balkongdør.

Tiltak

- Tiltak:

- Skifte hengsler med skader. Pakning på balkongdør må skiftes

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Understøttet balkong i tre

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppkanten til døren er for liten.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
 - På sikt må man skifte ut innfesting til spiler.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Balkong ved inngang, TG2

Balkong i tre med støpt fundament i bakken.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper,TG3

Utvendig støpt trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Håndløper i trapp må monteres

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

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 : Under 10 000

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Plater er ikke montert på sokkellist i tillegg er det montert ekstra dampspærre bak plater mot yttervegg. Monteringsveiledningen viser til at man ikke skal benytte dampspærre på yttervegg med denne type plater, de er dampspærre i seg selv. Plater skal monteres på sokkellist med fug i nedkant mellom plate og list.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Man kan bemerke seg at levetiden vil kunne bli redusert.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet har belegg med oppbrett og varmekabler. Rommet har to sluker, en under kabinett og et under badekar. Fallforhold til sluk under kabinett er målt til 10 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Fallforhold til sluk er målt til 13 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 25 mm.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjeller > Vaskekjeller

Generell,TG3

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor spesielt eldre våtrom (eldre enn 1997), eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid. Følgende kan nevnes. rommet har ikke vanntettsjikt på gulv. Rommet er naturlig ventilert. vegger har overflater som ikke er egnet for våtrom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: alle på kjøkken.

TV/Internett/Bredbånd

Det er bestilt fiber fra Telenor. Pr. dd. benyttes mobilt bredbånd.

Parkering

På egen tomt

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk og ved. Varmekabler på bad, gang og vaskerom. Vedovn i stue.

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

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 12 548

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2023 er fordelt på to terminer, totalt kr. 12.548,- . Avgiften inkluderer vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt. Avgiften varierer avhengig av forbruk. , Eiendommen er tilknyttet hytter renovasjon. Dersom ny eier skal benytte boligen som helårsbolig må det påregnes økning i kommunale avgifter pga. endring av renovasjon til boligrenovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 3 438

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 584 202

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 219 969

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

Ingen heftelser registrert.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 02.02.2011

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Bad er delt i to med toalettrom og bad. Bod er etablert under trapp og vaskerom er etablert i kjeller. Vaskerom er byggemeldt som henholdsvis bod. Vaskerommet er ikke godkjent til varig opphold/beboelse.

På vaskerommet er det lagt klar rør til toalett og dusj. Megler oppfordrer kjøper evt. til å søke om disponering av rommet før evt. etablering av bad.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.02.2011.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har vannmåler. Privat vei.

Det betales årlig avgift på kr. 500,- for brøyting av veien. Avgiften kan variere avhengig av snøfall.

Veiretten er ikke tinglyst.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og ligger under Kommunedelplan Farsund-Lista 2017-2027, datert 30.05.2017 og Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030, datert 08.03.2018. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbelte mot sjø/vassdrag. Kjøper må være oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner på eiendommer i 100-metersbeltet. All utvikling, herunder terrengendringer, bygging m.m. er søknadspliktige tiltak som krever dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H 130-1 : byggeforbud rundt vei bane og flyplass.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ingen boplikt i Farsund kommune.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 3 190 000

Totalpris

Kr 3 290 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 79 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 100 050,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt

vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge

forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,50 % 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 88 600,00,- 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

Else-Marie Langseth

Oppdragsansvarlig

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 073

Ansvarlig megler

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 073

Sørmegleren AS, avd. Lister, Alleen 4

4580 Lyngdal

Tlf: 383 31 840

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

06.02.2025



Lys og trivelig stue



Peisovn sørger for lun varme på kalde dager.



Store lysflater bidrar til en god romfølelse i stua.



Godt planløst stue/kjøkken med plass til langbord ved spesielle anledninger.



Funksjonelt og innholdsrikt kjøkken med innredning fra Ikea med alle hvitevarer integrert.



Åpen kjøkkenløsning mot stua med naturlig avgrensning.



Terrasse med utgang fra stua og med utsikt til havet.



Fin utsikt mot moloen fra terrassen.



Tv-stue i tilknytning til stua.



Soverom 5 av 5 ligger i 2. etasje.



Tidløst innredet bad med belegg på gulv og baderomsplater på vegg. Innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.





Praktisk toalettrom i 1. etasje med servantskap med speil og toalett.



Soverom 1 av 5 ligger i 1. etasje.



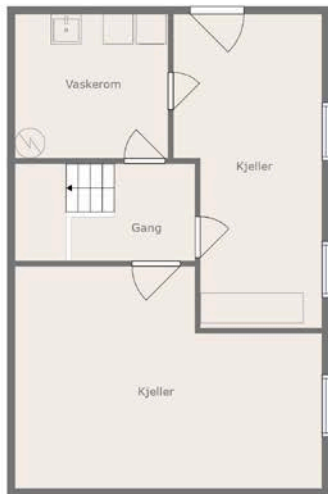
Soverom 2 av 5 ligger i 1. etasje.



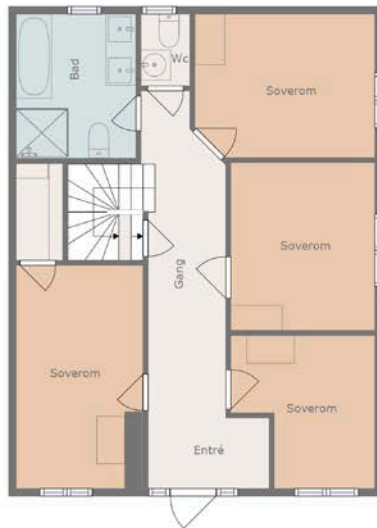
Soverom 3 av 5 ligger i 1. etasje.



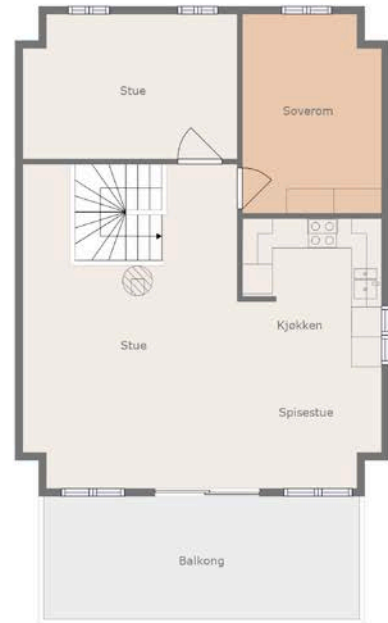
Soverom 4 av 5 ligger i 1. etasje.



