

Bjørnevågsveien 331

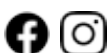
Helle- Spind - Farsund



Prisantydning: kr 4 050 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Innholdsrik enebolig på solrik utsiktstomt med båtplass.

Området
Farsund - Helle - Spind

Adresse
Bjørnevågsveien 331

Prisantydning
kr 4 050 000,-

Omkostninger: **kr 117 120,-**
Totalpris: **kr 4 167 120,-**
Kommunaleavgifter: **kr 8 379,-**
Formuesverdi: **kr 453 437,-**

Primærrom: 201 m²
Bruksareal: 201 m²

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1968
Soverom: 2
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 1152 m²



Anita Cecilie Gabrielsen
Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder

40 40 80 73
acg@sormegleren.no

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



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

STANDARD

Pen enebolig med gjennomgående normal standard. Boligen er romslig, og har en praktisk romfordeling. Gulvene i boligen er i hovedsak belagt med flis, parkett og teppe. Veggene er bekledd med tapet og malte overflater.

Boligen har 3 stuer, en hovedstue, en hagestue og en kjellerstue. Trivelig hovedstue med store vindusflater hvor den flotte utsikten kan nytes fra flere hold. Hagestuen er isolert og er en del av huset med lett adkomst via gangen. Her er det gjennomgående lys og store skyvedører/foldedører som gjør adkomst til terrassen/hagen lett. Her kan man åpne opp ved varme sommerdager, eller lukke seg inne når være tilsier det. Her er en moderne ovn, som gir ekstra godt med varme og stemning på kalde dager. Fra hagestuen kan også den flotte utsikten nytes. Kjellerstuen ligger i underetasjen med trappeadkomst fra stue og med egen utgang til hagen i front.

Pent kjøkken i profilert eikeinnredning med integrerte hvitevarer med unntak av enkeltstående kjøleskap som medfølger handelen. Et praktisk og godt utformet kjøkken, med en utforming som gir rom for en god arbeidsplass. Fra kjøkkenet kan man stå å lage mat, mens man kan kommunisere med evt. besøk. Kjøkkenet har en naturlig avgrenser løsning med plass til langbord rett ved.

Boligen har to bad og eget vaskerom. Badene er likt utformet med marmorfliser med varmekabler på gulv og fliser på vegg. Badene er innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjnisje. Badet i underetasjen har egen velværedel utstyrt med badstue. Rett ved badet i kjelleren ligger et romslig vaskerom.

Boligen er innredet med 4 soverom, hvorav 2 er godkjent ihht. opprinnelige tegninger. Hovedsoverommet er meget romslig og ligger vendt mot utsikten og har egen utgang til terrassen i front. Soverom nr. 2 har utgang til egen balkong med morgensol.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 201 kvm, Bruksareal: 201 kvm

Sekundærrom: 0 kvm.

Bra. pr. etasje.: Underetasje: 78 m² - 1. etg. 123 m²

P-rom inkl:

1.etg.: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og hagestue.

U.etg: Bad, gang, vaskerom, 2 soverom og stue.

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

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er gjort diverse endringer/flytting av rom og innvendige skillevegger i hovedetasjen samt kjelleretasjen ift. originale tegninger.

Branseller:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

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

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Varmepumper er ifølge eier montert i 2018. Diverse elektrisk arbeid utført mellom 2018-2021. Enkelte kobberrør utskiftet av rørlegger i 2018.

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

Krav for rom til varig opphold

Det er gjort diverse endringer/flytting av rom og innvendige skillevegger i hovedetasjen samt kjelleretasjen ift. originale tegninger. Se meglers anmerkning under ferdigattest.

Lovlighet

Vinduer på soverom mot nord i kjelleretasjen er ikke godkjente rømningsvinduer. Vinduene er i tillegg blokkert av kantbjelken til terrassen.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1968 i følge Farsund kommune.

PÅKOSTNING OG MODERNISERING

Takkonstruksjonen ble endret til valmet tak i 2013. Boligen ble da renoveret og hagestue ble oppført. 2 bad ble flislagt og 80 % av vinduer og dører ble skiftet.

OPPVARMING

Elektrisk, ved og mulighet for gass.

Elektriske varmekabler i flere rom. Vedovn i hagestue.

Varmepumpe i stue og kjellerstue.

Gasspeis i stue og kjellerstue - frakoblet pr. dd. Skap til gass på utsiden av huset.

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

DIVERSE

Det medfølger båtplass nr. 5 i felles anlegg ved Farsund Resort. Det betales et årlig beløp på kr. 3500,- pr. 2022. Båtplassen er et innskuddbasert leieforhold. Leieavtalen ligger ved i prospektet og må signeres av ny eier. Noen endringer kan forekomme i ny avtale, noe som må aksepteres av kjøper. Det er gitt samtykke til transport av leieavtalen i forbindelse med salget av denne boligen. Med leieavtalen medfølger rett til parkering ved båtplassen.

TILSTANDSRAPPORT

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takst Sør AS den 29.08.22, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ingen stige-trinn til stålpipeline ved tilbygget hagestue.

Utvendig > Dører

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Skyvedøren under terrassen er ifølge eier kun montert for å hindre at katter o.l. tar seg inn i lagringsrom under terrassen.

Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Det er påvist andre avvik: Rekkverk mangler på samtlige trapper. Noe skjevheter i trappetrinn mot sør.

Innvendig > Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Sprekkdannelser samt bom i gulvfliser ved døråpning mellom entré og hagestue mot sør.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved soverom mot nord i kjelleretasjen registrert ca. 40 mm skjevheter på gulvflaten.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

Rommet har ingen ventilasjon Ingen ventilerings- utover åpning av vindu.

Tomteforhold > Terrengforhold

Terreng faller inn mot bygning.

Terreng ved østsiden av bygningen har fall mot grunnmuren.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Enkelte kledningsbord er noe vær- og solslitt.

Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Rekkverk til terrasse ved bakkenivå mot vest er ca. 75 cm høyt, krav ved oppføringstidspunkt var 90 cm.

Taurekkverk har for store mellomrom iht. dagens krav.

Rekkverk ved terrassen mot nord er ca. 78 cm høyt, krav ved oppføringstidspunkt var 90 cm.

Deler av terrassen mot nord har synlige skjevheter i bjelkelaget.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad kjeller

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Vinylbelegg e.l. som er montert under fliseledning er klemt under klemringen, men det er ikke mulig å se at dette stikker ut under klemringen. Dersom ikke kan det oppstå lekkasje dersom det oppstår tilbakeslag eller tilstoppinger i gulvsluket.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) Det er ca. 30 mm fall fra underkant dørterskel til topp slukrist. Det er ikke oppkant ved dørterskel, slik at evt. lekkasjevann kan renne ut av vaskerommet før dette renner ned i gulvsluket.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad hovedetg.

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

25 mm.

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

Det er registrert ca. 10 mm fall fra underkant dørsvill til topp slukrist. Det er montert feielist utenpå dørsvillen, det er derfor ikke mulig å se en evt. membranoppkant.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad hovedetg.
Rustskader i sluk.

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

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

Sluket er antageligvis originalt fra byggeår.

Påstrykningsmembran av ukjent type er synlig smurt mot metallsluket, ingen klemring montert. Dersom sluket tilstoppes eller det oppstår tilbakeslag kan det oppstå lekkasje rundt sluket.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Det er irr på rør.

Enkelte synlige koblinger har mindre mengder irr.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El.-anlegg med automatsikringer og overspenningsvern

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tomteforhold > Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

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

informasjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Følgende punkter er utfyllende av selger.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Elektrisk og varmekabler.

Arbeid utført av Komet Farsund Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja

Beskrivelse: Oppgradering av våtrom med ny membran og fliser.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skifte av pumpe i borehull.

Arbeid utført av Rørleggeren i Lyngdal.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja

Beskrivelse: Maur på sommerhalvåret.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Oppgradering elektrisk anlegg, inkludert påbygg.

Arbeid utført av Komet Farsund Elektro AS.

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

Beskrivelse: Kontroll utført av Jk Frydenlunds El.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt tak, og ny hagestue i 2013. Terrasse bygget vha egeninnsats.

Arbeid utført av Åge Jakobsen

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Kjør FV 43 mellom Farsund og Lyngdal, ta inn ved Kollevoll til Bjørnevåg. Etter ca. 3 kilometer ta til høyre. Boligen ligger på høyre side og er merket med Til salgs skilt fra Sørmeqleren.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger ca. midt mellom Farsund og Lyngdal på Helle. Naturskjønt område med nærhet til sjøen.

Farsund er en turistby, med mye liv på sommeren, og med mange aktiviteter for både voksne og barn. Et populært sted - Bjørnevåg med Farsund Resort - ligger i en fjordarm, like i nærheten. Varierte turmuligheter både til lands og til vanns i nærområdet. For mer informasjon, se www.sorlandskysten.no. En tur ut til Sutnøy mot Korshamn er absolutt å anbefale.

Farsund skjærgården er kjent for de mange gode fiskeplassene. Her kan man fange mange typer fisk, sjøkreps, hummer og krabbe. Havet byr på mange muligheter. Når sommeren slår til for fullt, er sjøområdene i nærheten, ypperlig for alle typer sjøsportsaktiviteter.

I Farsund, er det et aktivt dykkermiljø. Rundt i Farsunds farvann kan man utforske en spennende undervannsverden. Området er kjent for sin rike forekomst av skipsvrak fra flere tidsepoker.

Farsund har mye å tilby med bl.a. Amfi Nordkapp kjøpesenter og et bysentrum med flere fasiliteter og restauranter. I nabokommunen Lyngdal, ligger det populære Sørlandsbadet, samt et aktivt handelssentrum og handelspark, og snart et eget Anne Cath. Vestly opplevelsessenter.

Eiendommen ligger ca. 2,5 times kjøretur fra Stavanger, og ca. 1,5 time fra Kristiansand. Ny E-39 er under arbeid, noe som vil redusere reisetiden betraktelig. <https://www.nyeveier.no/prosjekter/e39/> viser status.

TOMT

Areal: 1 152 kvm, Eierform: Eiet tomt

Pent opparbeidet tomt med flere fine uteplasser, plenlagte områder og beplantning. Flott utsikt utover Spindsfjorden og bukta. Tomta ligger meget solrikt til med sol store deler av dagen.

Eiendommen er ikke fysisk oppmålt i senere tid, og har usikre grenser. Oppgitt areal er basert på eldre målebrev.

BJØRNEVÅGSVEIEN 331

Gamle målebrev kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens arealet kan derfor avvike i større eller mindre grad. Evt. arealavvik ved senere oppmåling må aksepteres av kjøper. På matrikkelbrev er det oppgitt feil grense mot øst. Det er riktig grense på målebrevet, som er det gjeldende dokument.

PARKERING

I garasje og på egen tomt.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 19.02.1970. Ferdigattesten gjelder våningshus. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 15.07.2014. Ferdigattesten gjelder tilbygg/ombygging. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Fremlagte tegninger fra 1968 er anmerket med speilvendt. Endringer gjort i 1. etasje: Del av stuen er stengt av og gjort om til soverom, hovedsoverommet er 2 soverom som er slått sammen til ett, soverom mot hagestue har blitt gang. De ombygde rommene er godkjent til varig opphold. I underetasjen har disponibelt rom blitt til soverom, boder har blitt gjort om til kjellerstue, deler av rom anmerket med vask/tørk har blitt soverom, matbod og gang har blitt vaskerom og ikke utgravd område har blitt mellomgang og bad. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som fremtidig spredt boligbebyggelse ikraftsatt 10.09-2015, og er en del av kommuneplanen for kystsonen i Spind. Områdenavn: SB 27.

VEI / VANN / AVLØP

Privat vann og avløp. Offentlig vei.

Septiktank og borehull ligger på egen eiendom.

Det foreligger ikke utslippstillatelse i kommunale arkiver. Vannkvaliteten er ikke sjekket.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 905 Tinglyst: 14.06.1968 - Bestemmelse om bebyggelse.

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

Rettigheter som følger eiendommen: Ingen

UTLEIE

Boligen har ikke egen utleiedel.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmåling.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter F

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

Det er ikke boplikt i Farsund kommune.

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

4 050 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

11 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

101 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 050

000,-))

117 120,- (Omkostninger totalt)

4 167 120,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 8 379 pr. år

Beløpet innbefatter boligrenovasjon, eiendomsskatt, feie- og tilstynsavgift og slamtømming.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 2046,- pr. år for 2022 for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 453 437,- for år 2020.

Sekundær: Kr. 1 632 374,- for år 2020

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Bjørnevågsveien 331, Gnr. 228 Bnr. 36 i Farsund kommune.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

SELGER

Margunn Benthe Sunde

Tone Gunvor Sunde

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin. Ekstra kjøleskap i underetasje.

Tuner/dekoder/tv-boks medfølger ikke. Jacuzzi

medfølger ikke.

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning.

Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Claimslink AS.

Forsikringen dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum,

oppad begrenset til 10 millioner kroner. Forsikringen

dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra

HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller

mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som

boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige

rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper

i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte

materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,-

avhengig av boligtype, i honorar for hver

forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring,

samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 40

40 80 73.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår

samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00,

for et uforpliktende tilbud.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet

må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt

"Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt

bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som

lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved

hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en

SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle

budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å

trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post

eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som

mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen

ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

HVITVASKING

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

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

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap

den andre part påføres som følge av brudd på
hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved
mislighol

OPPGJØR

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

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

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

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

61-22-0149

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås
før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers
beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har
mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig
på Sørmeqlerens hjemmeside
www.sormegleren.no/61-22-0149. Dokumentene kan
også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige
avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

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

VEDERLAG

Digital Markedspakke Synlig (Kr.6 350)

Oppgjør (Kr.7 100)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Tilrettelegging (Kr.13 900)

Provisjon (forutsatt salgssum: 4 050 000,-) (Kr.52 650)

Totalt kr. (Kr.80 585)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 31.08.2022





Et blikkfang i stuen er den flotte vedovnen som gir varme og kos på kalde dager.



Den flotte utsikten kan nytes fra flere hold. Fra hagestuen, som er en del av huset, er det store skyvedører med adgang til terrasse og hage.



På kjøkkenet er det integrert komfyr og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøleskap som medfølger handelen.



Kjøkkenet med innredning i profilert eik.



Utgang fra spisestuen til terrasse som går rundt store deler av huset.



I stue og spisestue er det store vindusflater som slipper inn godt med dagslys.



Soverom på baksiden av huset. Utgang til veranda med morgensol.



Soverom med stor garderobe og adkomst til terrassen som går rundt store deler av huset.



Bad i underetasjen er innredet med baderomsinnredning, dusjnisje med glassbyggersten, toalett og badstu.





Kjellerstue i underetasjen. Dobbel terrassedør med utgang til platting og hage.



Fint beliggende enebolig på en høyde med utsikt mot fjorden.



1. etasje



Plantegning underetasje - soverom ved vaskerom tilfredsstillende ikke kravene til rømningsvei. Underetasjen er vesentlig forandret i forhold til originale tegninger.



Romslig terrasse som går rundt store deler av huset og har sol fra tidlig morgen til sent på kveld i sommerhalvåret.



Fantastisk utsikt fra terrassen



Mange flotte uteplasser - her kan man flytte seg etter vær og vind.