1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje

Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

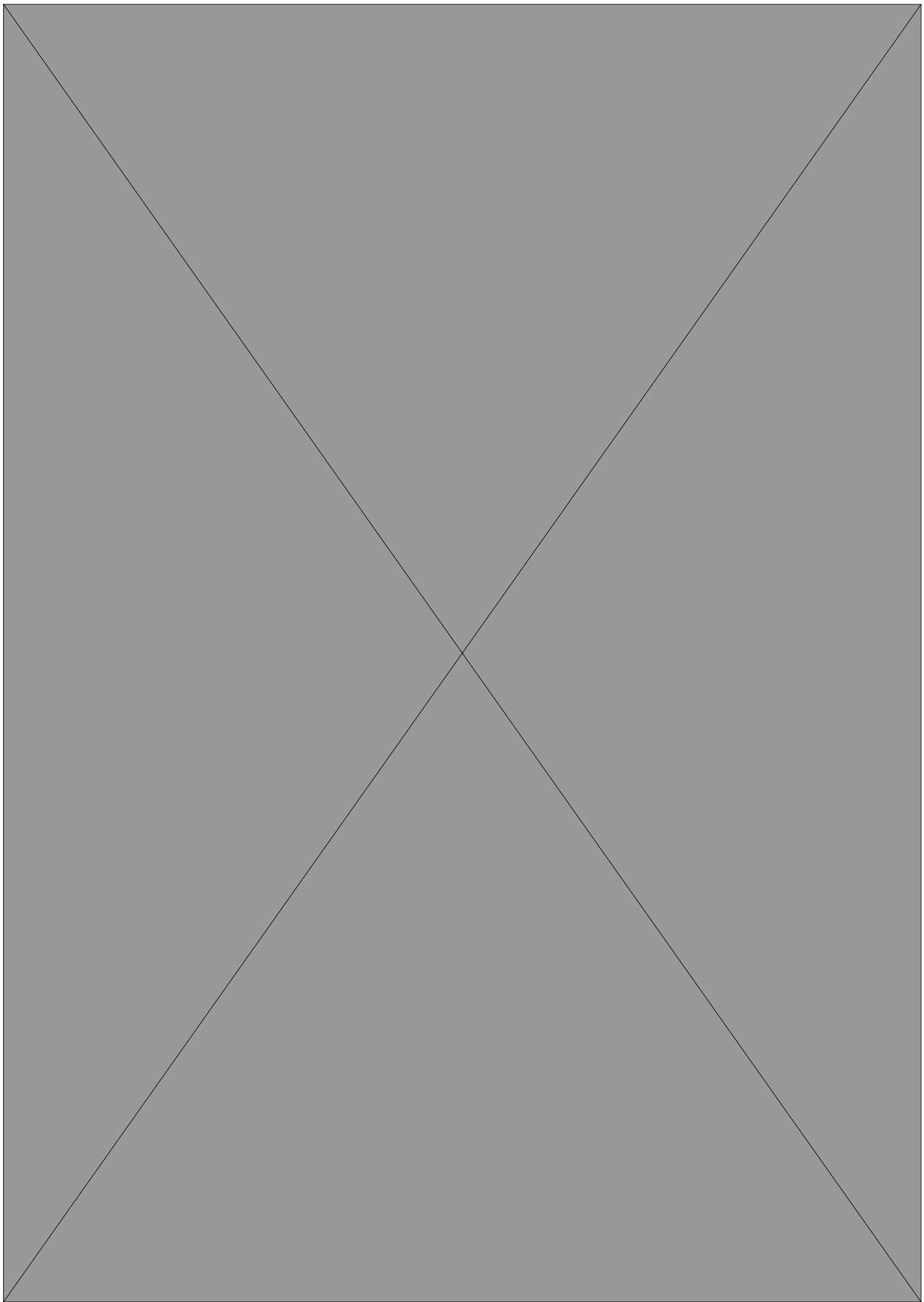


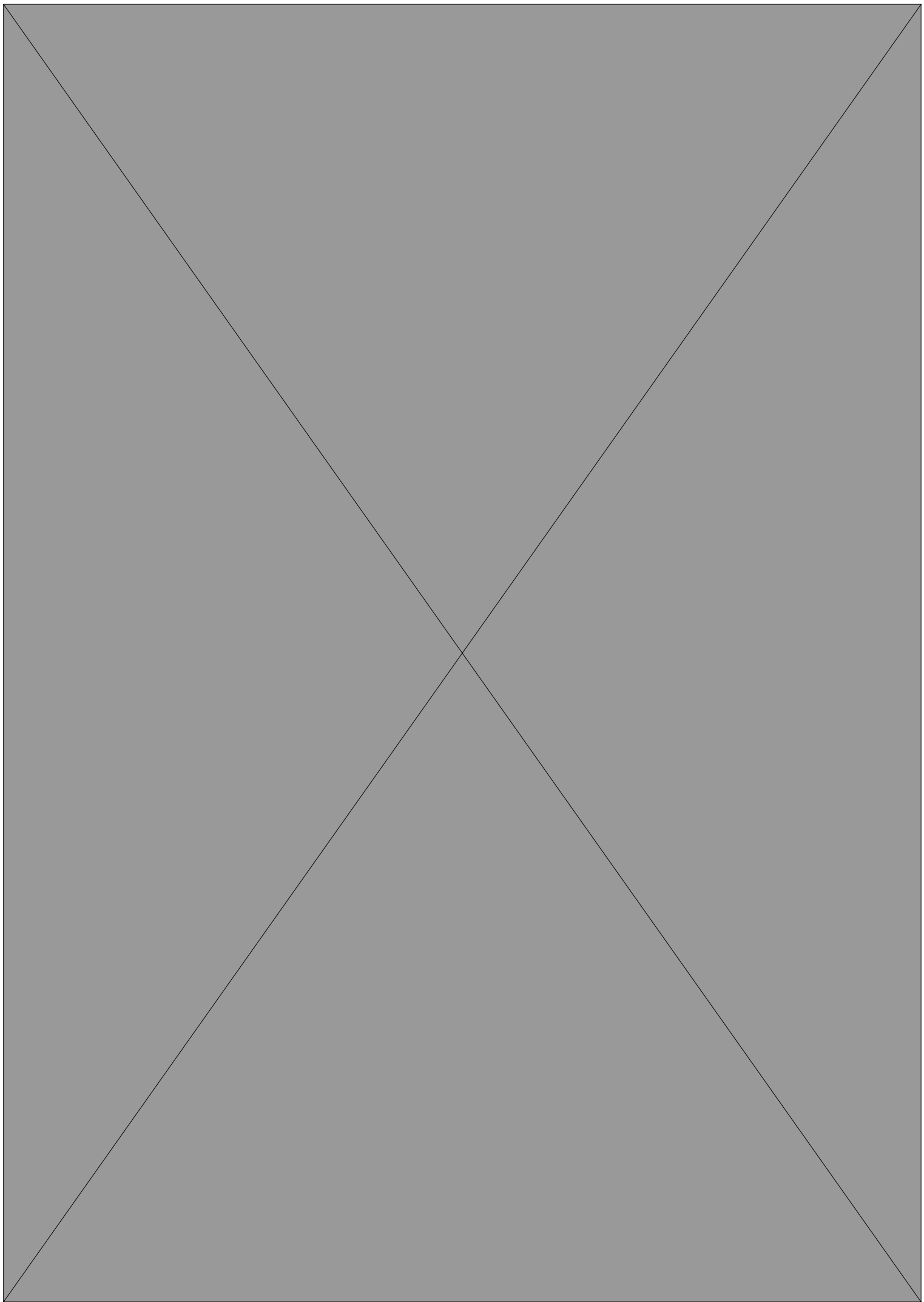


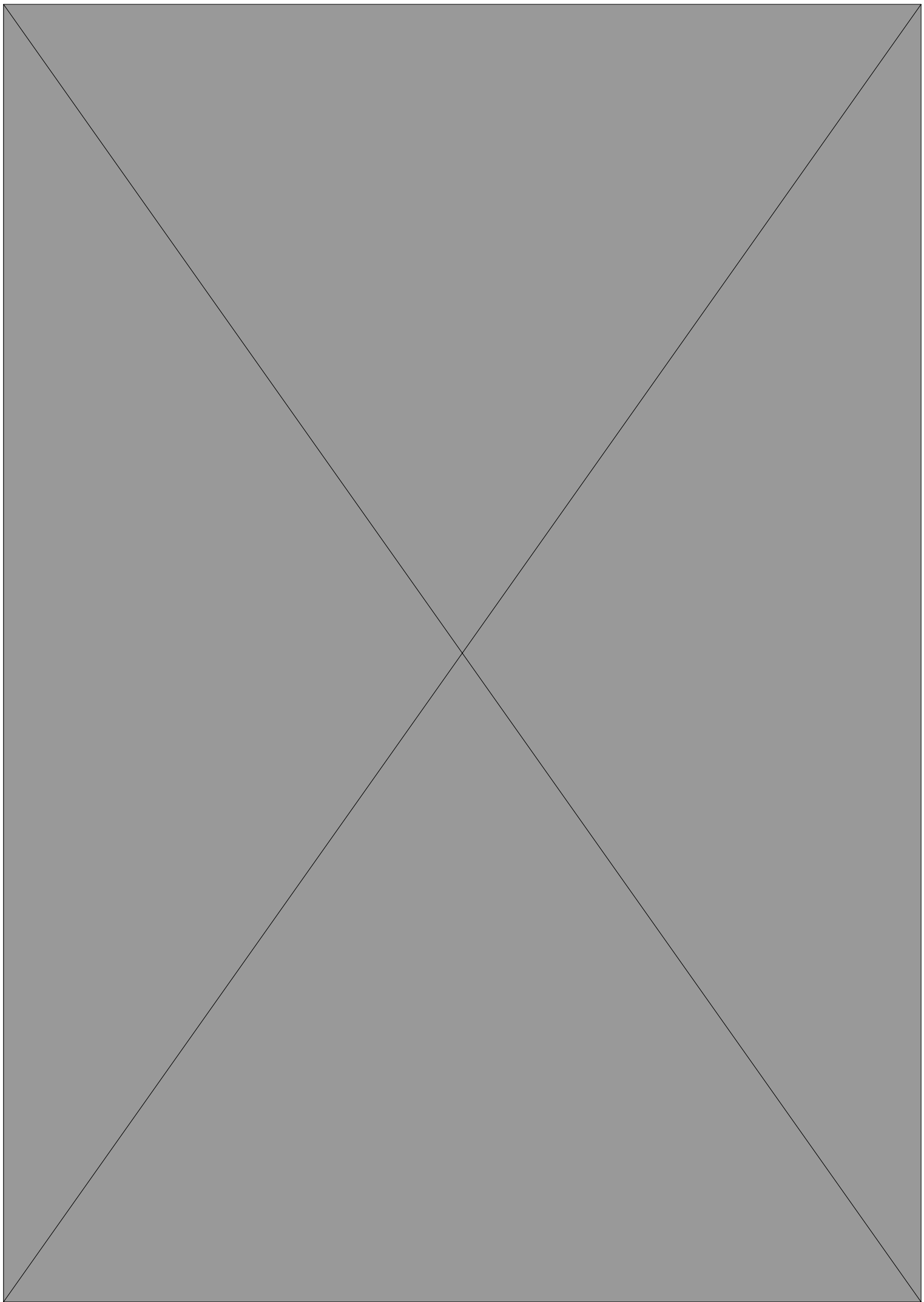
Trivelig bolig med gruslagt tun, terrasser i front og mulighet for en bakhage.



Bakhagen har potensiale til å sette et personlig preg. Nedgang til kjelleren bak.









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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
xKjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks xKomfyr/stekeovn/koketopp

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

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

23/7/24

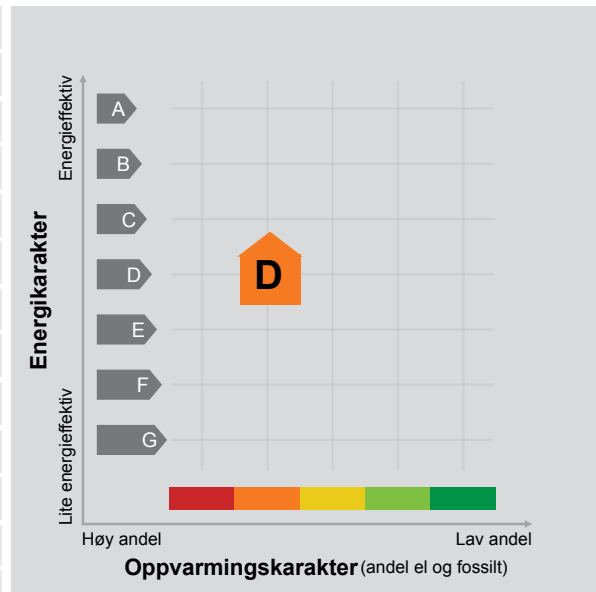
Sted / Dato

Else Marie Langseth

Selgers signatur

ENERGIATTEST

Adresse	Tjørveveien 16
Postnummer	4563
Sted	BORHAUG
Kommunenavn	Farsund
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300221335
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	80967099-30f4-4ea5-bafb-116eb9568ba7
Dato	18.06.2024



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.

Egenerklæring

Tjørveveien 16, 4563 BORHAUG

05 Dec 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tjørveveien 16	Tjørveveien 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen ble bygget i 2010 av Konsmo Hus.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 82289113

Informasjon om selger

Hovedselger

Langseth, Else Marie

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

Beskriv feilen og omfanget

Siste vinter (i nyttårhelga) da vi var der ,frøs vannet til vaskemaskinen, mens vannet til vasken noen cm. lenger borte fungerte. Jeg satte opp varmen i gulvet og vannet kom igjen dagen etter. Ingen skade av sprengte rør ol. i ettertid.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ikke observert vann eller fukt, men litt " kjellerluft" i det innerste rommet.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger 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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93782354

Egenerklærings skjema

Name

Langseth, Else Marie

Date

2024-12-05


Identification

 bankID™ Langseth, Else Marie



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tjørveveien 16, 4563 BORHAUG

 FARSUND kommune

 # gnr. 33, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 27.06.2024

Rapportdato: 10.07.2024

Oppdragsnr.: 20241-1309

Referansenummer: VQ8856

Autorisert foretak: Lister Takst John Terje Knutsen

Sertifisert Takstingeniør: John Terje Knutsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lister Takst

Lister takst består av takstingeniør John Terje Knutsen og holder til i Farsund.

John Terje har bakgrunn som tømrer og utdanning fra Teknisk Fagskole og fra Universitetet i Stavanger.

Han har siden 2010 jobbet med taksering og har en bred og god bransjekunnskap innen bygningsfaget.



Rapportansvarlig

John Terje Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

post@listertakst.no

941 73 606



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen på Tjørveien 16 er en enebolig med kjeller, hovedetasje og loft fra 2009. Jevnt over fremstår boligen i god teknisk stand tatt alder i betraktning. Det er enkelte innvendige dører som må justeres og enkelte vinduer og ytterdører hvor man må påregne utskiftning av hengsler samt alminnelig vedlikehold. Kjelleren er stort sett en grovkjeller, med uinnredet rom og en vaskekjeller. Vaskekjelleren har ikke fuktsikring, så her må man påregne en oppgradering. Rundt utvendig trapp til kjeller, må man sikre med rekkverk for å kunne ivareta sikkerheten når man ferdes rundt boligen. Ut over det, må man ta høyde for alminnelig vedlikehold.

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

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner, nedløp og takbordbeslag i lakkert aluminium. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Deler av vegg er i lettklinker. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør i tre. Understøttet balkong i tre. Balkong i tre med støpt fundament i bakken. Utvendig støpt trapp til kjeller.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, betong og fliser. Veggene har tapet og malte plater, i kjeller er flere vegger i lettklinker. Innvendig himling har slett malt overflate og enkelte rom i kjeller er kledd med gips og sparklet. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i kjeller er støpt. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Yttervegger er i lettklinker. Boligen har malt tretrapp til loft. Boligen har malt tretrapp til kjeller. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har belegget med oppbrett og varmekabler. Rommet har to sluker, en under kabinett og et under badekar. Fallforhold til sluk under kabinett er målt til 10 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Fallforhold til sluk er målt til 13 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 25 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte og luftespalte under dørblad. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført på toalettrom. Målinger har gitt følgende resultater. RF måling på 45,4 % ved 23,2 grader. Måling med pigg har påvist under 8 Vekt% Tørt under 11,9% vekt % Akseptable 12 - 15,9 vekt % Fuktig 16 - 19,5 vekt % Meget fuktig 19,6 - 27 vekt % Vått / fritt vann over 27 vekt %

Vaskekjeller
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Beskrivelse av eiendommen

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor spesielt eldre våtrom (eldre enn 1997), eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom.

Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid. Følgende kan nevnes.

rommet har ikke vannettsjikt på gulv.

Rommet er naturlig ventilert.

vegger har overflater som ikke er egnet for våtrom.

To av veggene er yttervegger og kan ikke undersøkes.

To øvrige vegger er mot uinnredet kjellerrom og gang.

Tilstøtende vegger er kledd med plater av tre.

Tatt i betraktning at svill er synlig, er det tatt Rf måling med probe og fuktmåling med hammerelektrode / pigg.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 67,8 % ved 18,5 grader.

Måling med pigg har påvist 14,6 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 %

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvstående klosett og nedfelt servant i innredning.

Vegger er kledd med plater på gulv er det belegg og himling har slett malt overflate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

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

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.

Tanken er fra 2010

Sentralstøvsuger

Det elektriske anlegget er fra byggeår.

Anlegget har automatsikringer

Hovedsikring er på 3x 63 Amp

Sikringsskapet er lokalisert i entre

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 2009.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terreng rundt bolig er tilnærmet flatt med drenerende masser.

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 2009. og er fra 2009.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

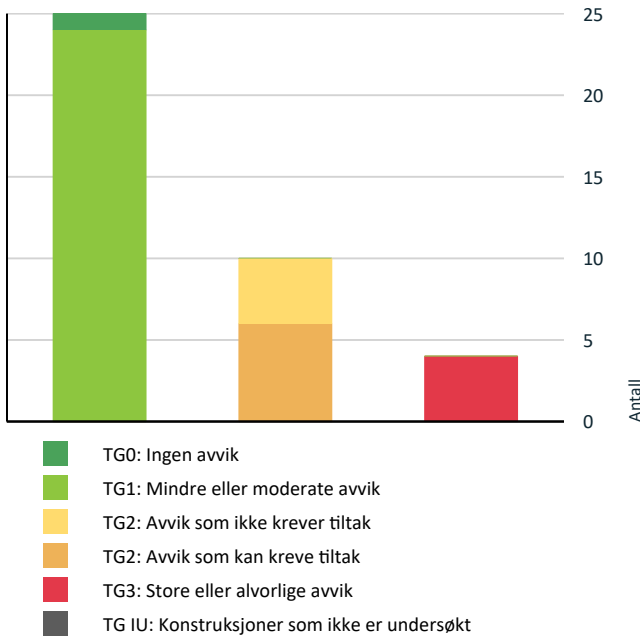
Kjeller: En del av kjeller er bygget om til vaskekjeller / vaskerom. Gang fremstår likt og øvrige deler av kjeller boder.

1. Etasje. Her er det bygget et toalettrom og en bod bak trapperom ned til kjeller.

Loft stemmer over ens med tegninger.

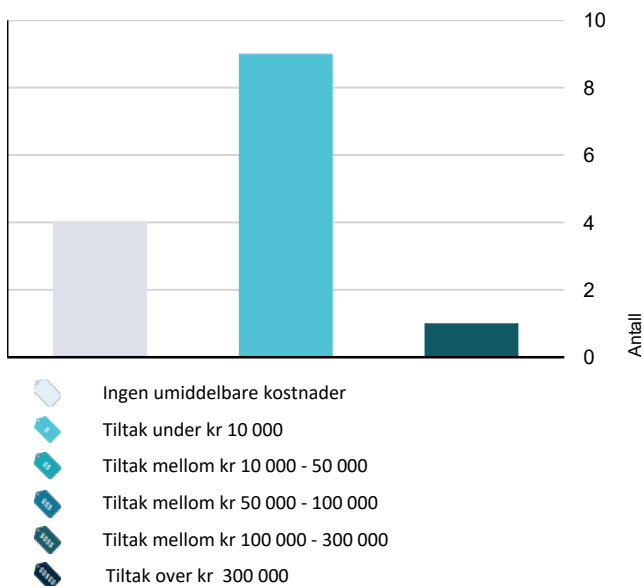
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong ved inngang [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
2009

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TC 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TC 3 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og takbordbeslag i lakkert aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg.

Tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, er det krav til snøfangere uansett.

Tak med ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, skal det være snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Taket har to takflater med henholdsvis 18 og 35 grader. Det er delen med 35 grader hvor det i dette tilfellet er krav til snøfanger.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lekkasje ved nedløpskum



Mindre deler av tak mangler snøfangere

TC 1 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Deler av vegg er i lettklinker.



Lusing bak kledning



Bakvegg i lettklinker, vegg er ikke pusset.

TC 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Tilstandsrapport



Spor av noe som kan minne om gammelt fuglerede?



Rust på hengsler til hoveddør

TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere hengsler har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte hengsler med skader

Kostnadsestimat: Under 10 000



Pakning på balkongdør må skiftes



Rust på hengsler



Mindre knatt på karm

TO 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rust på hengsler til hoveddør.

Skade på pakning på balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte hengsler med skader.

Pakning på balkongdør må skiftes

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet balkong i tre

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppkanten til døren er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

På sikt må man skifte ut innfesting til spiler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Rekkverk er lavere enn dagens krav.



Rekkverk er lavere enn dagens krav



Oppkant ved dør er for liten



Rust på innfesting

TO 2 Balkong ved inngang

Balkong i tre med støpt fundament i bakken.

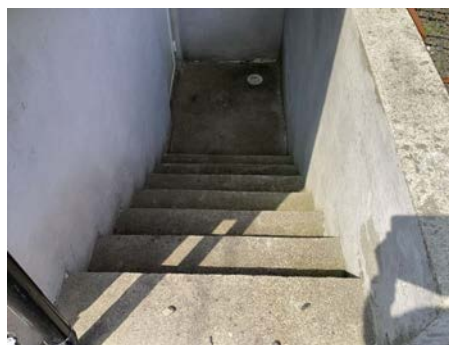
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Håndløper i trapp må monteres



Rekkverk må monteres

TO 3 Utvendige trapper

Utvendig støpt trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Håndløper i trapp må monteres

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, betong og fliser.
Veggene har tapet og malte plater, i kjeller er flere vegger i lettklinker.
Innvendig himling har slett malt overflate og enkelte rom i kjeller er kledd med gips og sparklet.



Uinnredet kjellerrom

📌 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv i kjeller er støpt.

📌 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

📌 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipen og vedovn.



Ildsted i stue

📌 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Yttervegger er i lettklinker.



Yttervegg i lettklinker



Yttervegg i lettklinker

📌 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til loft.

Tilstandsrapport



Trapp til loft



Dørblad til vaskekjeller tar i karm

TO 1 Innvendige trapp kjeller

Boligen har malt tretrapp til kjeller.



Trapp til kjeller

TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør til bad står skjevt og åpner seg selv, samt at dørblad har skade.