Dronefoto

Bjørnevågsveien 331

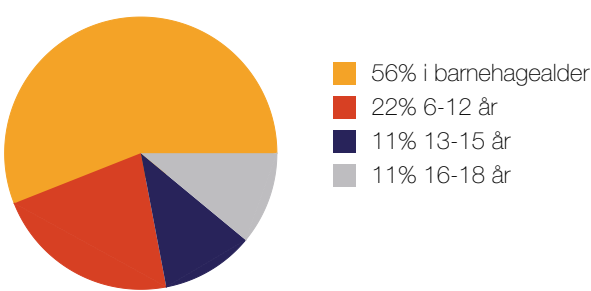
Offentlig transport

🚏 Kollevoll	4 min 🚶
Linje 200, 224, 236, 237, 238	3.3 km
🚏 Lyngdal rutebilstasjon	13 min 🚶
Totalt 8 ulike linjer	11.2 km
🚏 Rom terminal	16 min 🚶
Linje 50	13.8 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 35 min 🚶

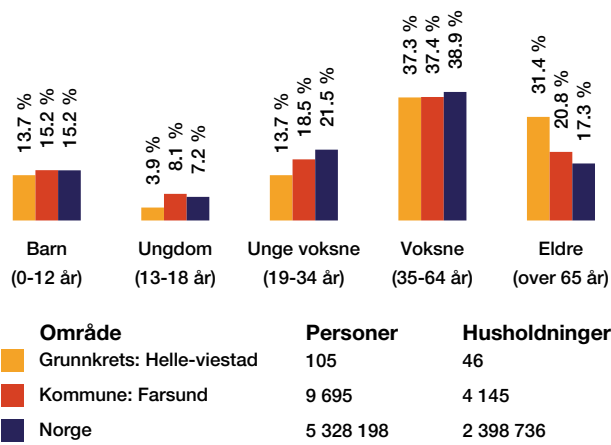
Skoler

Farsund barneskole (1-7 kl.)	15 min 🚶
400 elever, 21 klasser	13.6 km
Lista ungdomsskole (8-10 kl.)	24 min 🚶
230 elever, 9 klasser	21.5 km
KVS - Lyngdal	11 min 🚶
230 elever, 11 klasser	10.3 km
Lyngdal videregående skole	12 min 🚶
130 elever	11 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Kollevoll barnehage (2-5 år)	6 min 🚶
20 barn, 1 avdeling	4 km
Lyngtua barnehage	11 min 🚶
5 avdelinger	9.8 km
Læringsverkstedet Bergeheim bhg. (1-6 ...)	12 min 🚶
78 barn, 6 avdelinger	10.5 km

Dagligvare

Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	12 min 🚶
Coop Extra Lyngdal	13 min 🚶
Post i butikk	11.2 km

Sport

🏈 Helle ballbane	12 min 🚶
Ballspill	1 km
🏈 Spind ballbinge	9 min 🚶
Ballspill	8.7 km
🏊 Sørlandsbadet trening	11 min 🚶
🏊 Lyngda fysikalske institutt	13 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Sørmeqleren, avd. Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Lister	
Oppdragsnr.	
61220149	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Margunn Benthe Sunde	Tone Gunvor Sunde

Gateadresse	
Bjørnevågsveien 331	
Poststed	Postnr
Farsund	4550

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elektrisk og varmekabler.
Arbeid utført av	Komet Farsund Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Oppgradering av våtrom med ny membran og fliser.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifte av pumpe i borehull.
Arbeid utført av	Rørleggeren i Lyngdal

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Maur på sommerhalvåret.
-------------	-------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering elektrisk anlegg, inkludert påbygg.
Arbeid utført av	Komet Farsund Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll utført av Jk Frydenlunds EI.
-------------	---------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- | | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Nytt tak, og ny hagestue i 2013. Terrasse bygget vha egeninnsats. |
| Arbeid utført av | Åge Jakobsen |
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margunn Sunde	bd4656b0dbf54b27dd6079 5d8aa50bfbb25c6d59	15.08.2022 20:43:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Gunvor Sunde	2b8f97f4ecb940608160e82 d67413c05fd1ffd96	15.08.2022 20:45:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 61220149

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

Tilstandsrapport

📍 Bjørnevågsveien 331, 4550 FARSUND

📖 FARSUND kommune

Gnr. 228, Bnr. 36

Areal (BRA): Enebolig 201 m²



Befaringsdato: 08.08.2022

Rapportdato: 29.08.2022

Oppdragsnr: 20647-3013

Referansenummer: AO9671

Autorisert foretak: Takst Sør AS

Sertifisert takstmann: Sindre Lie Vatland



Gyldig rapport
29.08.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

Takst Sør

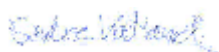
Takst Sør AS er et selskap med hovedkontor i Lyngdal kommune, og avdelingskontor i Mandal og på Evje. Selskapet ble etablert i 2005, men daglig leder har jobbet med taksering siden 1994.

Vi er totalt 5 ansatte, 4 takstmenn og en kontormedarbeider. Sammen har vi over 50 års erfaring innen taksering av skader, tilstandsanalyse, verdivurdering av fast eiendom og uavhengig kontroll.

Vi har som mål å være en servicebedrift som setter kunden i fokus, samt gjør sitt ytterste i å være markedsrettet og profesjonelle i bransjen.

Vi utfører oppdrag i hele Agder, men mest i den vestlige delen. Oppdragsgivere er privatpersoner, forsikringsselskaper, advokater, eiendomsmeglere, finansinstitusjoner, offentlige etater, entreprenører m.m.

Takst Sør AS er tilsluttet Norsk takst og er også medlem av den landsdekkende kjeden Takstnett. Gjennom Takstnett står vi godt rustet til å påta oss ethvert oppdrag, og har stor kapasitet i hele landet.



Sindre Lie Vatland
Uavhengig Takstmann
29.08.2022 | LYNGDAL

Takst Sør AS

Kirkevn. 32
38 33 21 10

Rapportansvarlig

Sindre Lie Vatland
Uavhengig Takstmann
sindre@takst-sor.no
452 29 080

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

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



I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

ENEBOILIG

Bygningen er oppført i 1968 og er oppført i tre med grunnmur og dekker av betong samt etasjeskille av tre. Bygningen er i de senere år modernisert og tilbygget med bla. tilbygget hagestue mot sør samt at det er bygget valmtakskonstruksjon over hele boligen. Baderom i hoved- samt kjelleretasjen er renoveret i 2013 i følge eier. Bygningen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr, men enkelte bygningsdeler må påregnes oppgradert. Bygningen er oppført iht. vanlig byggeskikk og standard fra byggeperioden.

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 8 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner, skvettssink, nedløp og diverse beslag under dører av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og hovedsakelig stående bordkledning. Deler av ytterkledningen ble utskiftet i 2013 ifm. renovering og utbygging. Takkonstruksjonen på boligen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass utskiftet i 2013, samt to trevinduer på kjøkken og ved entré av ukjent alder. Malt hovedytterdør. Balkongdører og skyvedører i hovedetasjen av PVC. Dobbeltefløyte balkongdør i kjelleretasjen av tre. Det er bygget treterrasser ved bakkenivå på vestsiden av kjelleretasjen, samt ved hovedetasjen på sør, øst og nordsiden av bygningen. Terrassene er kledd med malerbehandlete impregnerte terrassebord. Det er montert platekledning på undersiden av terrassen mot vest fra hovedetasjen. Glassrekkverk ved terrasse i hovedetasjen mot vest. Utvendige trapper av tre ved terrasse mot vest, sør samt nord. Trapp ved inngangspartiet av støpt betong, kledd med fliser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har gulvflater bestående av teppe, parkett og fliser. Veggene består av malte plater og panel. Himlingen er kledd med malte plater. Etasjeskille av trebjelkelag, støpt gulv mot grunn under hagestue mot sør. Det er støpt dekke mot grunnen i kjelleretasjen. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Elementpipe fra byggeår er ifølge eier blendet og er ikke i bruk. Pipen er ikke ført over yttertaket. Ingen peisovn tilkoblet pipeløpet. Det er montert gassovner i stue og kjellerstue mot nord. Gassovnene er ikke i bruk, og det anbefales ytterligere kontroll av disse før disse tas i bruk. Tretrapp med furuvanger og parkett i trinnene. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dør inn til soverom mot nord i kjelleretasjen er en skyvedør beregnet til garderobeskap eller lignende, men denne fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Baderom i hovedetasjen:

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon.

Baderommet har fliser på vegger og malt innvendig himling. Vegg mot dusjnisen er av glassbyggerstein.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er montert eldre soilsluk i dusjnisen, det er ukjent tettesjikt/membran.

Innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjnise.

Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i kjelleretasjen:

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon.

Vegger er av malt betong og malte plater. Himling er kledd med malte plater.

Gulvet er flislagt og har ingen varmekilde.

Det er montert soilsluk av metall.

Innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerommet har ingen ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Yttervegg ved våtsonen er av synlig malt betong.

Baderom i kjelleretasjen:

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon.

Baderommet har fliser på vegger og malt innvendig himling. Vegg mot dusjnisen er av glassbyggerstein. Ukjent hva slags bekledning som finnes på vegger bak badstuen som er bygget inn i rommet.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Ukjent hva slags bekledning som finnes på gulvet under badstuen som er bygget inn i rommet.

Det er montert plastsluk og membran med ukjent utførelse, sannsynligvis vinylbelegg e.l. under flisene.

Innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning av eik fra Hamran med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Fliser mellom benkeskap og overskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er i følge eier fortsatt gjenstående enkelte originale kobberrør fra byggeår i deler av etasjeskillere.

Synlige kobberrør i himlingen på vaskerommet samt rør i vegger inn til baderom i hoved- og kjelleretasjen er i følge eier utskiftet i 2018 og 2013.

Det er avløpsrør av plast.

Det er avløpsrør av støpejern synlig på vaskerommet. Sannsynligvis finnes det også støpejernsrør under metallslukene i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er montert motor for avtrekksvifter til baderommene på kaldtloftet.

Det er borehull med vannpumpe og trykktank. Pumpe til borehull er ifølge eier skiftet i 2021.

Det er montert luft til luft varmepumpe i hver etasje.

Varmtvannstanken er på 198 liter.

På baderommet i kjelleretasjen er det installert badstue. Badstuen ert kjøpt som et byggesett og installert inne i selve baderommet som en egen konstruksjon. Badstuen er ikke funksjonstestet.

El.-anlegg med automatsikringer og overspenningsvern.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Det er antatt byggegrunn av sprengsteinsfylling. Drenering er original fra byggeår. Ukjent type.

Bygningen har betonggrunnmur.

Naturtomt opparbeidet med gressplen og stedvis synlig fjell. Skiferdekke ved inngangspartiet på østsiden av boligen. Betongheller på grunn utenfor vestveggen i kjelleretasjen. Tomten er noe skrånende.

Bygningen har utvendig originalt avløpsrør av ukjent type og nyere vannledning av plast (PEL).

Det er montert septiktank med overløp til grøft på vestsiden av eiendommen. Vannkilden kommer fra privat grunnboret brønn.

Bygningen har septiktank i betong.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hovedetasje	123	123	0
Kjelleretasje	78	78	0
Sum	201	201	0

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

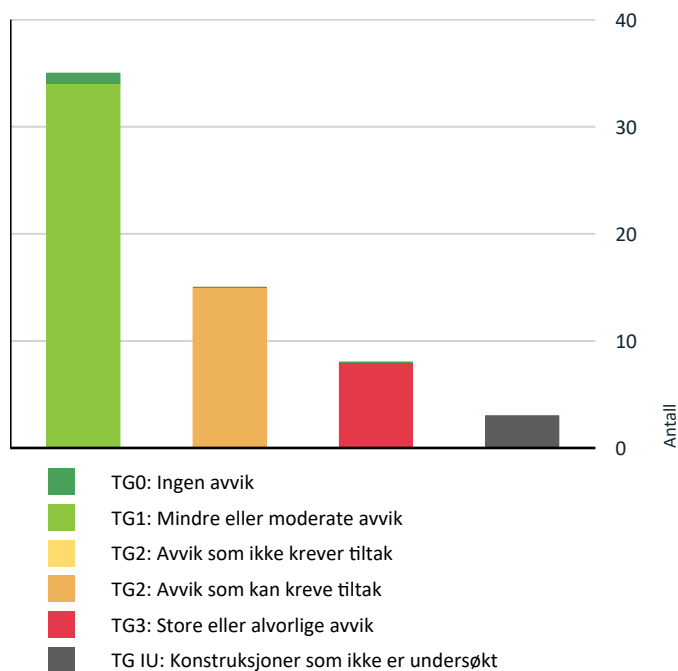
Enebolig

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

Det er gjort diverse endringer/flytting av rom og innvendige skillevegger i hovedetasjen samt kjelleretasjen ift. originale tegninger.

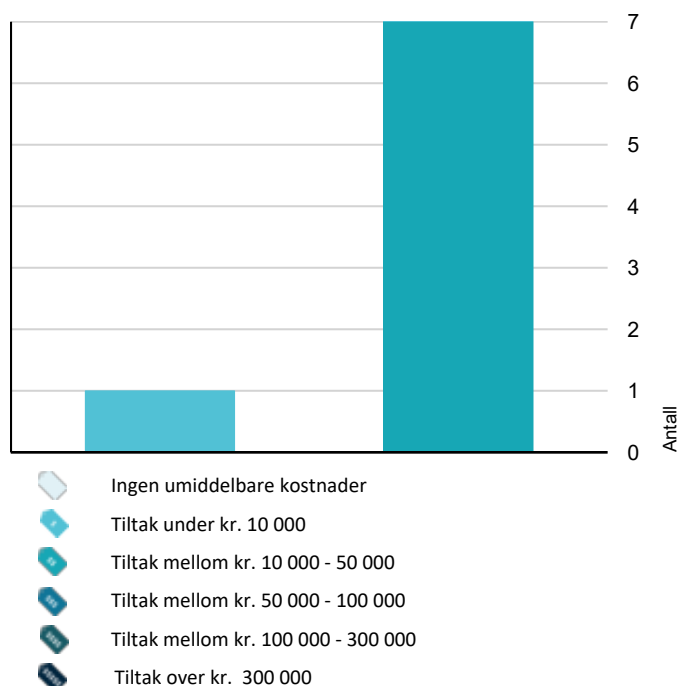
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

- Kommunens bygningsarkiv og reguleringsbestemmelser for området er ikke gjennomgått, og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet.

- Ved min befaring var det oppholdsvær. Det tas derfor forbehold mot evt. feil/-mangler/-lekkasjer som av den grunn ikke kunne registreres.

- Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg, og den bygningssakkyndige kan derfor ikke holdes ansvarlig om slike skader skulle bli oppdaget i ettertid.

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 - 2

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ingen stigetrinn til stålpipeline ved tilbygget hagestue.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Skyvedøren under terrassen er ifølge eier kun montert for å hindre at katter o.l. tar seg inn i lagringsrom under terrassen.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist andre avvik:

Rekkverk mangler på samtlige trapper. Noe skjevheter i trappetrinn mot sør.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Sammendrag av boligens tilstand

Sprekkdannelser samt bom i gulvfliser ved døråpning mellom entré og hagestue mot sør.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved soverom mot nord i kjelleretasjen registrert ca. 40 mm skjevheter på gulvflaten.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon
Ingen ventilerings utover åpning av vindu.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Terrengforhold - 2

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.

Terreng ved østsiden av bygningen har fall mot grunnmuren.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon - 2

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Enkelte kledningsbord er noe vær- og solslitt.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Rekkverk til terrasse ved bakkenivå mot vest er ca. 75 cm høyt, krav ved oppføringstidspunkt var 90 cm.
Taurekkverk har for store mellomrom iht. dagens krav.
Rekkverk ved terrassen mot nord er ca. 78 cm høyt, krav ved oppføringstidspunkt var 90 cm.
Deler av terrassen mot nord har synlige skjevheter i bjelkelaget.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad kjeller

[Gå til side](#)

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Vinylbelegg e.l. som er montert under flisekledningen er klemte under klemringen, men det er ikke mulig å se at dette stikker ut under klemringen. Dersom ikke kan det oppstå lekkasje dersom det oppstår tilbakeslag eller tilstoppinger i gulvsluket.



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Det er ca. 30 mm fall fra underkant dørterskel til topp slukrist. Det er ikke oppkant ved dørterskel, slik at evt. lekkasjevann kan renne ut av vaskerommet før dette renner ned i gulvsluket.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad hovedetg.

[Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert ca. 10 mm fall fra underkant dørsvill til topp slukrist. Det er montert feielist utenpå dørsvillen, det er derfor ikke mulig å se en evt. membranoppkant.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad hovedetg.

[Gå til side](#)

Rustskader i sluk.

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

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

Sluket er antageligvis originalt fra byggeår.

Påstrykningsmembran av ukjent type er synlig smurt mot metallsluket, ingen klemring montert. Dersom sluket tilstoppes eller det oppstår tilbakeslag kan det oppstå lekkasje rundt sluket.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er irr på rør.

Enkelte synlige koblinger har mindre mengder irr.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El.-anlegg med automatsikringer og overspenningsvern



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg	Tilbygget hagestue i hovedetasjen
2013	Ombygging	Montert nytt valmtak over hele boligen.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Alder: 2013

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner, skvettssink, nedløp og diverse beslag under dører av metall.

Alder: 2013

Kilde: Eier

Nedløp og beslag - 2

TG 3



Ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ingen stigertrinn til stålpipen ved tilbygget hagestue.

Tiltak

- Stigertrinn for feier må monteres.
- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og hovedsakelig stående bordkledning. Deler av ytterkledningen ble utskiftet i 2013 ifm. renovering og utbygging.

Veggkonstruksjon - 2

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Enkelte kledningsbord er noe vær- og solslitt.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen på boligen har sperrekonstruksjon.

Alder: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tre av vinduene i stuen, mot vest, er sannsynligvis fra byggeår og må påregnes utskiftet i nær fremtid.

Vinduer - 2

TG 1

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass utskiftet i 2013, samt to trevinduer på kjøkken og ved entré av ukjent alder.

Dører

TG 1

Malt hovedytterdør,
Balkongdører og skyvedører i hovedetasjen av PVC.
Dobbeltfløyet balkongdør i kjelleretasjen av tre.

Alder: 2013

Kilde: Eier

Dører - 2

TG 3

Det er montert skyvebalkongdør i malt tre under terrassen ved kjelleretasjen.



Skyvedøren er råtesvekket og må påregnes utskiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Skyvedøren under terrassen er ifølge eier kun montert for å hindre at katter o.l. tar seg inn i lagringsrom under terrassen.

Tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Det er bygget treterrasser ved bakkenivå på vestsiden av kjelleretasjen, samt ved hovedetasjen på sør, øst og nordsiden av bygningen. Terrassene er kledd med malerbehandlete impregnerte terrassebord.

Det er montert platekledning på undersiden av terrassen mot vest fra hovedetasjen. Glassrekkverk ved terrasse i hovedetasjen mot vest.

Alder: 2013

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TG 2

Rekkverk av malerbehandlet trekledning, samt grove påler kledd med taurekke, ved terrasse på bakkenivå. Terrasse mot nord har rekkverk av malerbehandlet tre.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk til terrasse ved bakkenivå mot vest er ca. 75 cm høyt, krav ved oppføringstidspunkt var 90 cm.

Taurekkverk har for store mellomrom iht. dagens krav.

Rekkverk ved terrassen mot nord er ca. 78 cm høyt, krav ved oppføringstidspunkt var 90 cm.

Deler av terrassen mot nord har synlige skjevheter i bjelkelaget.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det anbefales oppretting av skjevheter i bjelkelaget.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 3

Utvendige trapper av tre ved terrasse mot vest, sør samt nord.
Trapp ved inngangspartiet av støpt betong, kledd med fliser.



Rekkverk på betongtrapp ved inngangspartiet mangler



Sjevheter i trappetrinn

Alder: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk mangler på samtlige trapper.

Noe skjevheter i trappetrinn mot sør.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

INNVENDIG

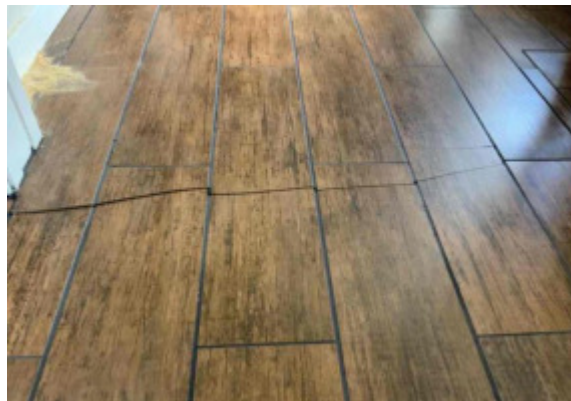
Overflater

TG 1

Bygningen har gulvflater bestående av teppe, parkett og fliser.
Veggene består av malte plater og panel.
Himlingen er kledd med malte plater.

Overflater - 2

TG 3



Sprekker i gulvfliser mellom entré og hagestue.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Sprekkdannelser samt bom i gulvfliser ved døråpning mellom entré og hagestue mot sør.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille av trebjelkelag, støpt gulv mot grunn under hagestue mot sør.

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

TG 3

Det er støpt dekke mot grunnen i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved soverom mot nord i kjelleretasjen registrert ca. 40 mm skjevheter på gulvflaten.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1U

Elementpipe fra byggeår er ifølge eier blendet og er ikke i bruk. Pipen er ikke ført over yttertaket. Ingen peisovn tilkoblet pipeløpet. Det er montert gassovner i stue og kjellerstue mot nord. Gassovnene er ikke i bruk, og det anbefales ytterligere kontroll av disse før disse tas i bruk.

Pipe og ildsted - 2

TG 1

Det er montert isolert stålpipesamt peisovn i hagestuen.

Alder: 2013

Kilde: Eier

Rom Under Terreng

TG 1

Kjelleretasjen har teppe på gulv, plater og panel på vegger. Hulltaking er foretatt i yttervegg mot øst, like før baderomsdøren, uten å påvise unormale forhold.

Innvendige trapper

TG 2

Tretrapp med furuvanger og parkett i trinnene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dør inn til soverom mot nord i kjelleretasjen er en skyvedør beregnet til garderobeskap eller lignende, men denne fungerer.

Alder: 2013

Kilde: Eier

KJELLERETASJE > BAD KJELLER

Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon.

Alder: 2013

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Baderommet har fliser på vegger og malt innvendig himling. Vegg mot dusjnisen er av glassbyggerstein. Ukjent hva slags bekledning som finnes på vegger bak badstuen som er bygget inn i rommet.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Ukjent hva slags bekledning som finnes på gulvet under badstuen som er bygget inn i rommet.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er montert plastsluk og membran med ukjent utførelse, sannsynligvis vinylbelegg e.l. under flisene.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Vinylbelegg e.l. som er montert under fliseledningen er klemmt under klemringen, men det er ikke mulig å se at dette stikker ut under klemringen. Dersom ikke kan det oppstå lekkasje dersom det oppstår tilbakeslag eller tilstoppinger i gulvsluket.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Ytterligere kontroll anbefales.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk.

VÅTROM

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er gjort på soverommet mot dusjnisen.



Ingen symptomer på fukt avdekket.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Det er ca. 30 mm fall fra underkant dørterskel til topp slukrist. Det er ikke oppkant ved dørterskel, slik at evt. lekkasjevann kan renne ut av vaskerommet før dette renner ned i gulvsluket.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er montert soilsluk av metall. Det er ikke registrert noen form for tettesjikt/membran på gulvflaten i rommet.



Eldre soilsluk står for utskiftning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon.

Alder: 2013

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger er av malt betong og malte plater. Himling er kledd med malte plater.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 3

Vaskerommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Yttervegg ved våtsonen er av synlig malt betong.

HOVEDETASJE > BAD HOVEDETG.

Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon.

Alder: 2013

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Baderommet har fliser på vegger og malt innvendig himling. Vegg mot dusjnisen er av glassbyggerstein.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert ca. 10 mm fall fra underkant dørsvill til topp slukrist. Det er montert feielist utenpå dørsvillen, det er derfor ikke mulig å se en evt. membranoppkant.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er montert eldre soilsluk i dusjnisen, det er ukjent tettesjikt/membran.



Membran av ukjent type er smurt direkte på metallsluk. Sluket har synlig korrodering/rust.

Vurdering av avvik:

- Rustskader i sluk.
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Sluket er antageligvis originalt fra byggeår. Påstrykningsmembran av ukjent type er synlig smurt mot metallsluket, ingen klemring montert. Dersom sluket tilstoppes eller det oppstår tilbakeslag kan det oppstå lekkasje rundt sluket.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjnise.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Hulltakning tatt i entré mot dusjnisen.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning av eik fra Hamran med profilerte fronter og laminert benkeplate. Hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Fliser mellom benkeskap og overskap.

Alder: 2005

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alder: 2005

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Det er i følge eier fortsatt gjenstående enkelte originale kobberør fra byggeår i deler av etasjeskillere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Enkelte synlige koblinger har mindre mengder irr.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannledninger - 2

TG 1

Synlige kobberør i himlingen på vaskerommet samt rør i vegger inn til badet i hoved- og kjelleretasjen er i følge eier utskiftet i 2018 og 2013.

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør - 2

TG 2

Det er avløpsrør av støpejern synlig på vaskerommet. Sannsynligvis finnes det også støpejernsrør under metallslukene i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er montert motor for avtrekksvifter til badetrommene på kaldtloftet.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Det er borehull med vannpumpe og trykktank. Pumpe til borehull er ifølge eier skiftet i 2021.

Varmesentral

TG 1

Det er montert luft til luft varmepumpe i hver etasje.

Alder: 2018

Kilde: Eier

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Alder: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Andre installasjoner



På baderommet i kjelleretasjen er det installert badstue. Badstuen er kjøpt som et byggesett og installert inne i selve baderommet som en egen konstruksjon. Badstuen er ikke funksjonstestet.

Alder: 2013

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg



El.-anlegg med automatsikringer og overspenningsvern

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2021 Utvidelse av kurser og utskifting av div. stikker, bryter og lys.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Samsvarserklæringer funnet i sikringsskap.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Basert på at det fortsatt finnes en del originalt el. anlegg i boligen anbefales det ytterligere kontroll av det originale el.anlegget.

Antall kurser i sikringsskapet samsvarer med antatt sikringer, men alle sikringer er ikke merket i skapet.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Det er antatt byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Drenering

TG 2

Drenering er original fra byggeår. Ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold

TG 1

Naturtomt opparbeidet med gressplen og stedvis synlig fjell. Skiferdekke ved inngangspartiet på østsiden av boligen. Betongheller på grunn utenfor vestveggen i kjelleretasjen. Tomten er noe skrånende.

Terrengforhold - 2

TG 3



Terrengen har fall mot grunnmuren i dette området.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Terrengen ved østsiden av bygningen har fall mot grunnmuren.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Bygningen har utvendig originalt avløpsrør av ukjent type og nyere vannledning av plast (PEL).

Det er montert septiktank med overløp til grøft på vestsiden av eiendommen. Vannkilden kommer fra privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Septiktank

TG 2

Bygningen har septiktank i betong.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hovedetasje	123	123	0	Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad hovedetg., Hagestue	
Kjelleretasje	78	78	0	Bad kjeller, Gang , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue	
Sum	201	201	0		

Kommentar

Arealer er oppmålt på plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er gjort diverse endringer/flytting av rom og innvendige skillevegger i hovedetasjen samt kjelleretasjen ift. originale tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Varmepumper er ifølge eier montert i 2018. Diverse elektrisk arbeid utført mellom 2018-2021. Enkelte kobberrør utskiftet av rørlegger i 2018.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Vinduer på soverom mot nord i kjelleretasjen er ikke godkjente rømningsvinduer. Vinduene er i tillegg blokkert av kantbjelken til terrassen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
08.8.2022	Sindre Lie	Takstmann
	Vatland	
	Margunn	Kunde
	Benthe Sunde	
	Tone Gunvor	Kunde
	Sunde	

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	228	36		0	1304.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørnevågsveien 331

Hjemmelshaver

Sunde Margunn Benthe, Sunde Tone Gunvor

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 900 000	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2022	Egenerklæring kan ses hos megler.	Innhentet	5	Nei
Eier			Ingen	0	Nei
Tegninger			Innhentet	4	Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen	0	Nei
Tegninger tilbygg/ombygging			Innhentet	5	Nei
Ferdigattest tilbygg/ombygging			Innhentet	1	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 elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 fuktnnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/AO9671>

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

Kommune: 4206 Farsund

Eiendom: 4206/228/36/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

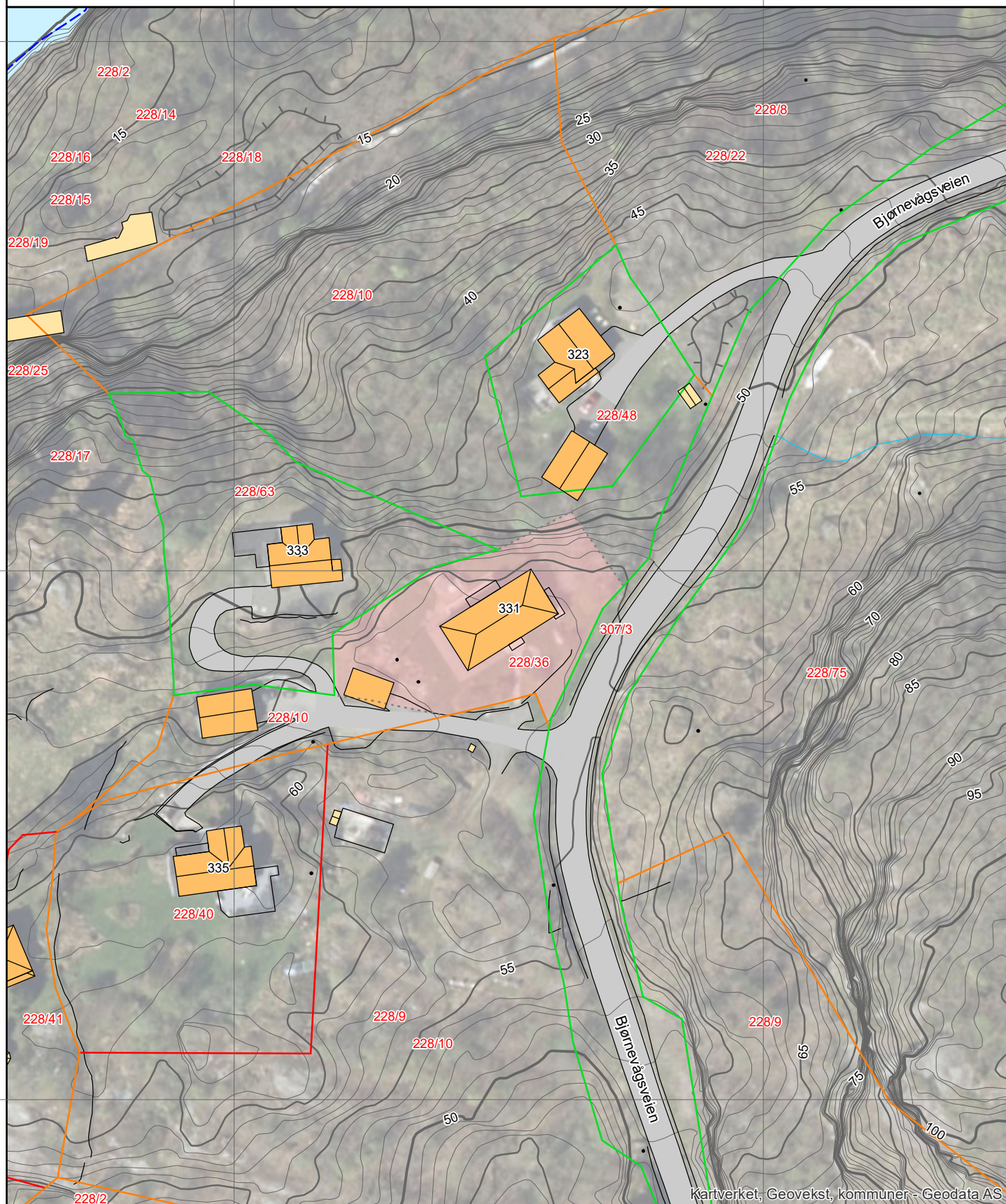
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 14.7.2022



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Bygningsflate
	Tiltaksflate
	Valgt eiendom
	Vannflate
	Gang- og sykkelveg
	Parkeringsområde
	Veg

Navn: Sørmegleren AS
Saksbehandler: WM316_3000001_3000367
Saksreferanse: WM316_3000001_3000367

Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 228, Bruksnr 36	Kommune:	4206 Farsund
Adresse:		Grunnkrets:	101 Helle/Viestad
Veiadresse:	Bjørnevågsveien 331, gatenr 7520 4550 Farsund	Valgkrets:	1 Farsund
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	5150402 Farsund

Matrikelopplysninger

Matrikel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Fjordgløtt	Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	31.08.1967	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 304,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser				

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 Matrikkelutskrift 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 Matrikkelutskriften.

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	4206/228/36	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	23.11.2009	Berørt	4206/228/2	0,0
	Matrikkelført:	23.11.2009	Berørt	4206/228/3	0,0
			Berørt	4206/228/36	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	31.08.1967	Avgiver	4206/228/10	-1 152,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4206/228/36	1 152,0
Jordskifte	Forretning:		Mottaker	4206/228/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4206/228/3	0,0
			Mottaker	4206/228/5	0,0
			Mottaker	4206/228/36	0,0
Jordskifte	Forretning:		Mottaker	4206/228/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4206/228/3	0,0
			Mottaker	4206/228/5	0,0
			Mottaker	4206/228/36	0,0
Jordskifte	Forretning:		Mottaker	1003/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4206/227/3	0,0
			Mottaker	4206/227/4	0,0
			Mottaker	4206/228/1	0,0
			Mottaker	4206/228/2	0,0
			Mottaker	4206/228/3	0,0
			Mottaker	4206/228/9	0,0
			Mottaker	4206/228/12	0,0
			Mottaker	4206/228/13	0,0
			Mottaker	4206/228/21	0,0
			Mottaker	4206/228/32	0,0
			Mottaker	4206/228/36	0,0
			Mottaker	4206/228/37	0,0
			Mottaker	4206/230/1	0,0
			Mottaker	4206/230/2	0,0
			Mottaker	4206/230/3	0,0
			Mottaker	4206/233/1	0,0
			Mottaker	4206/233/2	0,0
			Mottaker	4206/234/1	0,0
			Mottaker	4206/234/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnevågsveien 331	Bolig	176,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	25,0	Rammetillatelse:	03.04.1968
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	176,0	Igangset.till.:	03.05.1968
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	176,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	03.04.1970
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	168865767			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			59,0		59,0				
H01	1		117,0		117,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

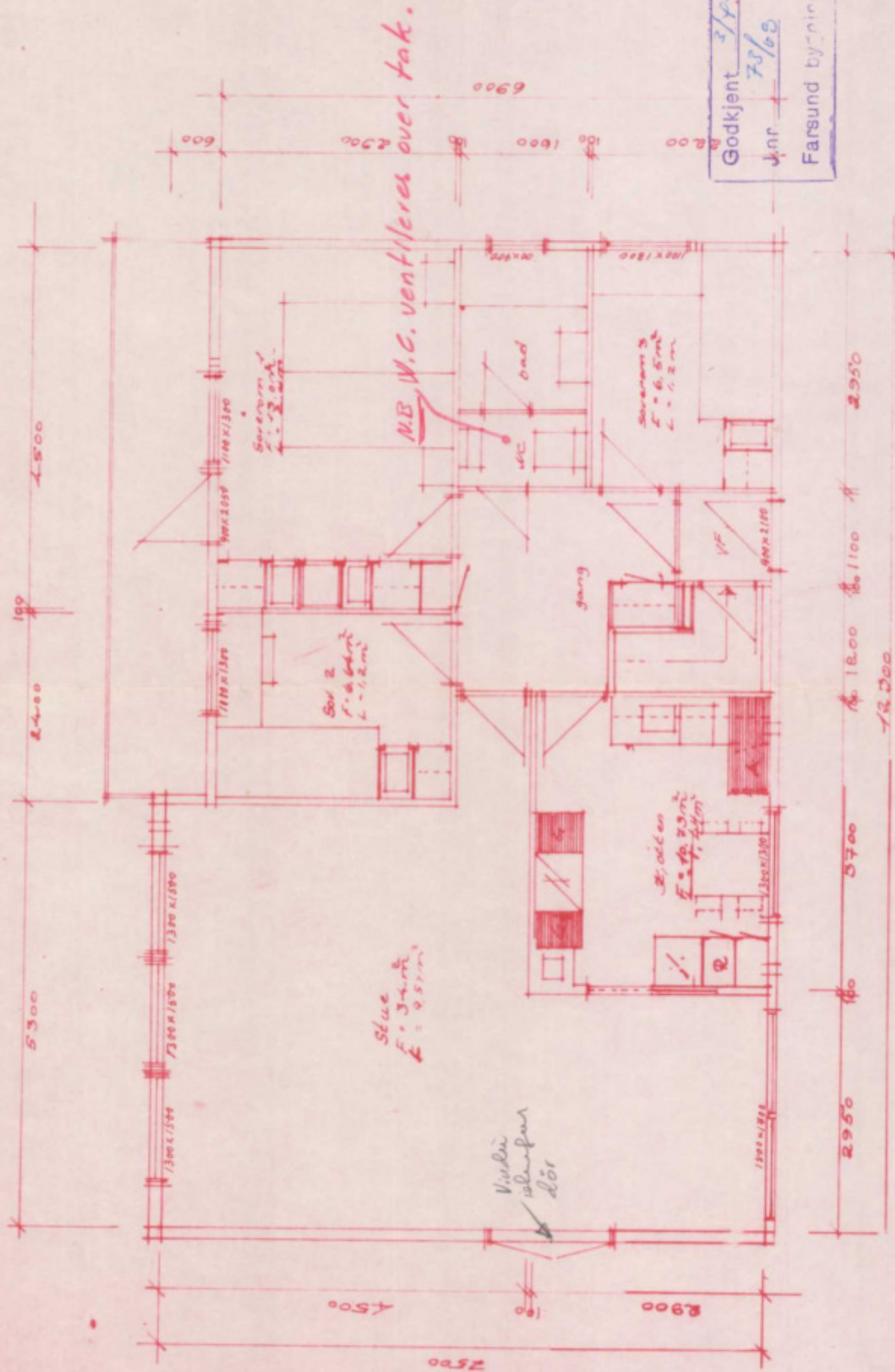
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.10.1969
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	22.11.1969
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	22.10.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	168865775			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				36,0	36,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



SPEILVENDES

Enebolig for Jarl Stensøys fam

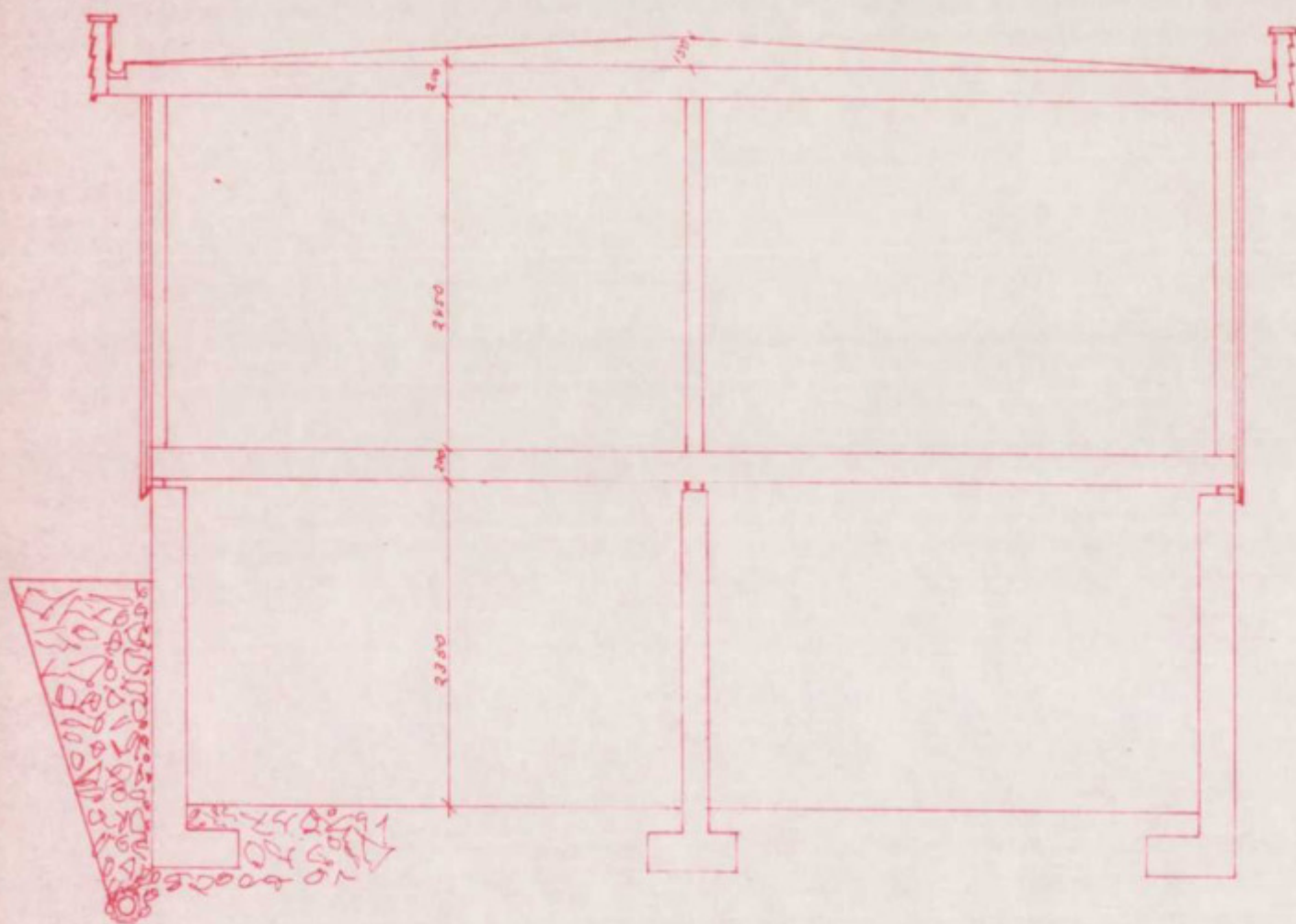
15-3-68

Plan av 1. etg.

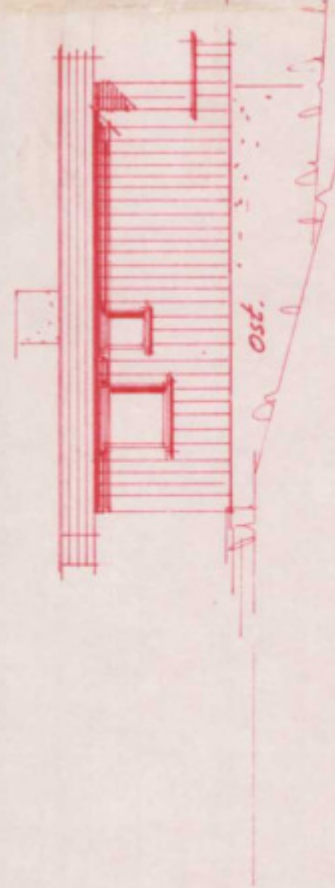
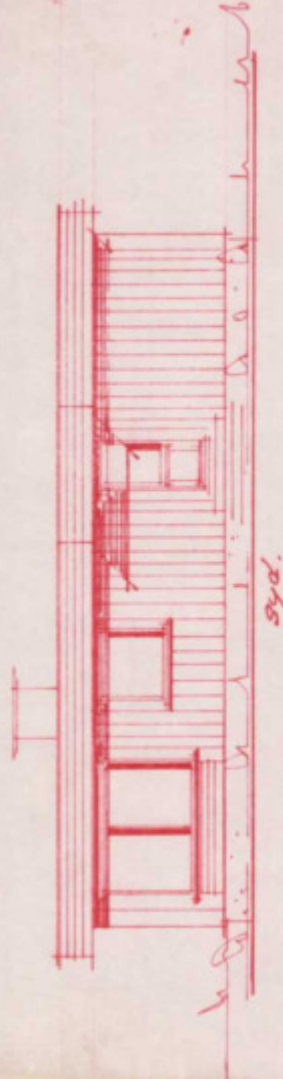
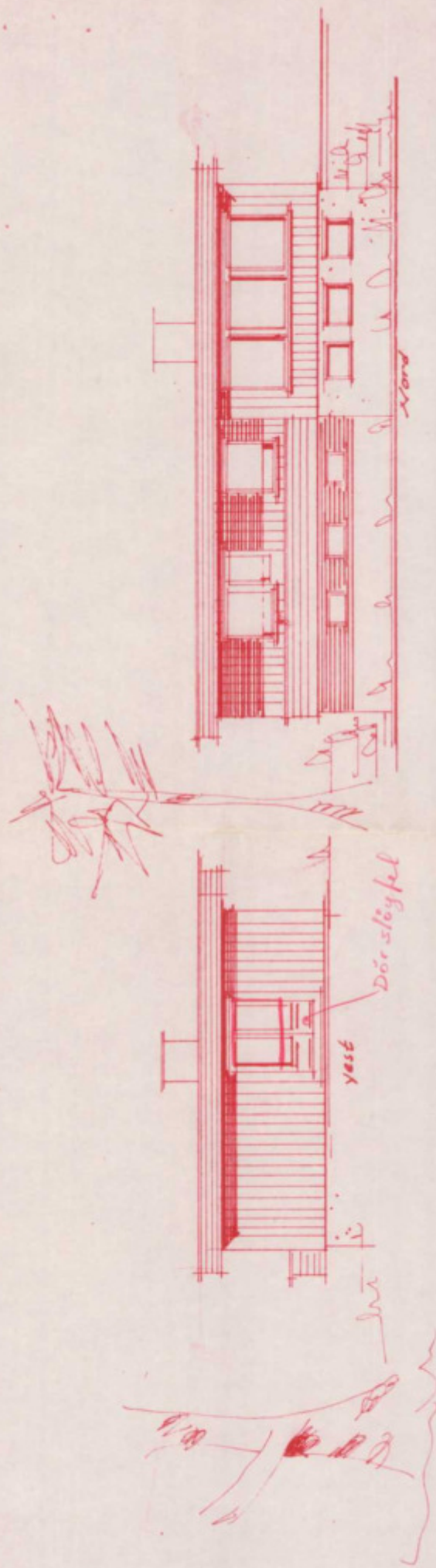
M 1:50

A/S VALLAND HUS
FARSUND

N.