Dør til bod i kjeller er skjevt montert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Bad

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.
Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

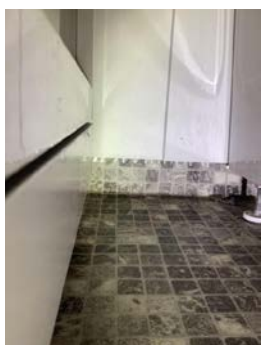
Plater er ikke montert på sokkellist i tillegg er det montert ekstra dampsperre bak plater mot yttervegg. Monteringsveiledningen viser til at man ikke skal benytte dampsperre på yttervegg med denne type plater, de er dampsperre i seg selv. Plater skal monteres på sokkellist med fug i nedkant mellom plate og list.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Man kan bemerke seg at levetiden vil kunne bli redusert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plater er ikke montert på sokkellist i tillegg er det montert ekstra dampsperre bak plater mot yttervegg.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet har belegget med oppbrett og varmekabler.

Rommet har to sluker, en under kabinett og et under badekar. Fallforhold til sluk under kabinett er målt til 10 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.

Fallforhold til sluk er målt til 13 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 25 mm.

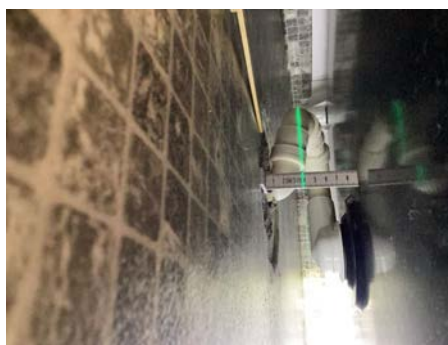
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Måling ved sluk under kabinett



Måling 80 cm fra sluk



Måling ved sluk ved badekar

Tilstandsrapport



Måling 80 cm fra sluk ved badekar.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

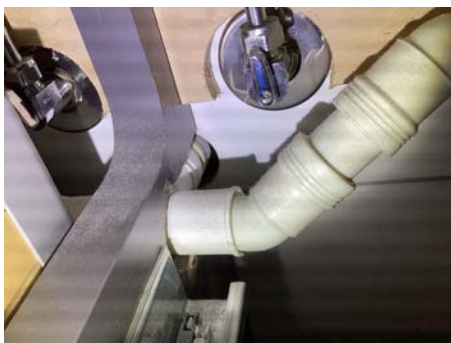
Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluk ved badekar med klemt belegg under klemring



Utett rundt avløpsrør under servant.



Sluk under kabinett med klemt belegg under klemring



Sluk under kabinett må rengjøres

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

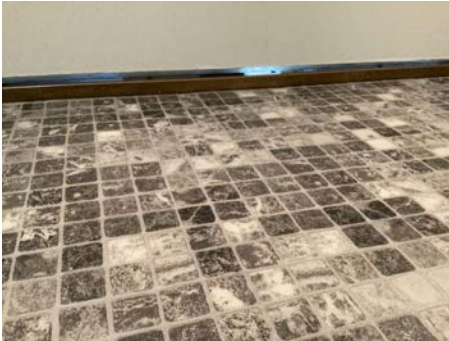
TO 1 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte og luftespalte under dørrblad



Avtrekk ok

Tilstandsrapport



Spalte under dørrblad

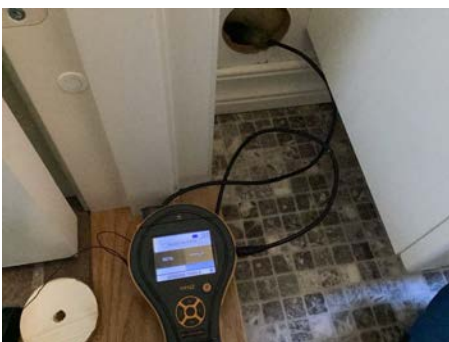
1. ETASJE > BAD

TC 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er utført på toalettrom.
Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 45,4 % ved 23,2 grader.
Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%
Tørt under 11,9% vekt %
Akseptable 12 - 15,9 vekt %
Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %
Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling



Måling med pigg

KJELLER > VASKEKJELLER

TC 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor spesielt eldre våtrom (eldre enn 1997), eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid. Følgende kan nevnes.
rommet har ikke vanntettsjikt på gulv.
Rommet er naturlig ventilert.
vegger har overflater som ikke er egnet for våtrom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Rommet har ikke tettesjikt



Vaskeskjeller

KJELLER > VASKEKJELLER

TC 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

To av veggene er yttervegger og kan ikke undersøkes.
To øvrige vegger er mot uinnredet kjellerrom og gang.
Tilstøtende vegger er kledd med plater av tre.
Tatt i betraktning at svill er synlig, er det tatt Rf måling med probe og fuktmåling med hammerelektrode / pigg.
Målinger har gitt følgende resultater.
Rf måling på 67,8 % ved 18,5 grader.
Måling med pigg har påvist 14,6 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 %



Måling med hammerelektrode / pigg i svill



Rf måling



Svill er synlig og har ingen synlige symptomer på skader.

KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

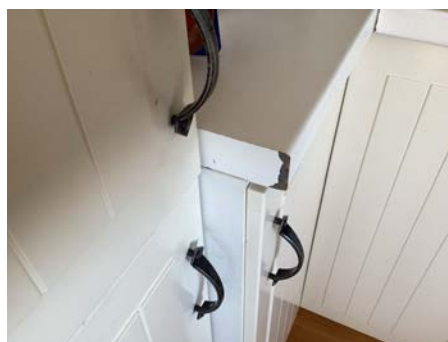
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøøl/frysescap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



Kjøkkeninnredning



Mindre knatt på benkeplate



Mindre knatt på benkeplate

LOFT > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Avtrekk ok. En pære må skiftes

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

📍 TG 1 Overflater og konstruksjon

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



Toalettrom



Avtrekk ok

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.



Vannledninger med kursfortegnelse



Dør til skap tar i kanal over

📍 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

📍 TG 1 Ventilasjon

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

📍 TG 1 Varmtvannstank

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter. Tanken er fra 2010

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

📍 TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger

Tilstandsrapport



Lokalisert i kjellerbod

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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
Hovedsikring er på 3x 63 Amp
Sikringsskapet er lokalisert i entre

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.
2017 Installasjon av AMS måler
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
**Ja Tjørves Elektriske AS installasjon ved nybygg.
Oneco Sør AS installasjon av AMS måler**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring datert : av Oneco Sør AS 14.07.2017
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

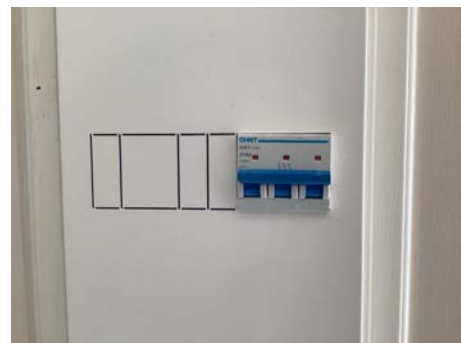
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Anlegget fremstår i god stand
Dokumentasjon ligger i skapet



Inntak, hovedsikring på loft.



Anlegg med automatsikringer og overspenningsvern

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse og dokumentasjon i skapet



Brannslukker fra september 1998

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.
Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 etasje ok



Loft ok



Brannslukker fra 2009

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng**Rom under terreng*

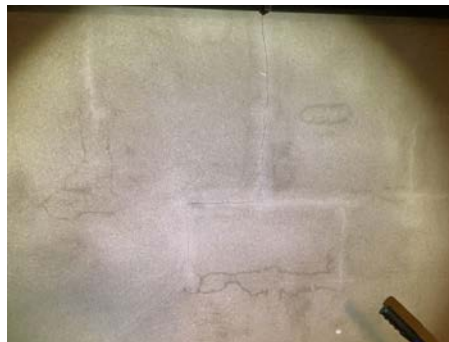
Dreneringen er fra 2009.



Synlig grunnmursplast rundt bygg



Taknedløp til drenering i grunn



Riss i mur



Resultat av jordtrykk på grunnmur



Riss i mur ved trapp til kjeller

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

I kjeller er det tegn til jordtrykk på en del av grunnmuren. Det fremkommer at en mindre del ved sprekk, stikker ut ca 2mm

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkert tettes, og man må holde muren under oppsikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt bolig er tilnærmet flatt med drenerende masser.

Tilstandsrapport



Drenerende masser rundt bygg. Om man skal asfaltere, må man påse at det blir fall fra grunnmur



Drenerende masser rundt bygg

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 2009. og er fra 2009.

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

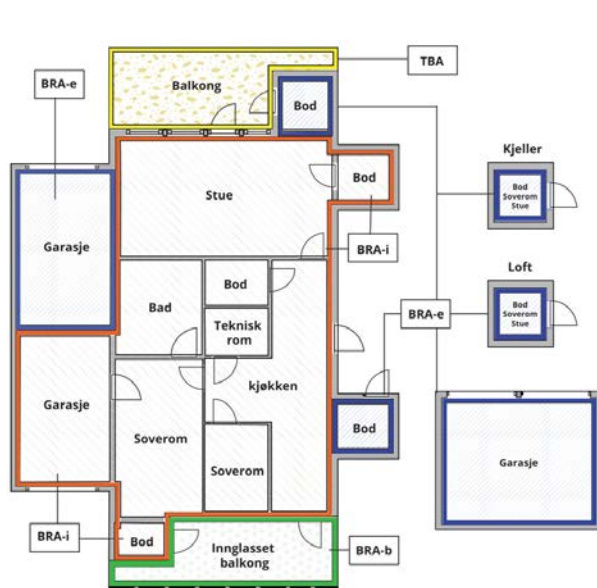
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	69			69	12		69
Loft	69			69	15	1	70
Kjeller	62			62			62
SUM	200				27	1	201
SUM BRA	200						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Toalettrom , Bad , Trapperom , Bod		
Loft	Soverom , Loftstue, Kjøkken , Stue		
Kjeller	Gang , Uinnredet kjellerrom / bod, Uinnredet kjellerrom / bod 2, Vaskekjeller		

Kommentar

Romhøyden i kjeller er målt til 2,23 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller: En del av kjeller er bygget om til vaskekjeller / vaskerom. Gang fremstår likt og øvrige deler av kjeller boder.
1. Etasje. Her er det bygget et toalettrom og en bod bak trapperom ned til kjeller.
Loft stemmer over ens med tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Fra loft er det brannstige tilknyttet soverom med avtagbar midtpost.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	182	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2024	John Terje Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	33	78		0	208.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tjørveien 16

Hjemmelshaver

Langseth Else Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Tjørve, et veletablert og familievennlig boligområde med kort vei til turområder og badestrand. Ca 2 km fra eiendommen ligger Borshavn, hvor man finner lokalbutikk, havn, skole og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

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

Området rundt tomten er tilnærmet flatt og belagt med pukk. Langs boligen er det innkjørsel til baksiden.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2011	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2024		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	1	Nei
PLANSTATUS	19.06.2024		Innhentet	1	Nei
Ferdigattest	02.02.2011		Innhentet	1	Nei
Søknad om riving	05.11.2009		Innhentet	3	Nei
Tegninger	12.01.2009		Innhentet	4	Nei
Utskrift fast eiendom	18.06.2024		Innhentet	2	Nei
FAKTURERTE GEBYRER	18.06.2024		Innhentet	2	Nei
Eiendomsgrenser	18.06.2024		Innhentet	3	Nei
Utskrift basert på matrikkeldata	18.06.2024		Innhentet	3	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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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

Norsk takst, 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/>

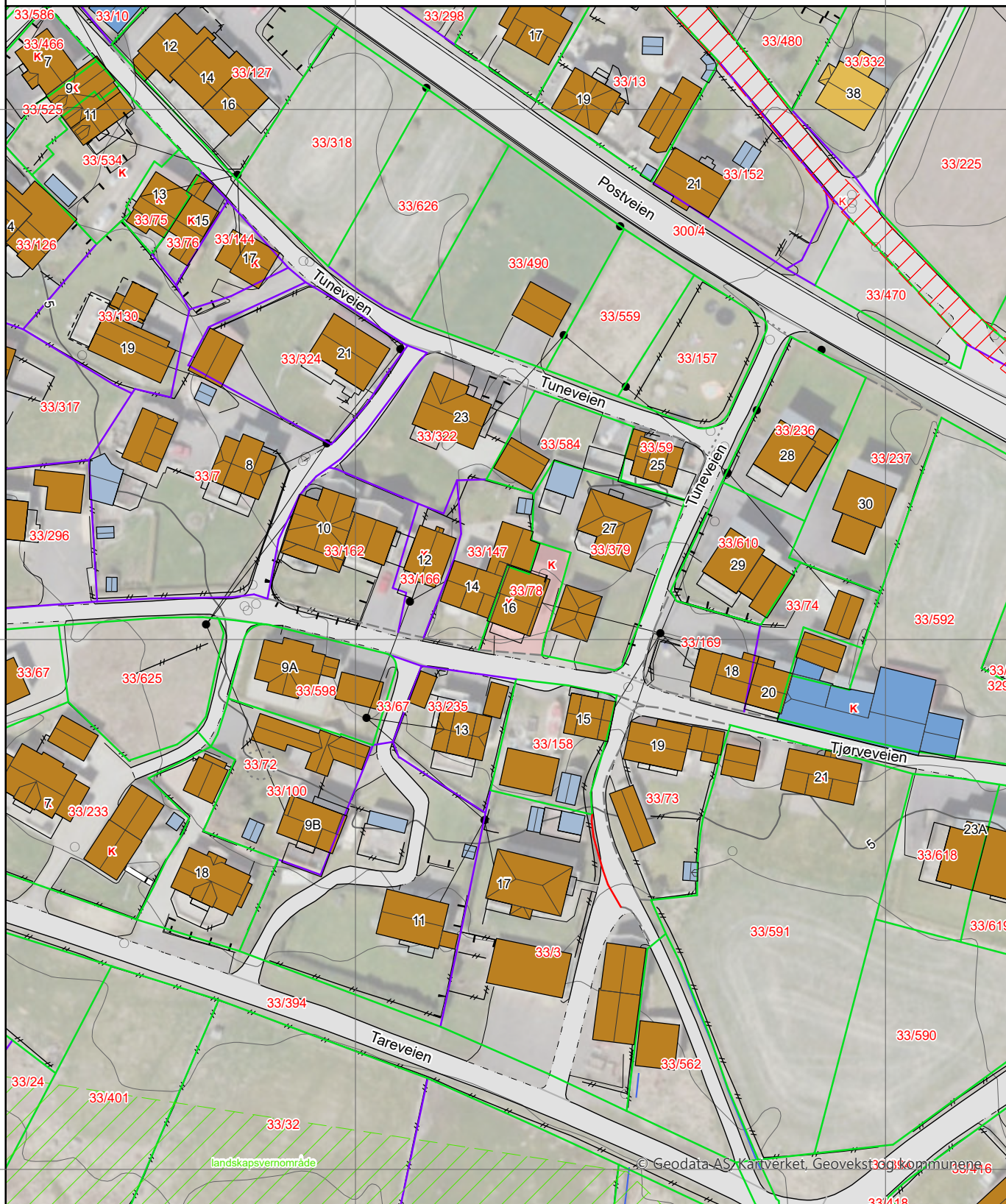
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VQ8856>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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








Eiendomsgrenser

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













0 25 50 m

Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

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

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 33, Bruksnr 78	Kommune:	4206 Farsund
Adresse:		Grunnkrets:	309 Tjørve
Veiadresse:	Tjørveveien 16, gatenr 6107	Valgkrets:	3 Borhaug
	4563 Borhaug	Kirkesogn:	5150401 Lista
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4023 Vestbygda

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Nytorvet	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.07.1905	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	208,7 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4206/33/78	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Grensejustering	Forretning:	15.10.2008	Avgiver	4206/33/78	-7,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4206/33/147	7,0
Grensejustering	Forretning:	15.10.2008	Avgiver	4206/33/147	-7,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4206/33/78	7,0
Grensejustering	Forretning:	15.10.2008	Avgiver	4206/33/379	-5,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4206/33/78	5,0
Skylddeling	Forretning:	07.07.1905	Avgiver	4206/33/5	-202,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4206/33/78	202,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tjørveveien 16	Bolig	207,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	94,0	Rammetillatelse:	10.11.2009
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	207,0	Igangset.till.:	29.03.2010
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	02.02.2011
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	207,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300221335			Antall etasjer:	3

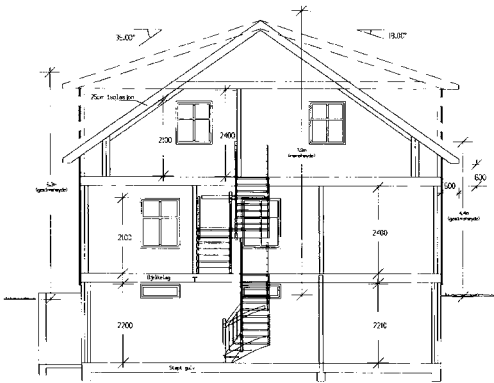
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			69,0		69,0				
H01	1		70,0		70,0				
H02			68,0		68,0				

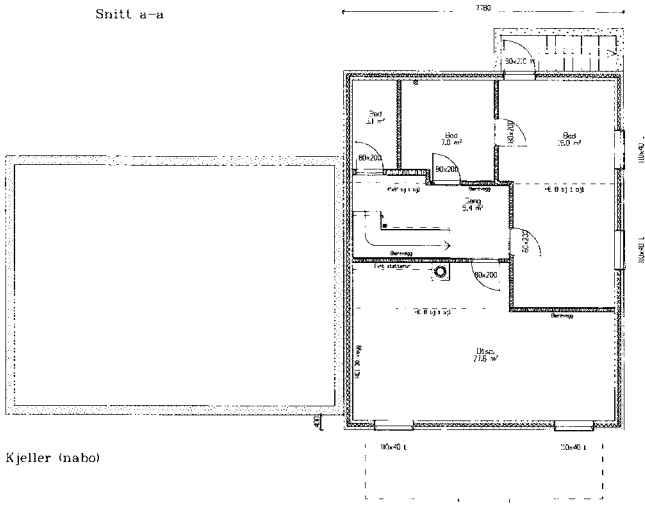
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg E1

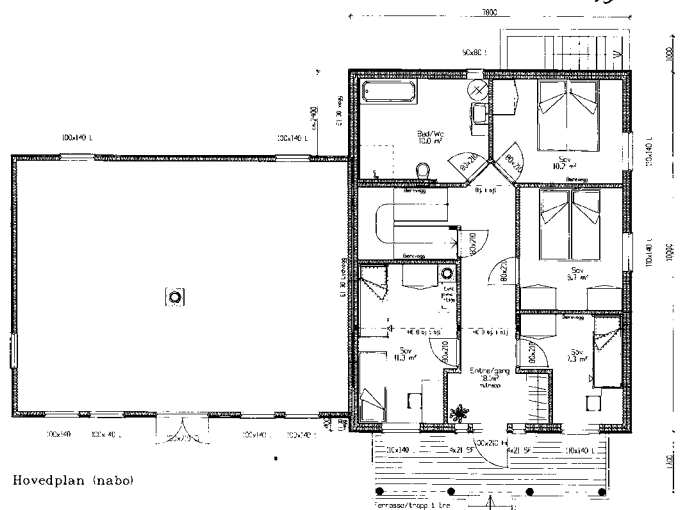


Snitt a-a



Kjeller (nabol)

Kjeller BRA=69.0m²



Hovedplan (nabol)

Hovedplan brutto=79,1m²/BRA =70.4m²

B 30.06.2009a Komm. etten skriv/vedtak fra kommunen datert 15.06.09
a 15.02.2009a komm. iPL, mail 9/7