Enebolig for Herr Jarl Stensby & fam.	18-3-68
Snitt	M. 1:50
A/S VALLAND HUS FARSUND	<i>[Signature]</i>



SPEILVENDES

Godkjent $\frac{3}{4}$ -68
J.nr. $\frac{73}{68}$
Farsund bygningsråd

Ernebeligger Jøl Stensky m/fence
Farsund

4/100
18/3-68

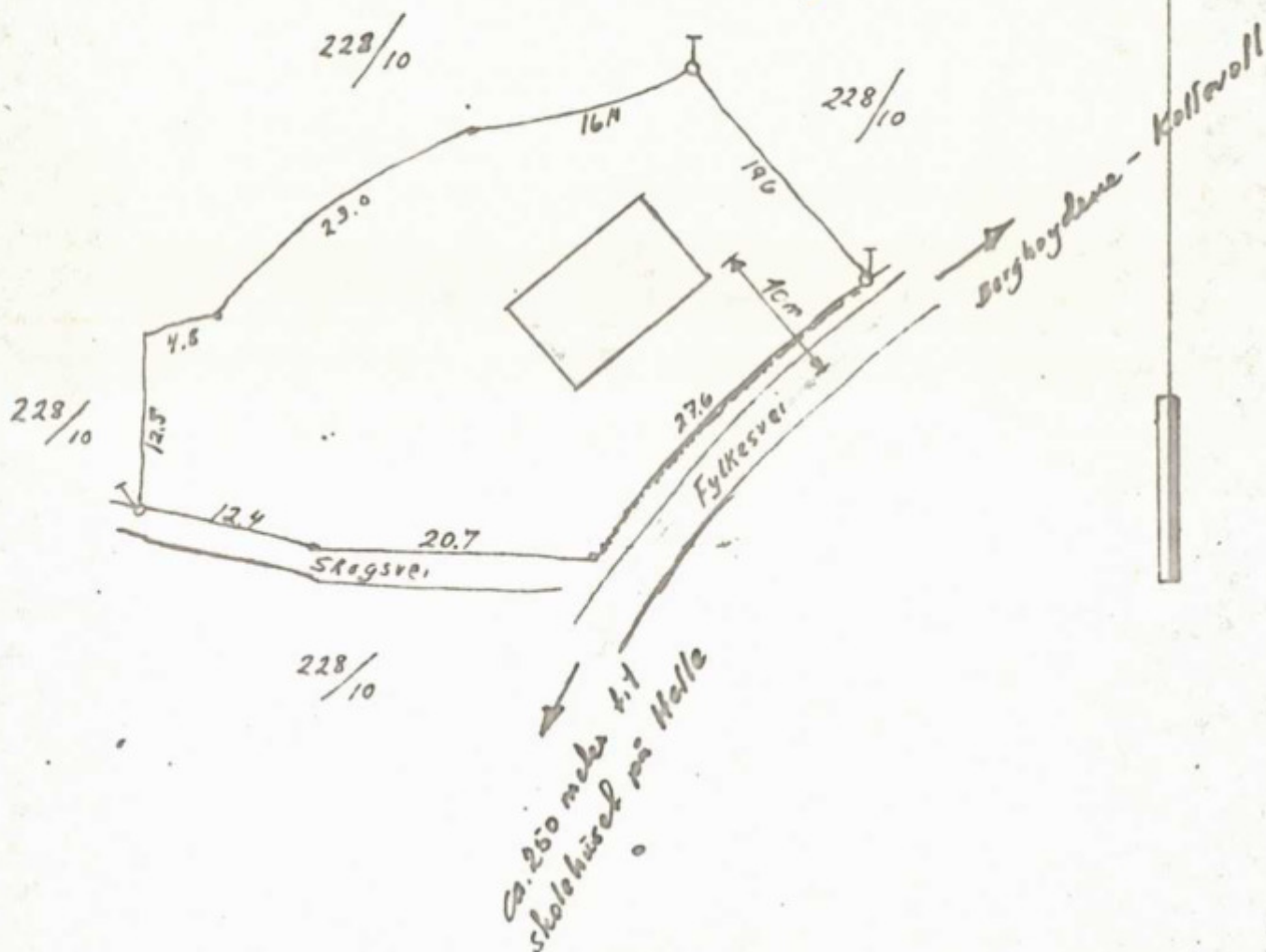
A/S VALLAND HUS
FARSUND

✗

Prof i jord

SITUASJONSPLAN

JARL STENSØY, HELLE I SPIND



91020 / - 3.4.68

Nr. 771 - Forsund

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Jarle Stensøy,
Helle i Spind,
Farsund.

Journalnr.

73/68.

Dato, avsluttende synsforr.

19. februar 1970.

Arbeidssted	Helle i Spind, Farsund.
Arbeidets art	Murer- og snekkerarbeider.
Bygningens art	Våningshus.
Byggherre	Jarle Stensøy.
Byggemelder	A/S Valland Hus.
Ansvarshavende	Tømmermester Anfinn Valland, Spind.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Ingen merknader.

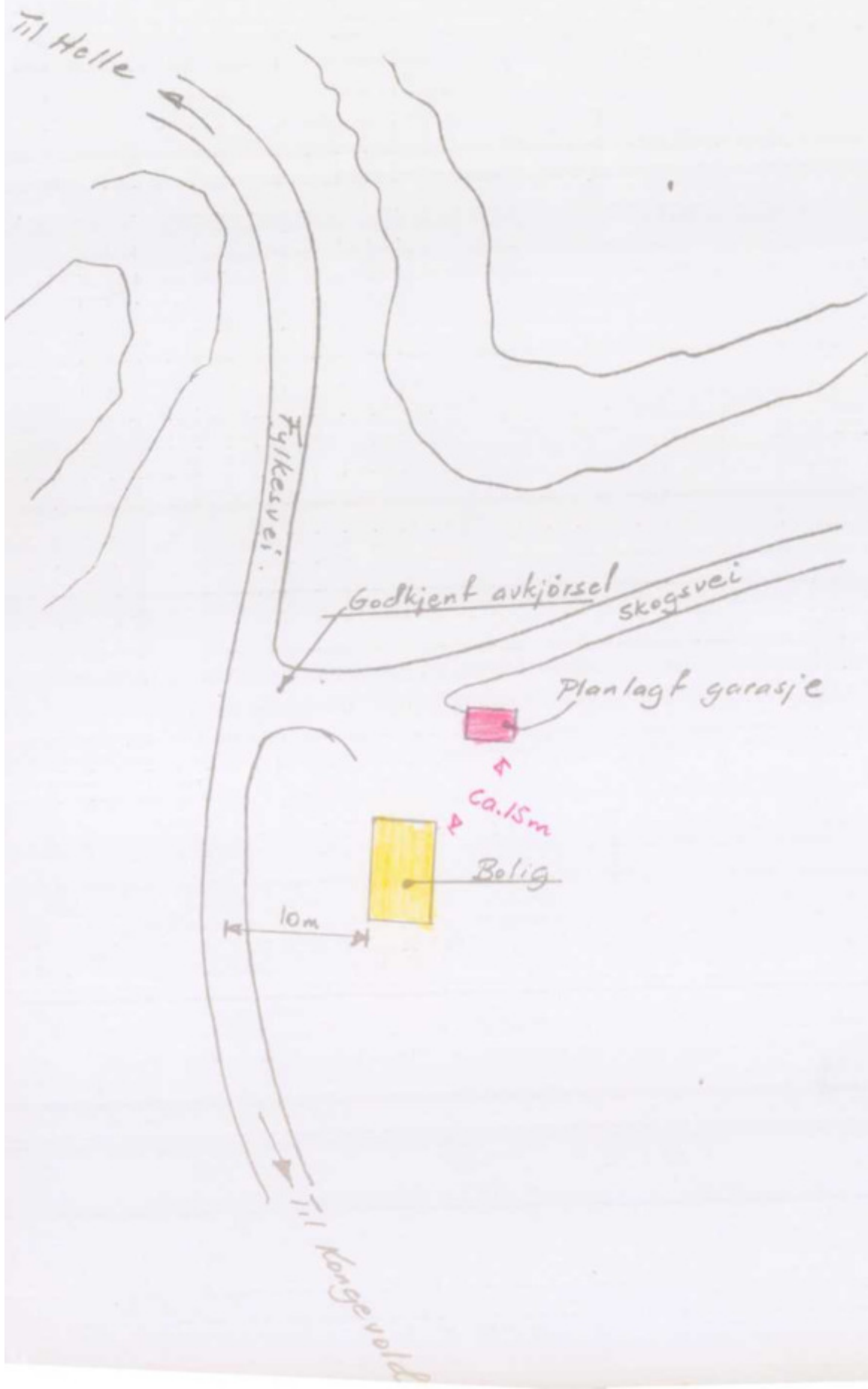
Farsund, den 19. februar 1970.

Peter M. Ledsaak

Peter M. Ledsaak
for Farsund bygningsråd.

Farsund bygningsråd

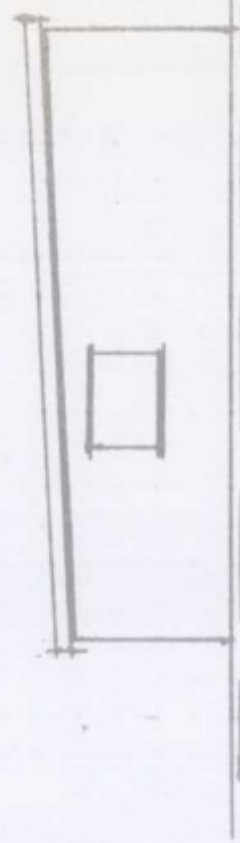
Situasjonsplan
Jarl Stensøy



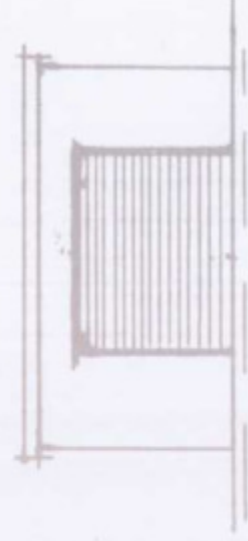
Godkjent 22/10-69.
 J.nr 367/69.
 Farsund bygningråd



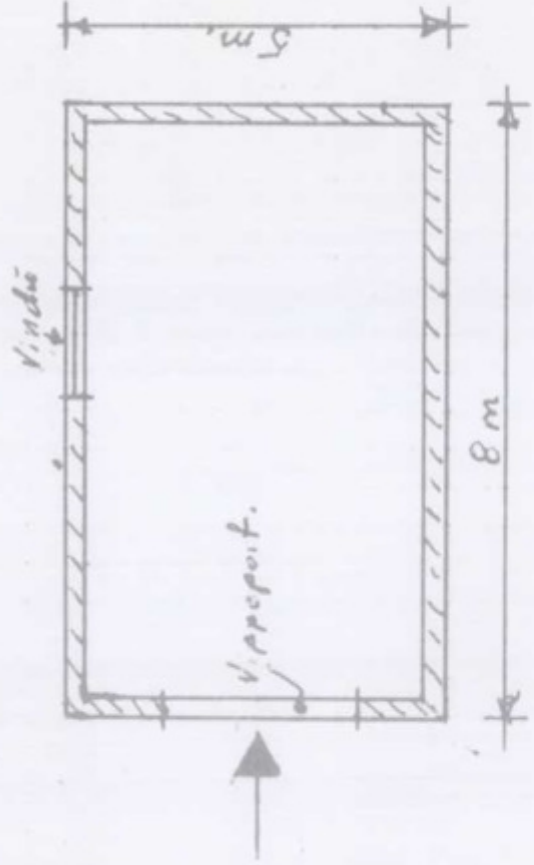
FASADE MOT VÅNINGSHUS.



FASADE MOT SKOGSVÆI



MOT VEIEN.



GARASJEBYGG

TARL STENSØY, HELLE

1:100

Utskrift av møtebok

for Farsund bygningsråd.

i møte den 22. oktober 1969.

Av 6 medlemmer var 6 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak nr. 367/69:

Jarl Stensøy, Helle.

Garasjebygg.

Søknaden datert 20/10 - 69.

Avkjøringstillatelse av 23/8 - 67.

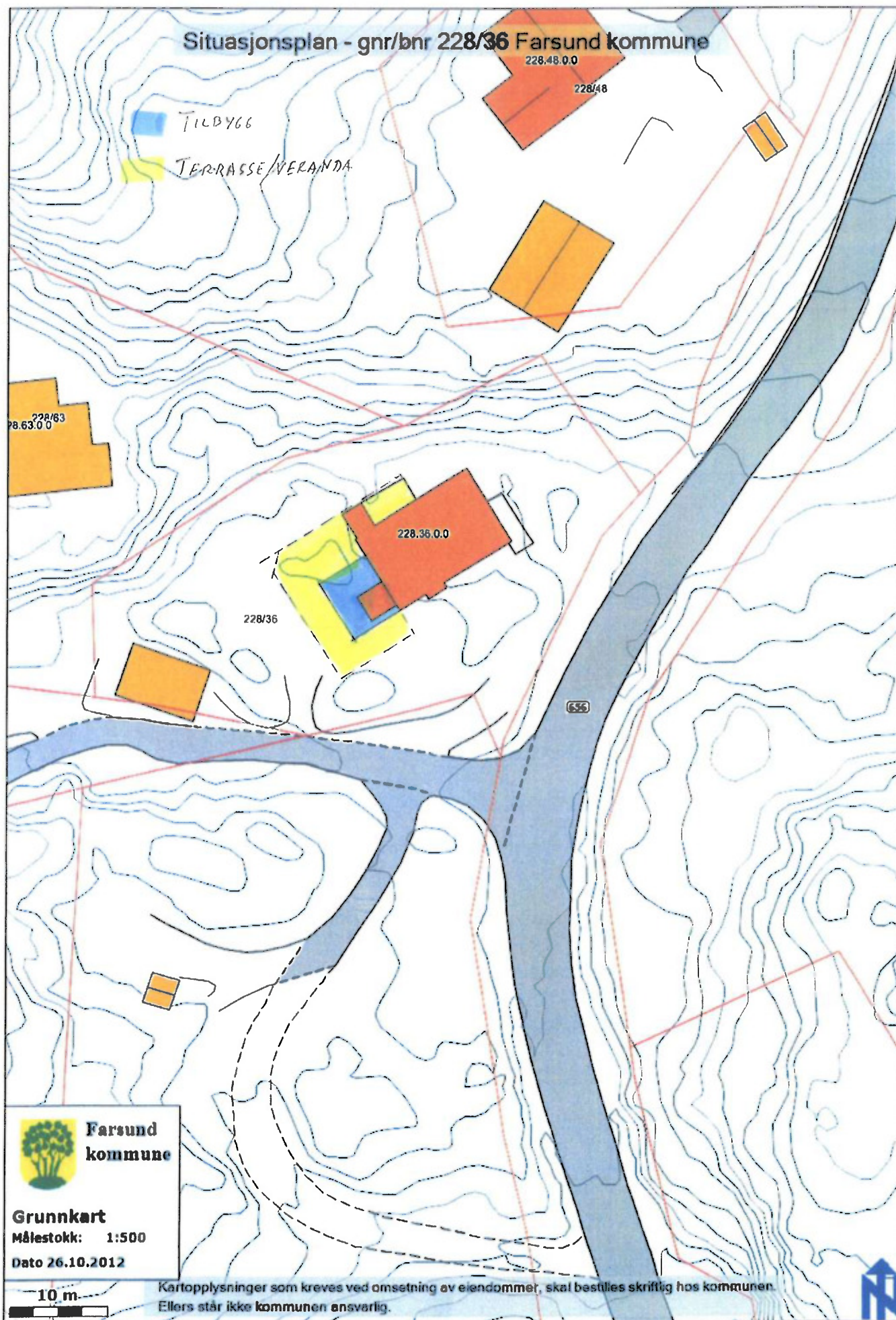
Se bygningsrådets sak nr. 73/68.