Eier/Eiendomsforvalter: **Else Marie Langseth**

DATA DESIGN SYSTEM

Byggeadresse: Jørnevæien 16, 4563 Berhaug

Byggesaksnummer: FAHSJNLJ

Grnr: 33 Bnr: 73

Dato: 20.02.2009

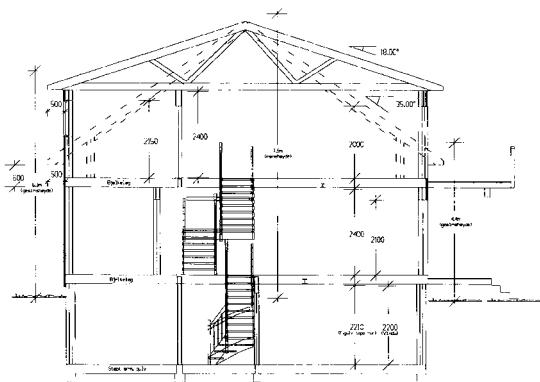
Plan og snitt



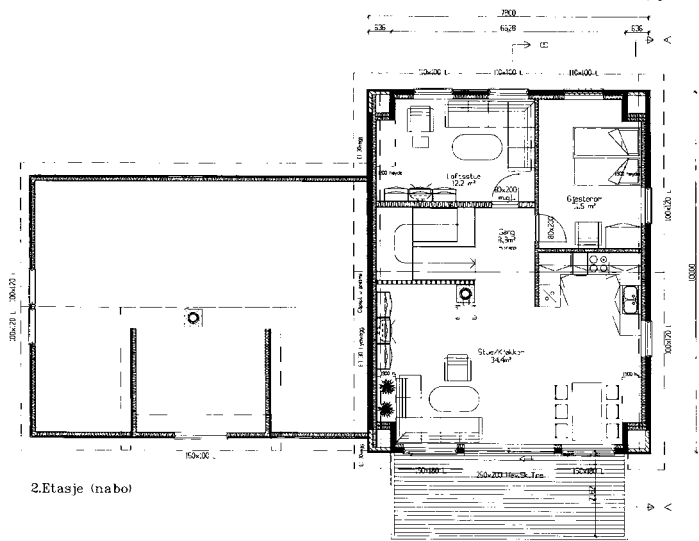
Konsmo Fabrikker a.s.
4828 Konsmo

KONTROLL: 1902
Skisses: Mal
A-be: 100

www.konsmohus.no Tlf. 38281000, Telefax 38281050 | Tekst: 1800 100 100

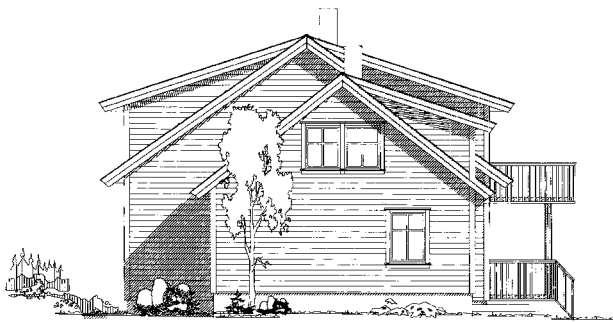


Snitt b-b



2.Etasje (nabo)

2.Etasje BRA=67,9m²



Fasade mot nord-vest

B 30.06.2009ha Korr etter skrift/veclax Fra kommunen datert 15.06.03
 a 19.02.7909a1 korr. i.L. mail 3/2

Uttaksnavn: **Eise Marie Langseth** DATA DESIGN SYSTEM

Byggsaknr: Tjorveien 16, 4563 Borhaug Byggekommune: FARSUND
 Dnr: 33 Dns: 18 Dato: 29.12.2008 Arkiv: Rign
 Plan, snitt og fasade

KONTROL	902	nd
Skisse	94	Tegnt
Arbeid	100	502
Tekst		

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s. 4625 Konsmo
 www.konsmobolag.no Tlf. 38281300 Telefax 38281850
 Tegningen må huskes rett eller dets kopier eller benyttes utv. i forbindelse med bygging av hus som er bygget av Konsmo i samarbeid med AS Bole medlemsk. l.



Fasade mot syd-vest



Fasade mot syd-øst



Fasade mot nord-øst

B: 30.06.2009ha Kinn etter sørv/vektak fra kommunen datert: 15.06.09
 a: 19.02.2009a korr. iht. mail 9/2

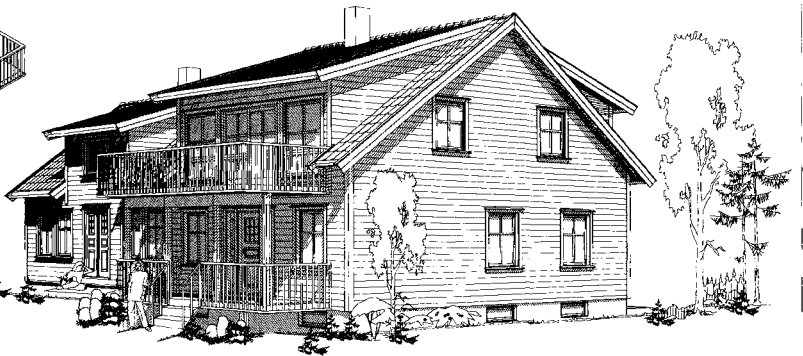
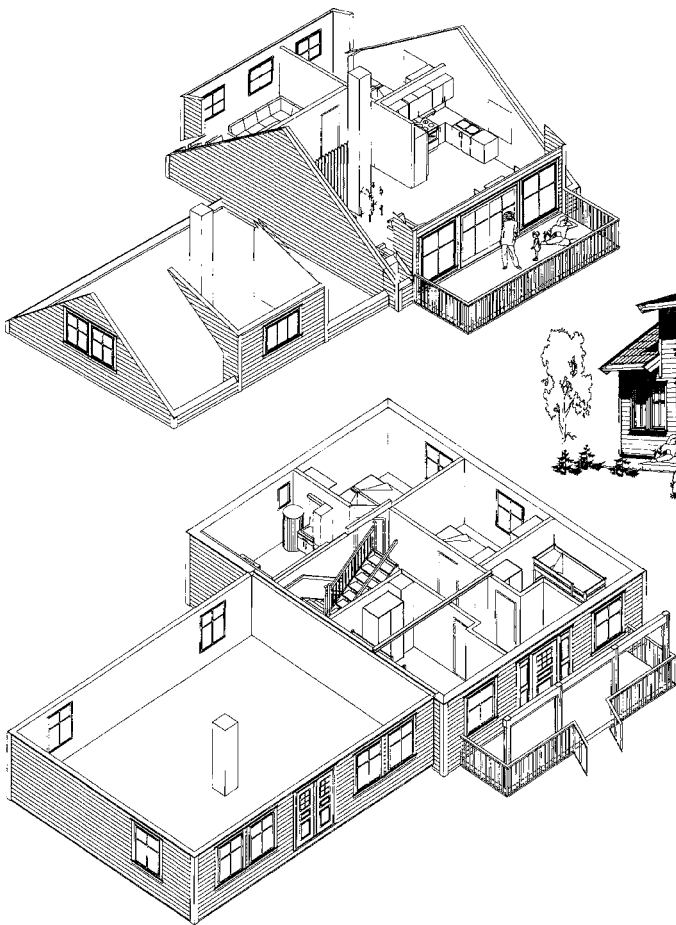
Til: Utskrevet: **Elsie Marie Langseth** DATA DESIGN SYSTEM

Byggesak: Tjervevågen 16, 4663 Borhaug		Byggesaksnummer: FAHSLUND	
Side: 33	3 av 78	Dato: 12.01.2005	Ar-tiv: Sogn
Fasader		KONTROLL: L902	in
		Skisser: M1	Tegn: S03
		Ant: 100	


Konsmo Fabrikker a.s.
 4625 Konsmo
 www.konsmo.no Tlf. 38281000 Telefax: 38281000 Tekst:


Tegningen må brukes nøll eller delvis kopieres eller trykkes ut utforløst av ansvar for Konsmo Fabrikker AS. BNA med. Dnr. 1.

Vedlegg E4



30.06.2009/å - Konstruksjon skrevet/vedtek fra kommunen datert 15.06.09

Tilsvarende: **Eise Marie Langseth** DATA DESIGN SYSTEM

Byggesak: Tjorvevater 16, 4563 Bonna,lg	Byggekommune: FAHSUND	
Brnr: 35 Brnr: 76	Dato: 12.01.2009	
Revmndel: og perspektiv	Arctv: Signe	
 Konsmo Fabrikker a.s 4828 Konsmo www.konsmohus.no Tlf: 38282000 Tøysdal 38280800	KONTROLL: L902	nr
	Skisse: Pål	Tegn
	Arbe: 100	SC4
	Tekst:	

Tegningen må hentes helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utlevering av arbeidet hos Konsmo Fabrikker AS eller medtillatelse fra



FARSUND KOMMUNE

Arkivsaknr:	2009/876
Arkivkode:	33/78
Saksbehandler:	Jan Hornung

Saksgang
Teknisk utvalg

Saksnr
09/213

Møtedato
05.11.2009

Søknad om riving av eks. hus/oppføring av nytt gnr 33 bnr 78, Tjørve

Administrasjonens forslag til vedtak:

Teknisk utvalg dispenserer med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 fra plankravet i kommuneplanen, og godkjenner den foreliggende søknad om riving av bestående bolig på eiendommen gnr 33 bnr 78 og oppføring av ny bolig på samme sted, da det i dette tilfellet vurderes å foreligge særlige grunner, jf. Vurderingen. Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

Før bygging igangsettes skal følgende endringer utføres på prosjektet:

- Kvisten skal ha en maks. bredde på 4,0 m (tilsvarende nabohuset)
- Terrasse på loft mot sydvest skal ha en bredde på maks 4,0 m og en dybde på maks 1,0 m.

Behandling i Teknisk utvalg - 05.11.2009:

Lars Tjelland (Frp) foreslo:

”Søknaden innvilges som omsøkt”.

Andreas Birgersen (Krf) foreslo følgende endring til vilkår:

- Kvisten skal ha max bredde 5 m vindu i kvist max 3,5m
- Terrasse på loft mot sydvest skal ha en bredde på maks 5 m og en dybde på max 1 m.

Birgersen trakk sitt forslag.

Det ble votert alternativt mellom administrasjonens og Tjellands forslag.