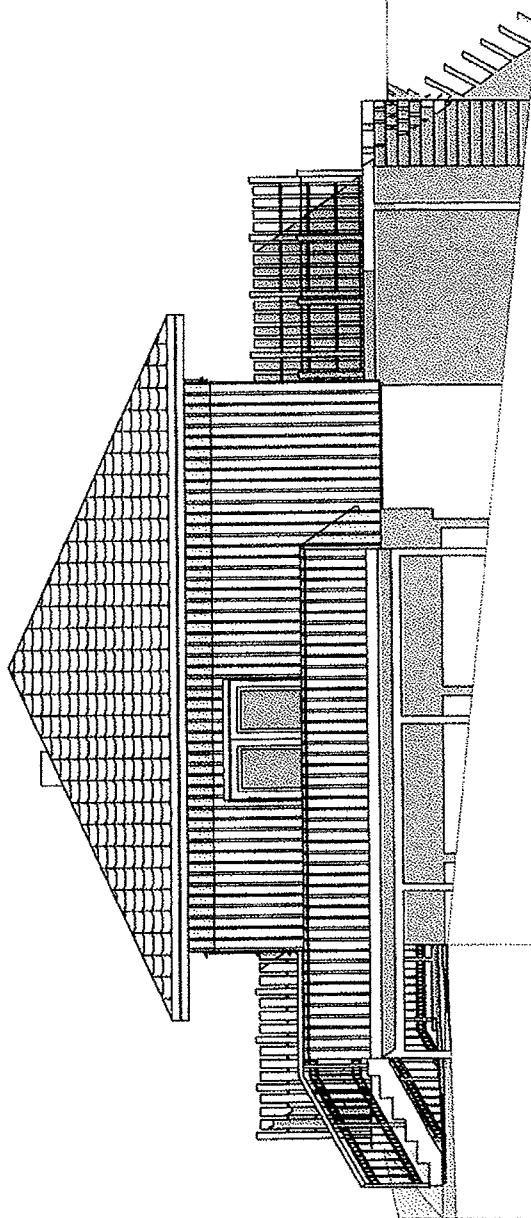
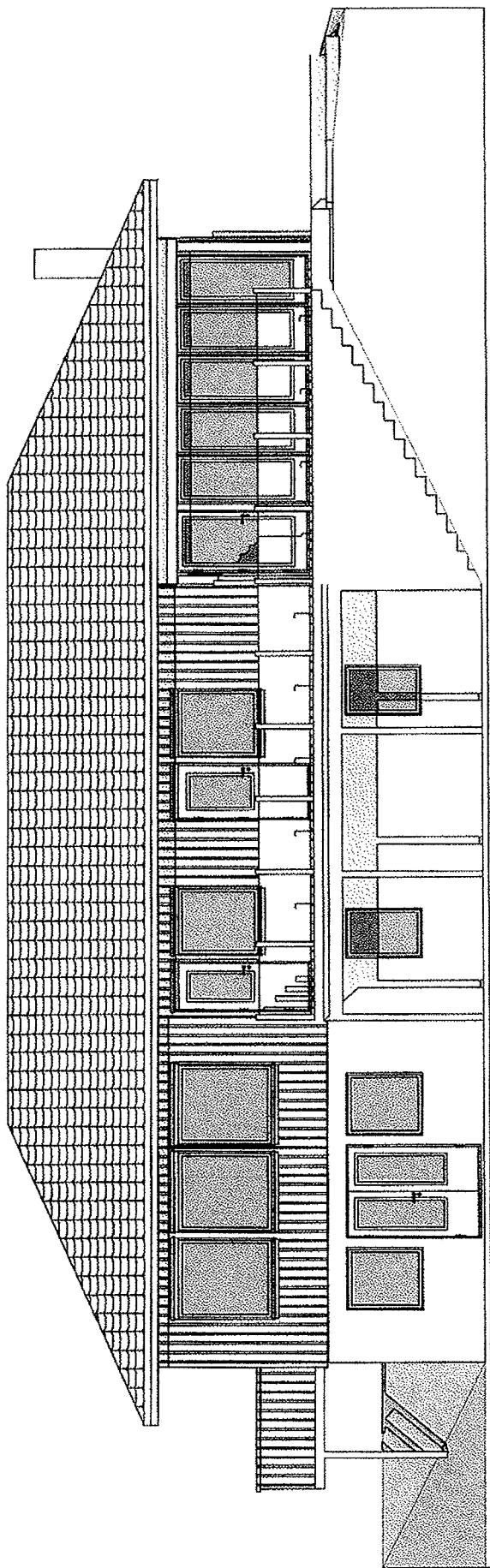
Vedtak: Godkjennes under følgende forutsetninger:

1. Alt arbeide utføres i samsvar med gjeldende bygningslov og byggeforskrifter.
2. Garasjen plasseres som vist på situasjonsplan, 4 meter fra nabogrense.
3. Byggearbeidet må være igangsatt innen 1 -ett - år.

Rett avskrift bekreftes

P. Hødsbakk





Dato: 26.10.2012

Gnr/bnr 228/36

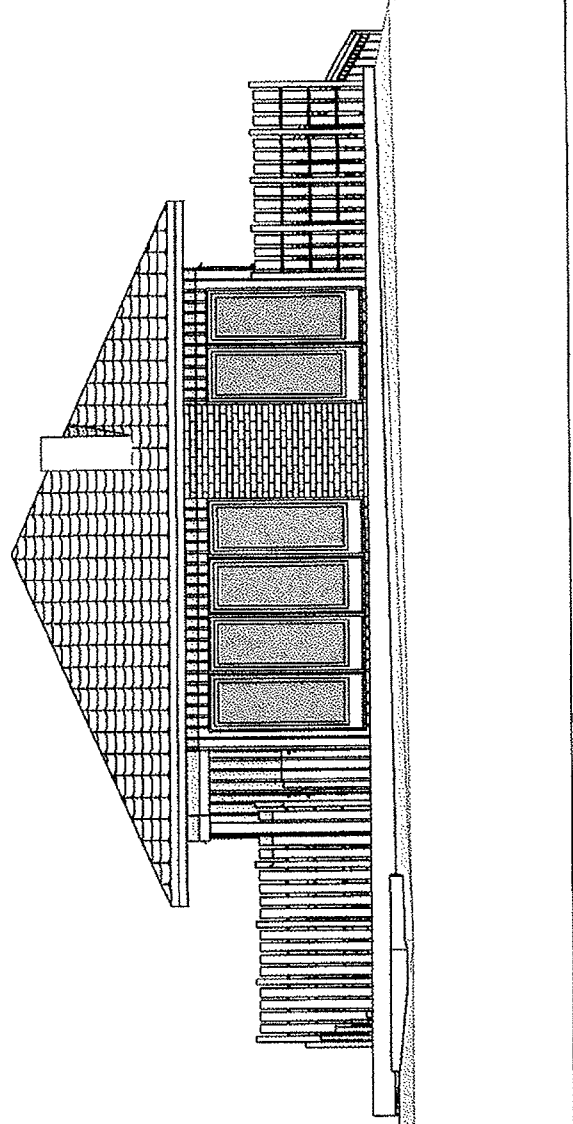
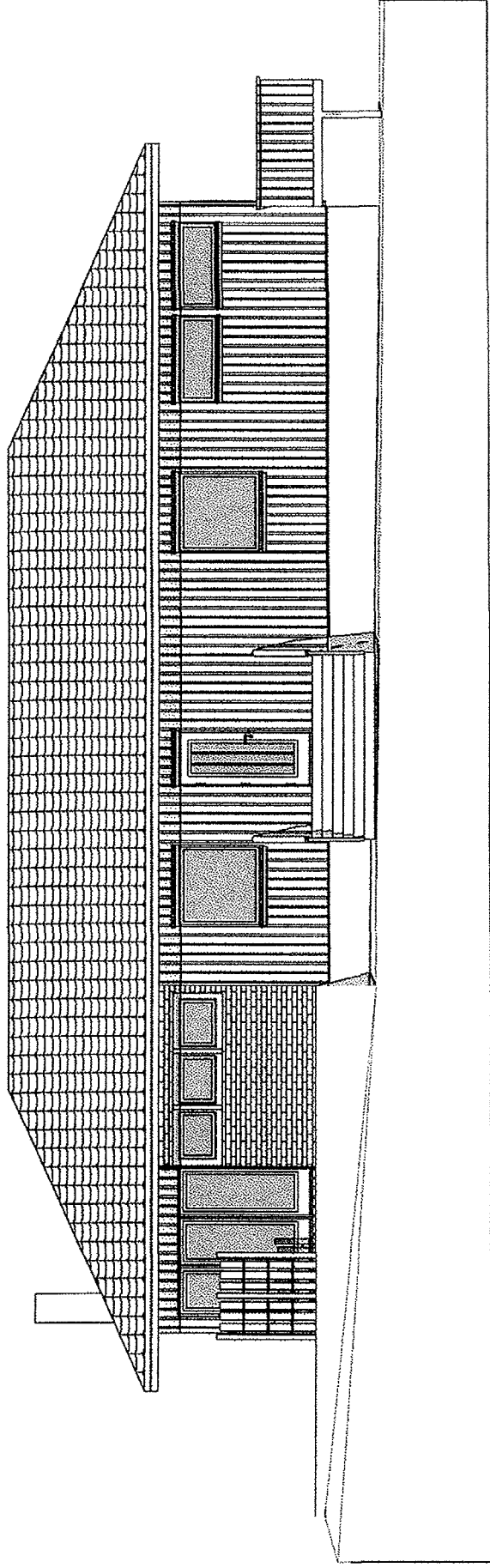
M. 1:100

Tegn.nr.:

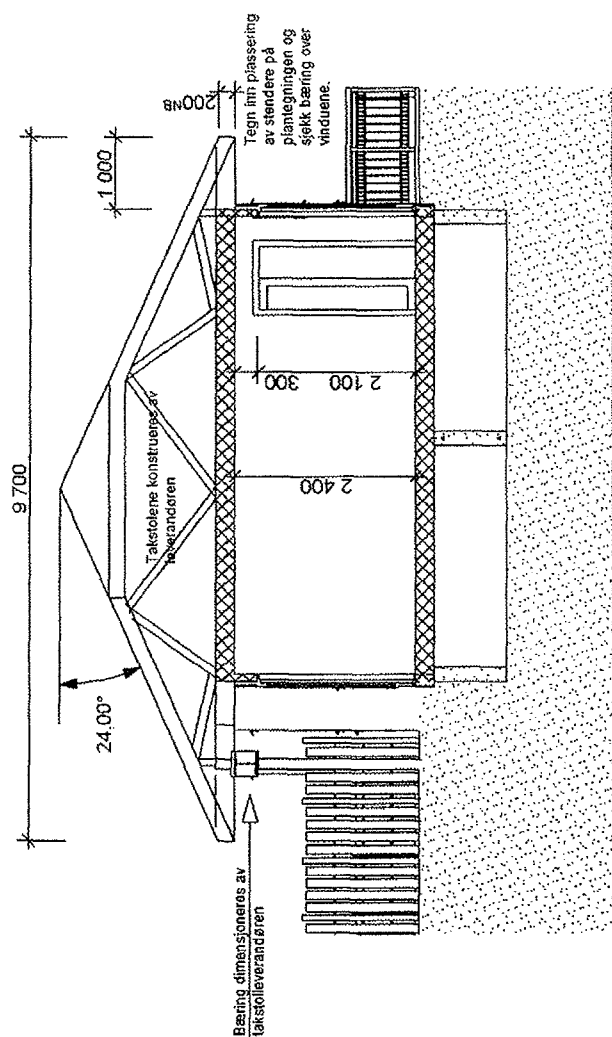
Margunn og Terje Sunde
Anmeldelsestegninger
Plan, snitt og fasader

5

Tilbygg 5,5x6,5 m og nytt valmtak

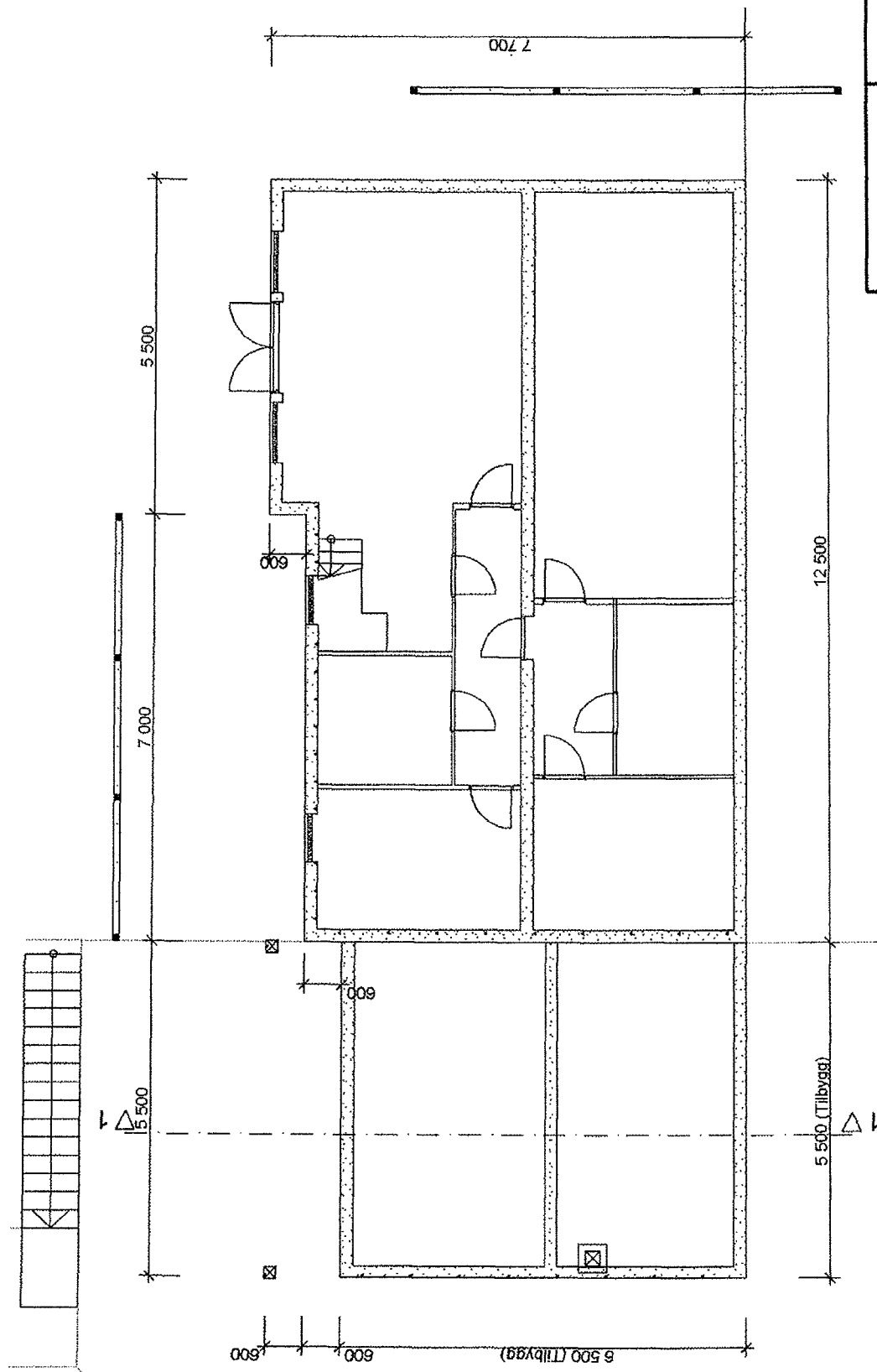


Dato: 26.10.2012	Gnr/bnr 228/36	M. 1:100
Margunn og Terje Sunde		Tegn. nr.:
Anmeldelsestegninger		
Plan, snitt og fasader		
Tilbygg 5,5x6,5 m og nytt valmtak		4