Tjellands forslag ble vedtatt med 4 (2Frp,1Ap,1H) mot 3 (1Krf,1SV,1Ap).

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen må være grunngitt. I henhold til forvaltningslovens § 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. forvaltningslovens § 42, 2. ledd.

Saksdokumenter:

1. Teknisk utvalgs sak 09/122 i møte 11.06.09
2. Reviderte tegninger mottatt 15.09.09

Vedlegg:

Saksdokument 1 og 2

Saksutredning:

Teknisk utvalg behandlet og avsto i møte 11.06.09, sak 09/122 en søknad om riving av eksisterende og oppføring av nytt hus på eiendommen gnr 33 bnr 78, Tjørve.

Det er nå fremlagt reviderte tegninger for det aktuelle huset.

I forhold til tidligere søknad er følgende endring gjort:

- Våtrom i kjeller utgår pga tilkobling til avløp
- Innvendig høyde i kjeller er redusert med 20 cm til 220 cm
- Husets bredde er redusert 60
- Kneveggene er redusert med 20 cm
- Takvinkel på kvist er redusert til 18o
- Takvinkel på hovedhuset er redusert for å få ned mønehøyden
- Terrasserekken i 2. etg er endret – gjort lik 1.etg

Med de utførte endringene er nå mønehøyde på huset 1,0 meter over nabohuset i vest. Huset har nå en bredde på 10,0 meter.

Det er ikke sendt nytt nabovarsel i forbindelse med endringene. Da endringene er en nedskalering av opprinnelig prosjekt vurderes det heller ikke å være behov for å varsle naboene.

Vurdering:

Det vises til saksutredning i sak 09/122.

Størrelse og utforming av tomten vil i dette tilfellet sette sterke begrensninger for muligheter til utforming og plassering av bebyggelsen. Slik administrasjonen ser saken synes nok hensynet til å imøtekomme tiltakshavers ønske om romplaner og funksjoner i huset å være tillagt større vekt enn ytre utforming av bebyggelsen i forhold til bygde omgivelser.

Slik administrasjonen ser saken er fremlagte tegninger fortsatt ikke tilfredsstillende.

Huset er moderert i høyde, og høydeforskjell til nabohuset på 1,0 m fremstår som akseptabelt. Derimot vil den svært brede kvisten og den store terrassen i 2.etasje ikke fremstå som særlig naturlig i forhold til nabohuset. Videre er fremdeles gavlene bredere enn de burde være i forhold til bygde omgivelser. Et mulig tiltak vil kunne være å sette opp et utbygg i deler av fasaden for carport eller lignende for å "brekke ned" bredden.

Enhetsleder vil gi råd om at det gis dispensasjon fra plankravet dersom følgende endringstiltak gjøres på det aktuelle prosjektet:

- Kvisten skal ha en maks. bredde på 4,0 m (tilsvarende nabohuset)
- Terrasse på loft mot sydvest skal ha en bredde på maks 4,0 m og en dybde på maks 1,0 m.

Kopi:

Konsmo Fabrikker AS, Torjusheigt. 9, 4514 Mandal
Else Marie Langseth, Rugdeveien 17, 4950 Risør

Kopi m/vedlegg:

Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen, Serviceboks 513, 4605 Kristiansand
Vest-Agder fylkeskommune, Regionalavdelingen, Serviceboks 517, 4605 Kristiansand



Konsmo fabrikker A/S
Torjusheigt. 9
4514 Mandal
Att. Inger Marie Saghus

Vår ref.:
2009/876 - 2176/2011 33/78/ENGA

Deres ref.:

Dato:
02.02.2011

Ferdigattest - gnr/bnr 33/78 Tjørve.

Eiendom: Gnr 33, bnr 78,

Byggeplass: Tjørve

Tiltakshaver: Else-Marie Langseth

Søker: Konsmo fabrikker A/S

Tiltakets art: Nybygg

Planlagt bruk/formål: Bolig

Søknadsdato: 27.03.2009

Vedtaksdato: 05.11.2009

Det gis ferdigattest for hele bygget.

Etter anmodning, og på bakgrunn av fremlagt kontrollokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, utstedes ferdigattest for ovenfornevnte tiltak. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

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

Med vennlig hilsen

Endre Gabrielsen
Avdelingsingeniør

Kjersti Skiple Verdal
Plan- og bygningssjef

Kopi til:

Else-Marie Langseth Rugdeveien 17 4950 RISØR

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4206 - FARSUND
Gårdsnummer: 33
Bruksnummer: 78

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.06.2024 kl. 13:11
Produsert av: Øystein Egeland
Attestert av: Farsund kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: NYTORVET
Etableringsdato: 07.07.1905
Skyl: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 33 / 78	208,7 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		020345	LANGSETH ELSE MARIE		RUGDEVEIEN 17 4956 RISØR	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6441707	358432		208,7 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020		smatmynd	01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4206 - 33/78				
							Omnummerert fra:	1003 - 33/78				
Grensejustering			15.10.2008									
Grensejustering			112/08				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1003 - 33/379				-5
			08/3170				Mottaker	1003 - 33/78				5

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Grensejustering Grensejustering	15.10.2008 112/08 08/3170	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1003 - 33/78 1003 - 33/147		Arealendring -7 7
Grensejustering Grensejustering	15.10.2008 112/08 08/3170	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1003 - 33/147 1003 - 33/78		Arealendring -7 7
Skylddeling Skylddeling	07.07.1905	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1003 - 33/5 1003 - 33/78		Arealendring -202 202

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Tjørveveien	6107	16 EUREF89 UTM Sone 32 6441706	358429	Grunnkrets: 0309 Tjørve Stemmekrets: 3 Borhaug Kirkesokn: 05150401 Lista Postnr.område: 4563 BORHAUG Tettsted: 4023 Vestbygda	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 221 335	Bebygd areal: 94	Ant. boliger: 1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 207	Ant. etasjer: 3	Rammetillatelse: 10.11.2009
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 29.03.2010
Nord: 6441707 Øst: 358430	Bruksareal totalt: 207	Avløp: Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringstype: Enebolig	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest: 02.02.2011
Bygningsstatus: Ferdigattest	Alternativt areal: 0		
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2: 0		
Biobrensel			
Oppvarming: Elektrisk			
Annen oppvarming			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	68	0	68	0	0	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0	0	0
K01	0	69	0	69	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6107 Tjørveveien 16	H0101	Bolig	207	0	Kjøkken	0	0	33/78

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson		KONSMO FABRIKKER		TORJUSHEIGT 9 4514 MANDAL
Tiltakshaver	020345	LANGSETH ELSE MARIE		RUGDEVEIEN 17 4956 RISØR

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 168 804 342	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>
Løpenr:	Bruksareal bolig:	98	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6441707 Øst: 358429	Bruksareal totalt:	98	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent: 10.11.2009
Bygningsstatus: Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	40	0	40	0	0	0	0	0
H01	1	58	0	58	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	98	0		0	0	33/78

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1003 31 31	BOLIGHYS, NYTORVET, TJØRVE, BORHAUG

Bygningsnr: 168 804 369	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	23	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6441714 Øst: 358437	Bruksareal totalt:	23	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent: 22.02.2012
Bygningsstatus: Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	23	23	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	33/78