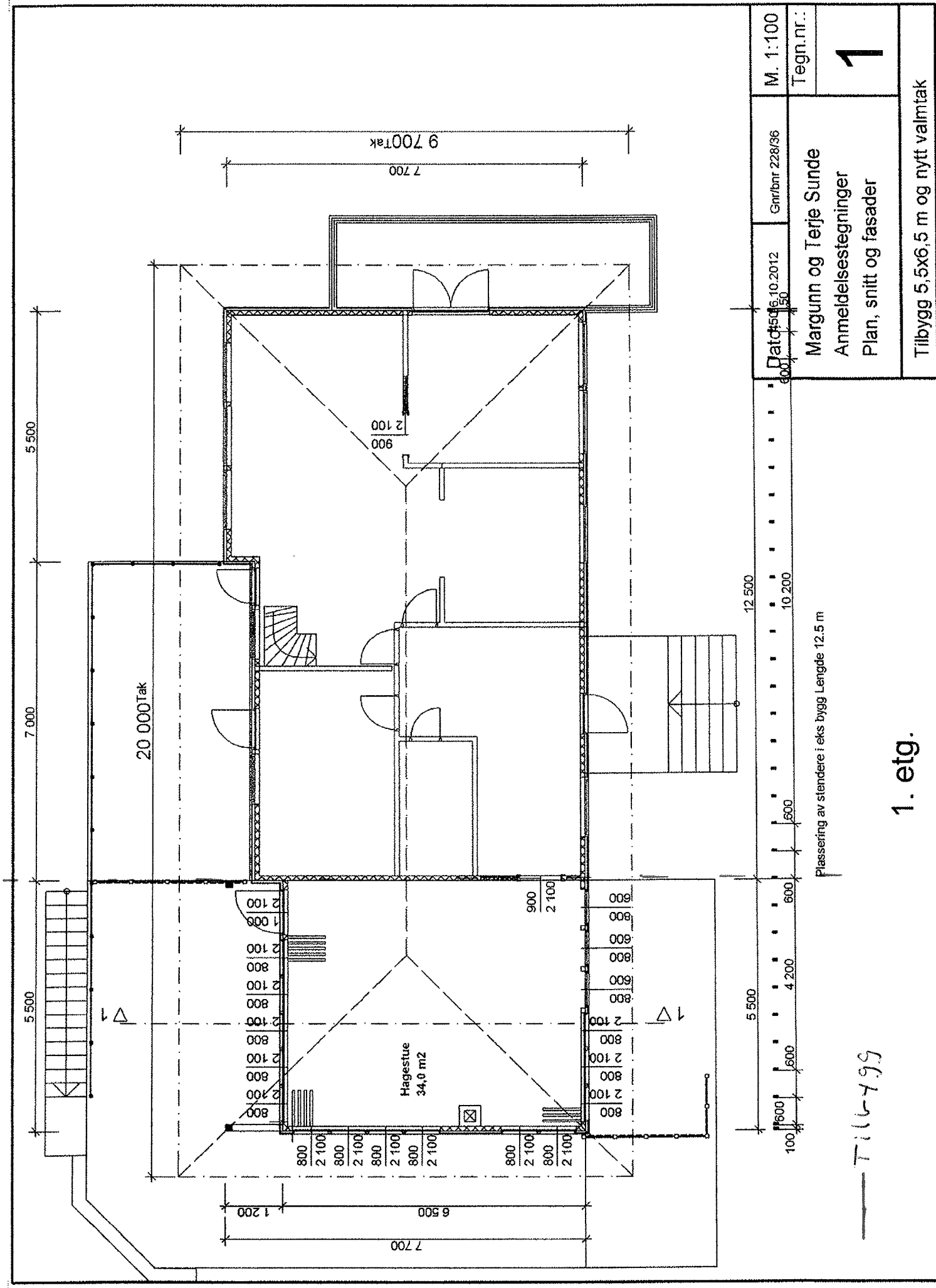
Snitt

Dato: 26.10.2012	Gnr/bnr 228/36	M. 1:100
Margunn og Terje Sunde		Tegn.nr.:
Anmeldelsestegninger		3
Plan, snitt og fasader		
Tilbygg 5,5x6,5 m og nytt valmtak		



U-etg.

Dato: 26.10.2012	Gnr/bnr 228/36	M. 1:100
Margunn og Terje Sunde		Tegn.nr.:
Anmeldelsestegninger		2
Plan, snitt og fasader		
Tilbygg 5,5x6,5 m og nytt valmtak		



M. 1:100	Gnr/bnr 228/36	Date 16.10.2012
Tegn.nr.:	Margunn og Terje Sunde	
1	Anmeldelsestegninger	
	Plan, snitt og fasader	
	Tilbygg 5,5x6,5 m og nytt valmtak	

Plassering av stendere i eks bygg Lengde 12.5 m

1. etg.

Tilbygg



Margunn Bente Sunde
Revheimsveien 195
4043 HAFRSFJORD

Vår ref.:
2012/2359 - 14028/2014
228/36/JAHO

Deres ref.:

Dato:
15.07.2014

Svar på søknad om ferdigattest - gnr/bnr 228/36

Eiendom: Gnr. 228, bnr. 36

Byggeplass: Helle

Tiltakshaver: Margunn Sunde/Tone Sunde

Søker: Margunn Sunde/Tone Sunde

Tiltakets art: Tilbygg/ombygging
(pbl kap 20)

Planlagt Bolig
bruk/formål:

Søknadsdato: 18.12.2012

Vedtaksdato: 15.07.2012

Det gis ferdigattest for hele tiltaket.

Etter anmodning, og på bakgrunn av fremlagt kontrollokumentasjon, jfr. byggesaksforskriften, utstedes ferdigattest for ovenfornevnte tiltak. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse med eventuelle senere tillegg.

Med vennlig hilsen

Jan Hornung
Enhetsleder



Prt.koll

side

J. nr. 148/67

L. nr.

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

MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av gate/vei nr. (gr.nr. 228 br.nr. 10)

Parsellen er betegnet "Fjordgløtt" gate/vei nr. (gr.nr. 228 br.nr. 36)

Ar 1967 den 4/8 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av gnr.228 bnr. 10, Helle i Farsund kommune

Forretningen er forlangt av Arnold Simonsen på vegne av Sigurd Simonsen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Sigmund Sörensen

i nærvær av kartvitne Ånen Solberg

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Kjøper: Jarl Stensøy

Grensebeskrivelse:

i nord	mot gnr.228 bnr.10	4,8 m + 23,0 m + 16,4 m
" nordöst	" " 228 bnr.10	19,6 m
" sydöst	" Fylkesvei	27,6 m
" syd	" Skogsvei	20,7 m + 12,4 m
" vest	" gnr.228 bnr.10	12,5 m

Parsellen som utgjör ca. 1152 m² fraskilles bnr. 10
og gies eget bnr.

Forretningen sluttet 4. august 1967.

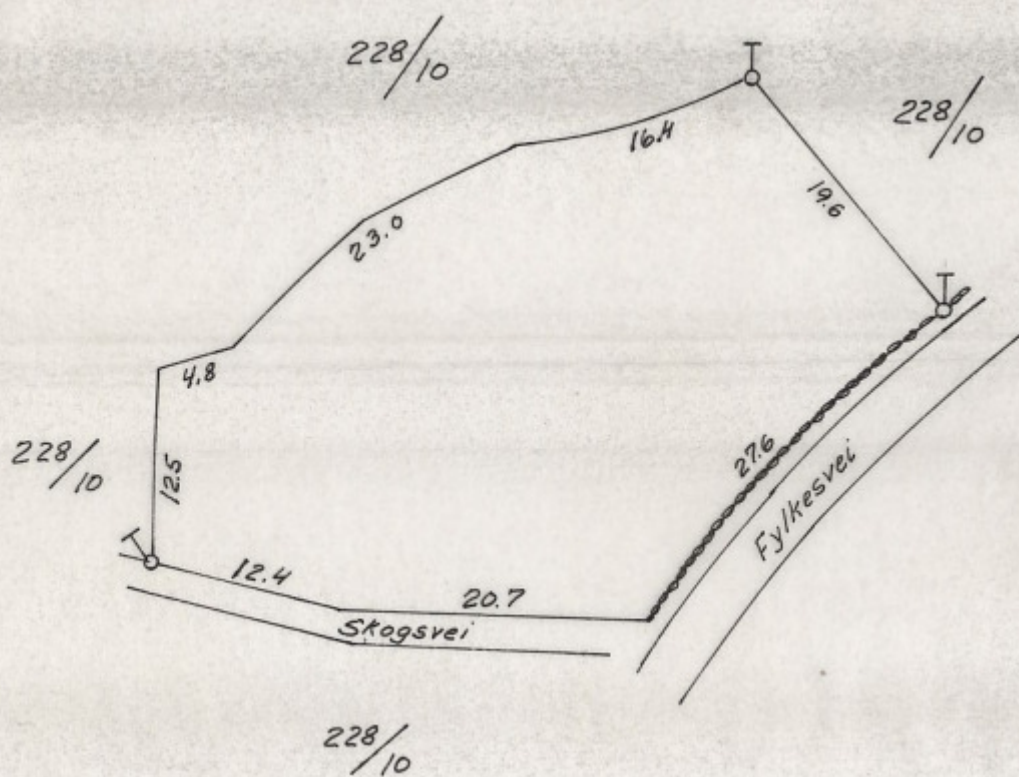
Ånen Solberg

Sigmund Sörensen

Sigmund Sörensen

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

⊖ = rör i jord



"Fjordgløtt"

gnr. 228, bnr.

M = 1:500

Areal = ca. 1152 m²

**Matrikkelopplysninger, gnr/bnr 228/36**

27.07.2022

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

Grensene mot 228/63 og 307/3 (fylkesvei) er registrert oppmålt med geografiske koordinater og er således avklart, grensene fremgår av vedlagte matrikkelrapport.

Resterende grenser er også oppmålt, men ikke med geografiske koordinater. Registrerte grenser i matrikkelen kan derfor avvike noe i forhold til de reelle grensene, eiendomsgrensene fremgår av vedlagte målebrev fra 1967.

Da eiendommen i sin helhet ikke er oppmålt med geografiske koordinater, kan nøyaktig areal ikke oppgis. Med grunnlag i opplysningene gitt i matrikkelen og målebrev er eiendommens areal anslått til å være ca. 1,1 dekar.

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

Med hilsen

Øystein Egeland
Konsulent/matrikkelfører

Vedlegg:

228-36_matrikkelrapport.pdf
228-36_målebrev.pdf



For matrikkelenhet:

Kommune:

4206 - FARSUND

Gårdsnummer:

228

Bruksnummer:

36

Utskriftsdato/klokkeslett: 18.07.2022 kl. 11:38

Produsert av: Øystein Egeland

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom		
Bruksnavn:	FIORDGLØTT		
Etableringsdato:	31.08.1967		
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 228 / 36	1 304,4 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		260558	SUNDE MARGUNN BENTHE		REVHEIMSVEIEN 195 4043 HAFRSFJORD	1 / 2
Hjemmelshaver		240545	SUNDE TONE GUNVOR	H0204	SAUDAGATA 2 4012 STAVANGER	1 / 2

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6440584	378834		1 304,4 m2	Noen fiktive grenser

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
Annen referanse			

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4206 - 228/36		
		Omnummerert fra:	1003 - 228/36		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	31.08.1967			
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte	1993-10	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Mottaker	1003 - 228/2	-1 152
		Mottaker	1003 - 228/3	1 152
		Mottaker	1003 - 228/5	
		Mottaker	1003 - 228/36	
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte	10/1993	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Mottaker	1003 - 228/2	0
		Mottaker	1003 - 228/3	0
		Mottaker	1003 - 228/5	0
		Mottaker	1003 - 228/36	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Konvertert jordskifteforretning						
Jordskifte						
5/2002	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
	Mottaker	1003 - Mnr vann mangler	0			
	Mottaker	1003 - 227/3	0			
	Mottaker	1003 - 227/4	0			
	Mottaker	1003 - 228/1	0			
	Mottaker	1003 - 228/2	0			
	Mottaker	1003 - 228/3	0			
	Mottaker	1003 - 228/9	0			
	Mottaker	1003 - 228/12	0			
	Mottaker	1003 - 228/13	0			
	Mottaker	1003 - 228/21	0			
	Mottaker	1003 - 228/32	0			
	Mottaker	1003 - 228/36	0			
	Mottaker	1003 - 228/37	0			
	Mottaker	1003 - 230/1	0			
	Mottaker	1003 - 230/2	0			
	Mottaker	1003 - 230/3	0			
	Mottaker	1003 - 233/1	0			
	Mottaker	1003 - 233/2	0			
	Mottaker	1003 - 234/1	0			
	Mottaker	1003 - 234/2	0			

Forretninger der matrikkelenheten er berørt						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	23.11.2009	1003ego	23.11.2009
Feilretting		Matrikkelenhet	Arealendring
Feilføring		Berørt	1003 - 228/2 0
		Berørt	1003 - 228/3 0
		Berørt	1003 - 228/36 0

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Bjørnevågsveien	7520	331		Grunnkrets: 0101 HELLE/VIESTAD Stemmekrets: 1 FARSUND Kirkesokn: 05150402 Farsund Postnr.område: 4-550 FARSUND Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 32 6440593	378852		

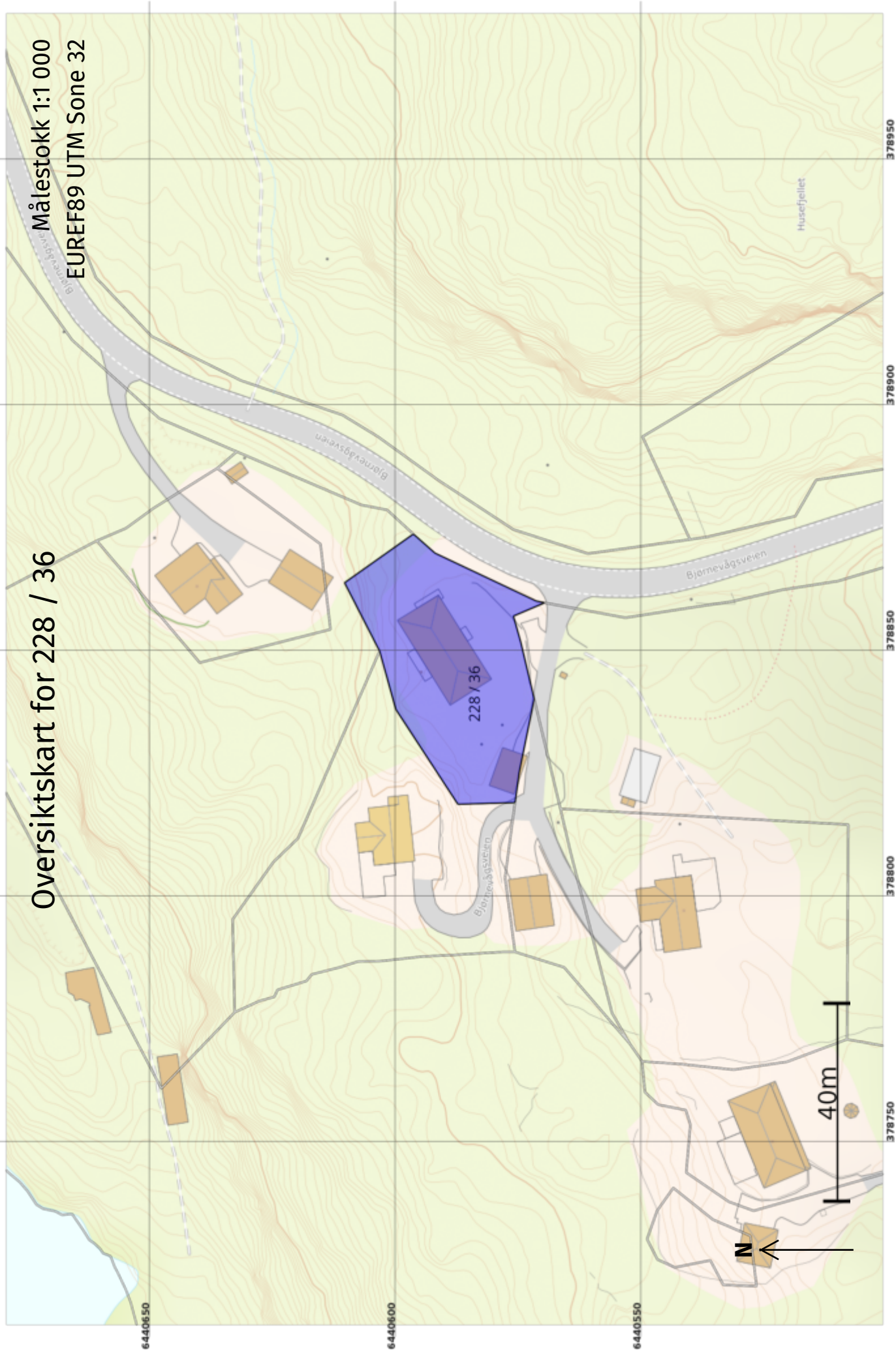
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