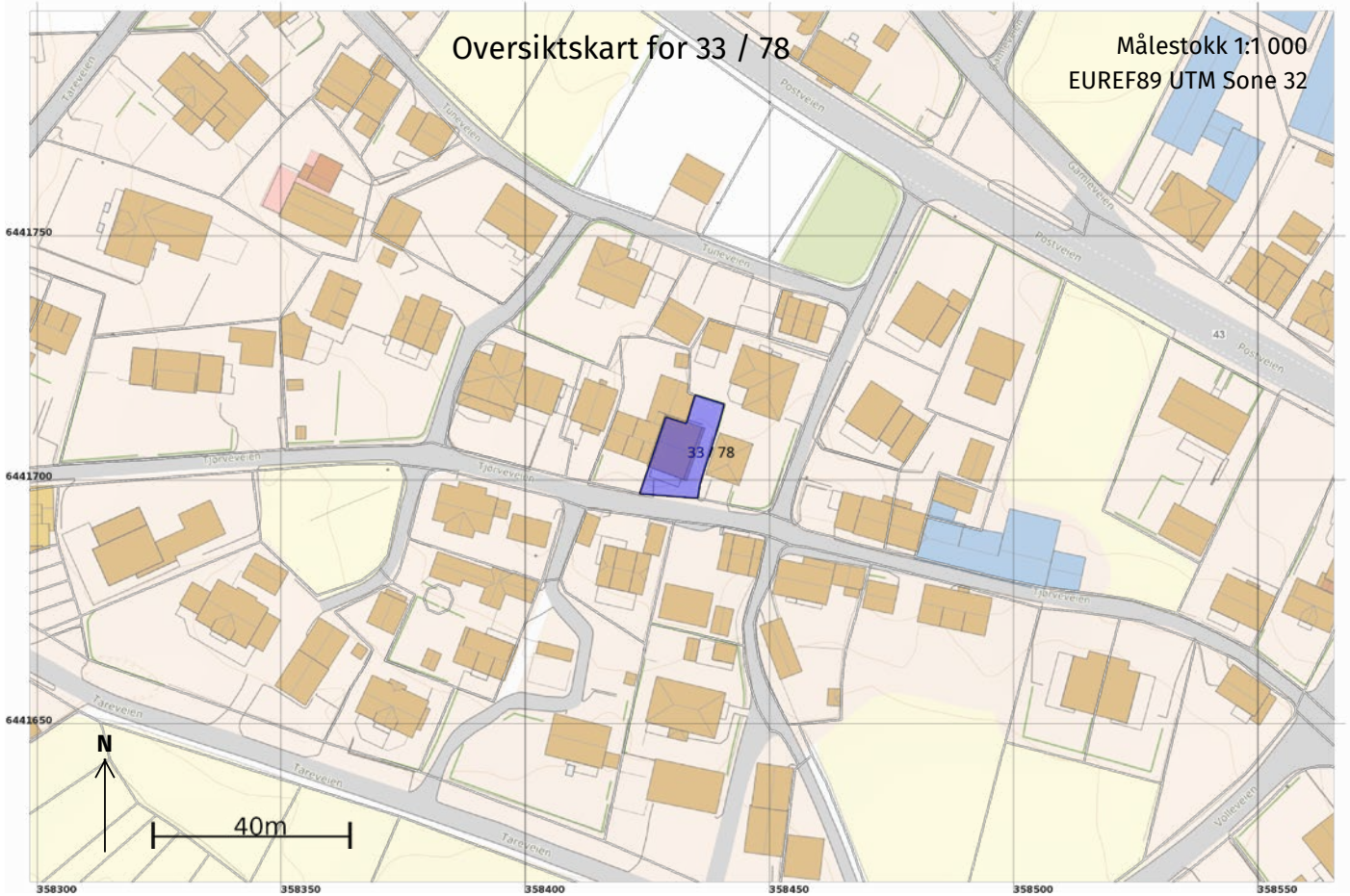
SEFRAK-minne

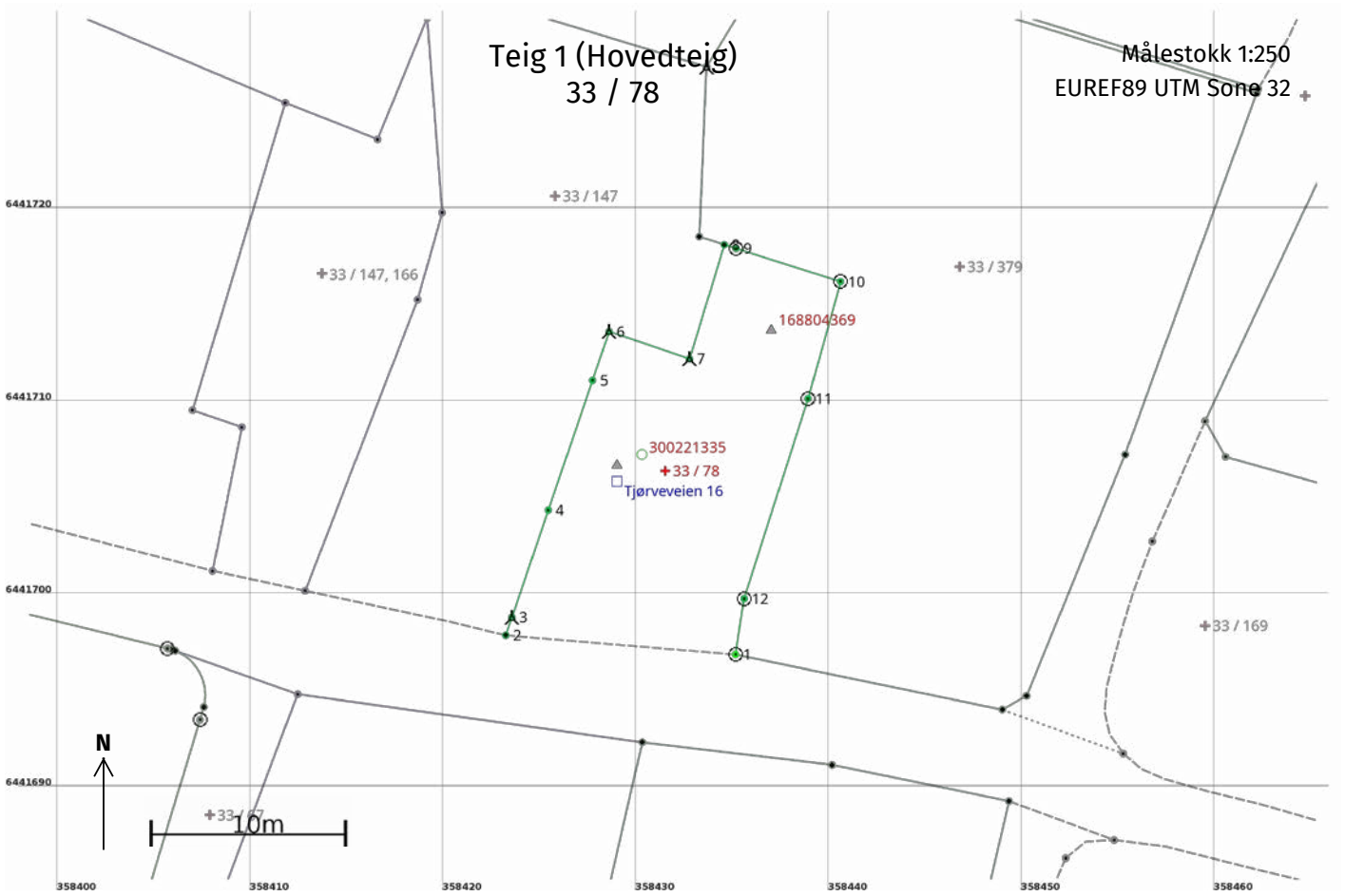
«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1003 31 33	GARASJE, NYTORVET, TJØRVE, BORHAUG

Oversiktskart for 33 / 78

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 208,7

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6441707

Øst: 358432

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6441697,04	358435,15	11,95	Jord Offentlig godkjent grensemerke Hjelpelinje vegkant	10 Terrengmålt	10	18
2	6441698,03	358423,24	0,99	Umerket	10 Terrengmålt	13	
3	6441698,97	358423,56	5,86	Bolt	10 Terrengmålt	13	
4	6441704,52	358425,45	7,10	Hushjørne	10 Terrengmålt	13	
5	6441711,24	358427,74	2,68	Hushjørne	10 Terrengmålt	13	
6	6441713,78	358428,60	4,41	Bolt	10 Terrengmålt	13	
7	6441712,36	358432,77	6,19	Bolt	10 Terrengmålt	13	
8	6441718,28	358434,57	0,64	Umerket	10 Terrengmålt	13	
9	6441718,08	358435,18	5,69	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
10	6441716,36	358440,60	6,29	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
11	6441710,30	358438,91	10,89	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
12	6441699,93	358435,60	2,92	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	



PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/33/78/0/0

Adresse: Tjørveveien 16, 4563 BORHAUG

• **Sikringssone** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

HensynsonenavnH130-1

Planidentifikasjon90600

ArealbrukBoligbebyggelse

ArealbrukstatusNåværende

Planidentifikasjon90600

PlantypeKommunedelplan

PlanstatusEndelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato08.03.2018

PlannavnKommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028

Vis i kart [Planregister](#)

Link som viser reguleringsplaner, faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 19.6.2024. Link er gyldig i et år:

<https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=5e523eb0-f543-4089-94f8-d39dc00afb49>

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold
Avdelingsarkitekt
Teknisk forvaltning
Farsund kommune

FAKTURERTE GEBYRER

Avtale: **202715**
33/78/0/0

Eier: Langseth Else Marie
Regn.mottaker: Langseth Else Marie

2023

Ordrenr: **90148604**

08.03.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 268,00	1/1	0	1 418,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 438,61	1/1	0	1 524,00
160102	Renovasjonsgebyr standard hytte	1,00	ter	1 321,00	1/1	0	826,00
160110	Grunngebyr Renovasjon hytte	1,00	ter	821,00	1/1	0	513,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 145 900,00	prom	3,00	1/1	0	1 719,00
160021	Forbruk Avløp	23,00	m3	16,78	1/1	0	482,00
160001	Forbruk vann	23,00	M3	8,44	1/1	0	243,00
160024	Betalt Forskudd Avløp i fjor	-40,00	m3	16,78	1/1	0	-839,00
160004	Betalt Forskudd Vann i fjor	-40,00	m3	8,44	1/1	0	-422,00
160023	Forskudd Avløp	22,00	m3	23,90	1/1	0	329,00
160003	Forskudd Vann	22,00	m3	10,88	1/1	0	150,00

6 006,00

Ordrenr: **90161000**

07.09.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160003	Forskudd Vann	22,00	m3	10,88	1/1	0	150,00
160023	Forskudd Avløp	22,00	m3	23,90	1/1	0	329,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 145 900,00	prom	3,00	1/1	0	1 719,00
160110	Grunngebyr Renovasjon hytte	1,00	ter	821,00	1/1	0	513,00
160102	Renovasjonsgebyr standard hytte	1,00	ter	1 321,00	1/1	0	826,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 438,61	1/1	0	1 524,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 268,00	1/1	0	1 418,00

6 542,00

2024

Ordrenr: **90173678**

13.03.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 404,00	1/1	0	1 503,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 683,00	1/1	0	1 677,00
160102	Renovasjonsgebyr standard hytte	1,00	ter	1 321,00	1/1	0	826,00
160110	Grunngebyr Renovasjon hytte	1,00	ter	908,00	1/1	0	568,00
160021	Forbruk Avløp	20,00	m3	23,90	1/1	0	598,00

160001	Forbruk vann	20,00 M3	10,88	1/1	0	272,00
160024	Betalt Forskudd Avløp i fjor	-22,00 m3	23,90	1/1	0	-657,00
160004	Betalt Forskudd Vann i fjor	-22,00 m3	10,88	1/1	0	-299,00
160023	Forskudd Avløp	20,00 m3	26,29	1/1	0	329,00
160003	Forskudd Vann	20,00 m3	11,53	1/1	0	144,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	845 900,00 prom	3,00	1/1	0	1 269,00
						6 293,00

Vannmålerstand pr 2.1.24 – 796m3

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 78 i 4206 FARSUND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

18.06.2024 kl. 10.26

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

18.06.2024 kl. 10.25

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/395825-1/200 24.05.2011 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uskifte
LANGSETH ELSE MARIE
FØDT: 02.03.1945

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2011/524610-1/200 05.07.2011 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 500 000
Pantøver: SPAREBANKEN SØR
ORG.NR: 937 894 538

GRUNNDATA

1905/900034-1/40 07.07.1905 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4206 GNR: 33
BNR: 5

2008/900417-1/200 06.11.2008 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/343716-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 1003 GNR: 33 BNR: 78

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter 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.



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



Eiendom:

Tjørveveien 16, 4563 BORHAUG

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

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

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at 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

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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