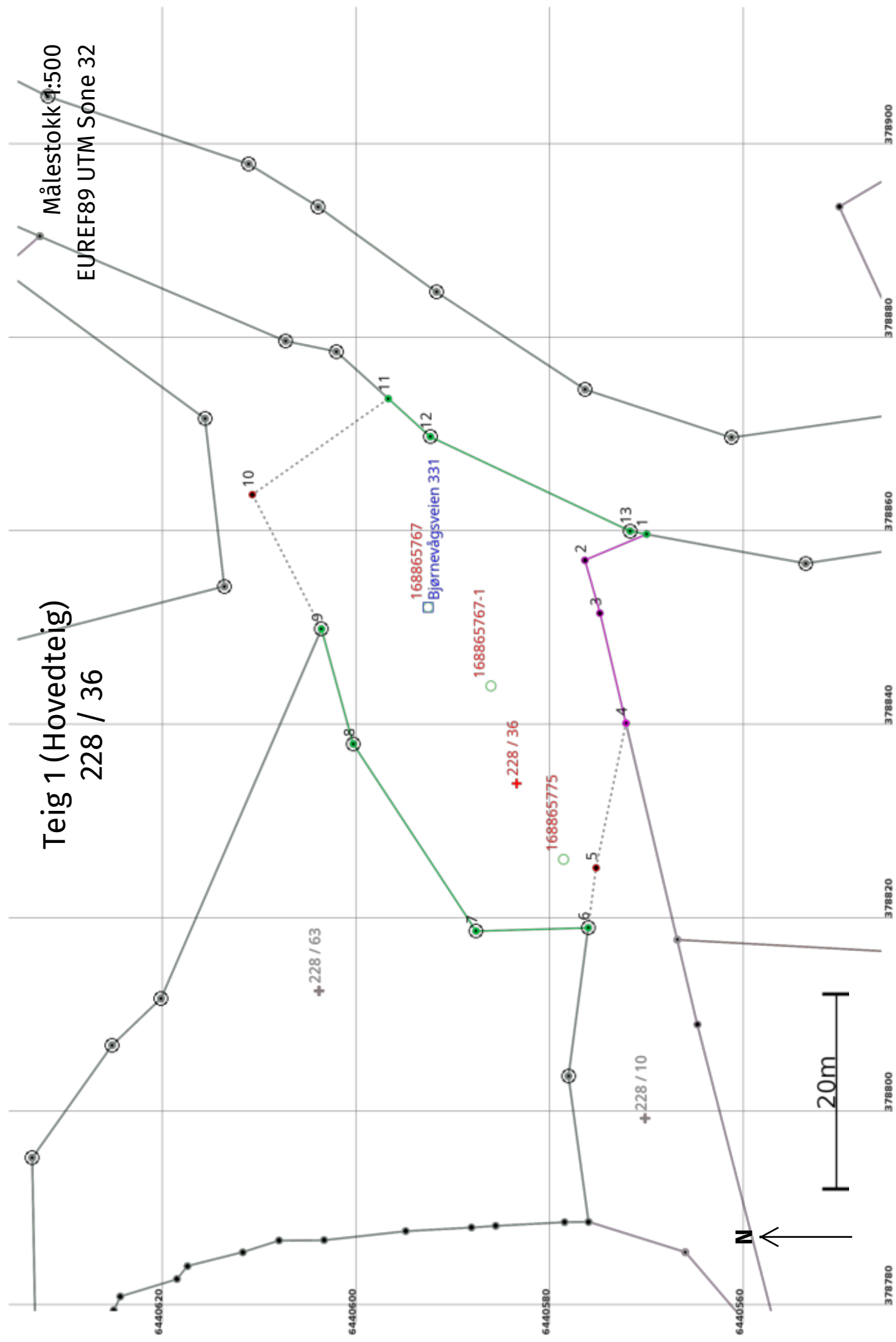
Bygningsnr:	168 865 767	Bebyggd areal:	25	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	176	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	03.04.1968
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettillingstillatelse:	03.05.1968
	Nord: 6440593 Øst: 378852	Bruksareal totalt:	176	Avløp:		Tatt i bruk:	03.04.1970
Bygningsendringstype:	Bygningsendringstype:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	117	0	117	0	0	0	0	0
U01	0	59	0	59	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
7520 Bjørnevågsveien 331	H0101	Bolig	176	0		0	0	228/36	

Oversiktskart for 228 / 36

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 1 304,4
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6440584 Øst: 378834

Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensning

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6440570,44	378859,57		Geometrisk hjelpepunkt	79 Spesiell metode: Annet (spesifiseres i filhodet)	14	
2	6440576,81	378856,87	6,92	Steingjerde	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	6440575,26	378851,41	5,68	Steingjerde	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	6440572,56	378840,05	11,68	Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
5	6440575,65	378825,11	15,26	Hjelpelinje fiktiv grense	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
6	6440576,46	378818,92	Jord Rør	6,24 Hjelpelinje fiktiv grense	10 Terrengmålt	13	
7	6440588,04	378818,58	11,58	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
8	6440600,71	378837,91	23,11	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
9	6440603,99	378849,78	12,31	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
10	6440611,12	378863,65	15,60	Hjelpelinje fiktiv grense	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
11	6440597,09	378873,56	17,18	Hjelpelinje fiktiv grense	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	14	
12	6440592,75	378869,64	5,85	Geometrisk hjelpepunkt	79 Spesiell metode: Annet (spesifiseres i filhodet)	14	
13	6440572,14	378859,88	22,80	Offentlig godkjent grensemerke	79 Spesiell metode: Annet (spesifiseres i filhodet)	14	



PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/228/36/0/0

Adresse: Bjørnevågsveien 331, 4550 FARSUND

Arealbruk Spredt boligbebyggelse

Arealbrukstatus Framtidig

Områdenavn SB27

Planidentifikasjon 90101

Plantype Kommunedelplan

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato 10.09.2015

Plannavn Kommunedelplan for kystsonen i Spind

Vis i kart [Planarkiv](#)

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold
Avdelingsarkitekt
Teknisk forvaltning
Farsund kommune

Arealbruksformål og utfyllende bestemmelser er gitt i medhold av Plan- og bygningsloven kap.11. Disse er juridisk bindende for forvaltning og planlegging av arealene. Lovhjemmel er vist nedenfor. I tillegg er det gitt retningslinjer. Disse er vedtatt av kommunestyret, men ikke juridisk bindende. Retningslinjene skal legges til grunn for arealplanleggingen.

§ 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

§ 1.1. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9.1)

- a) For områder avsatt til bebyggelse og anlegg (§11-7.1), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7.2) samt småbåthavner (§11-7.6) kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, j, k, l og m før området inngår i reguleringsplan.
- b) For område B10, B12 og F37-F40 skal det utarbeides områdereguleringsplaner som grunnlag for detaljregulering av den enkelte eiendom. Områdeplanene skal avklare felles adkomstløsning og en sammenhengende og funksjonell grønnstruktur. Båthavn S20 med tilhørende adkomstveg skal inngå i områdereguleringen av B10.
- c) Områder for spredt bebyggelse (§11-7.5b): For å ivareta hensynene til trafiksikkerhet, sikkerhet og sårbarhet (ras, flom mv.) og landskap/estetikk, kulturminner og kulturmiljøer samt natur-, friluftslivs-, landbruks- og kulturlandskapsinteressene, jf. temakart datert 01.11.09 og 01.09.10, kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, j, k, l og m før området inngår i reguleringsplan
- d) Tiltak som nevnt i byggesaksforskrift § 4-1 omfattes ikke av plankravet ovenfor unntatt i områder med registrerte arealinteresser, jf. temakartene.

Retningslinje: Ved utarbeidelse av reguleringsplaner bør hensynene til landskap, håndtering av kulturhistoriske verdier og behovet for grønnstruktur ivaretas. I denne forbindelse kan det stilles krav til utarbeidelse av landskaps-, kulturminne- og grønnstrukturanalyse.

§ 1.2. Rekkefølgekrav (pbl § 11-9.4)

- a) Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg og samfunnsfunksjoner, herunder tiltak på fylkesveger og kommunale veger, leke- oppholds- og parkeringsarealer samt gang- og sykkelveger er etablert, eller sikret gjennom utbyggingsavtale. Før område SF21, SF23 og SB23 kan tas i bruk må ny omkjøringsveg ved Spindanger være etablert.

§ 1.3. Byggegrenser og funksjonskrav (pbl § 11-9.5)

- a) Områder innenfor 100-metersbeltet som kan bebygges er vist med byggegrense på plankartet (B11, SB20, F41, B13, F48, F49 og SB30).
- b) I stedet for å opparbeide biloppstillingsplasser på egen grunn eller på fellesarealer, kan kommunen samtykke i at det innbetales et beløp pr. manglende parkeringsplass til kommunens parkeringsfond for bygging av parkeringsanlegg. Frikjøpsbeløpet fastsettes i kommunens gebyrregulativ. Det settes som vilkår i byggetillatelsen at fastsatt frikjøpsbeløp skal være innbetalt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for bygningsarealer som berøres av frikjøpet

§ 1.4. Midlertidige og transportable konstruksjoner og anlegg (pbl § 11-9.6)

- a) Oppankring av flytende hytter, husbåter og lignende tillates ikke utenfor regulerte båthavner.

§ 1.5. Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (pbl § 11-9.8)

- a) I forbindelse med regulering av bebyggelse og anlegg samt spredt bebyggelse (jf. § 1.1 a) og b) ovenfor) skal behovet for landbruksadkomst fra offentlig veg til bakenforliggende areal avklares.
- b) I forbindelse med gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyser i videre detaljplanlegging (pbl § 4-3), skal kommunedelplanens overordna risiko- og sårbarhetsanalyse legges til grunn.
- c) Ved utarbeidelse av reguleringsplan for område B10, B12, F31, F34, F37, F41, F42, F43, F44, F/T1, F45, F48, F50, F52, F53, F54 og F56 skal landskapsvirkningene utredes og belyses. I denne forbindelse kan det stilles krav om landskapsanalyse (PBL § 11-9 nr. 8)
- d) Ved utarbeidelse av reguleringsplan for område B10, B12, F31, F40 og F56 skal det gjennomføres biologisk mangfold registrering

§ 2. Bebyggelse, anlegg og grønnstruktur

§ 2.1. Boligbebyggelse

- a) Lekearealene skal være egnet til formålet, ha god tilgjengelighet, og avstanden til lekearealene skal være tilpasset lekeplassens funksjon, jfr. RPR for barn og unge (pbl § 11-9.5)
- b) Boligområder skal knyttes sammen i en sammenhengende grønnstruktur (pbl § 11-9.5)

§ 2.2. Fritidsbebyggelse, Fritids- og turistformål

- a) Fritidsbebyggelse og bebyggelse for fritids- og turistformål skal ha godkjent felles avløpsløsning for innlagt vann (pbl § 11-9.3)
- b) Bebyggelsen skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon bevares (pbl § 11-9.6)
- c) Områder for fritidsbebyggelse skal knyttes sammen i en sammenhengende grønnstruktur (pbl § 11-9.6)
- d) Utbyggingen skal skje slik at silhuettvirkning ivaretas (pbl § 11-9 nr. 6)

§ 2.3. Grønnstruktur (pbl § 11-9.6)

- a) Det er tillatt å oppføre nødvendig bebyggelse og anlegg som brygge, badeanlegg, toalettanlegg, atkomst og parkering på friområde.

§ 3 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål)

I LNF-områder er det bare tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring.

§ 3.1 Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl § 11-11.1)

- a) Nødvendige bygg i landbruksdrift skal ikke legge beslag på dyrka mark så lenge alternative lokaliseringer er mulig og hensiktsmessig. Kulturlandskap skal hensyntas.

§ 3.2. LNF-områder med spredt bebyggelse (pbl § 11-11.2)

- a) Det skal ikke bygges på dyrka mark og nærmere større områder med dyrka mark enn
 - 10 m for sammenhengende områder mellom 5 og 10 da
 - 30 m for sammenhengende områder større enn 10 da
- b) Det skal ikke bygges nærmere enn 50 meter fra vann, 10 meter fra bekk med årssikker vannføring og 25 meter fra større bekker (større bekker er vist på plankartet)
- c) Bebyggelsen skal plasseres slik at de ikke er til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel på stier og turveier.
- d) Fritidsbebyggelse skal ha godkjent felles avløpsløsning for innlagt vann (pbl § 11-9.3)
- e) Antall nye boliger som kan bygges innenfor det enkelte område er: SB20=15, SB21=15, SB22=5, SB23=5, SB24=5, SB25=5, SB26=10, SB27=15, SB28=5, SB29=10, SB30=5
- f) Antall nye fritidsboliger som kan bygges innenfor det enkelte område er: SF20=2, SF21=5, SF22=2, SF23=10, SF24=10, SF25=10, SF26=2, SF27=10, SF28=2, SF29=2

§ 4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

§ 4.1. Småbåthavner

- a) Innenfor disse områdene kan det etableres brygger/flytebrygger med tilhørende anlegg på land. Brygger skal tilrettelegges for allmenn ilandstigning. På land skal det tilrettelegges for allmenn adkomst og parkering samt fri ferdsel langs sjøen for allmennheten (pbl § 11-11.3)

§ 4.2. Skipsopplag (pbl § 11-11.3)

- a) Skipsopplagsområde med tilhørende strandsone kan benyttes til «kaldt» opplag av skip

§ 4.3. Bygging i 100-metersbeltet til sjø (pbl § 11-11.4)

- a) Det er tillatt å oppføre nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs samt brygge, badeanlegg, toalettanlegg, adkomst og parkering på friområde. Det skal tas hensyn til allmennheten og at fri ferdsel langs sjøen ikke hindres.

§ 4.4. Akvakultur (pbl § 11-11.7)

- a) I akvakulturområde A1 og A2 er sjøoverflaten og vannsøylen avsatt til skjelloppdrett
- b) I akvakulturområde A3 er sjøbunnen avsatt til havbeite for hummer

§ 5 Hensynssoner

§ 5.1 Faresone havnivå (pbl § 11-8.a)

- a) Risiko for havnivåstigning skal hensyntas i forbindelse med oppføring av sårbar bebyggelse og infrastruktur. Laveste høyde for sårbar konstruksjon er:
- 2,3 m over normalnull 1954 for konstruksjoner med levetid på 100 år
 - 3 m over normalnull 1954 for konstruksjoner med levetid på 200 år
 - I tillegg kommer høydetillegg for bølgepåvirkning i bølgeutsatte områder

§ 5.2 Faresone høyspentlinje (pbl § 11-8.a)

- a) I faresone høyspentlinje skal det ikke bygges boliger eller annen bebyggelse for varig opphold

§ 5.3 Faresone steinsprang (pbl § 11-8.a)

- a) I områder utsatt for steinsprang, se hensynssone fremstilt på eget juridisk bindende temakart, kreves det i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1-6 nærmere utredning / undersøkelse av fagkyndig person. Nødvendige sikringstiltak / avbøtende tiltak må utføres i tråd med sikkerhetsnivå gitt i TEK 10.

§ 5.4 Båndlagte områder (pbl § 11-8.d)

- a) Båndlagte områder etter naturmangfoldloven:
- Jakobsholmen, Lilleholmen og Rundholmen (Vestre Hovden)
 - Skydskjær

§ 5.5 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (pbl § 11-8.f)

- a) Gjeldende reguleringsplaner fremgår av plankartet. Hvor ikke annen arealbruk er vist på plankartet, skal følgende reguleringsplaner fortsatt gjelde:

Navn	Vedtatt
Skarstein hytteplan	13.08.81
Ertsaker/Bugdøy	11.04.89
Langøy	02.12.92
inkl. senere godkjente omreguleringer og bebyggelsesplaner	
Skarstein (239/4)	01.06.93
Lycke gård, Spindanger	04.02.97
Bjørnevåg	04.02.97
Skarstein Ytre	15.09.98
Viestad (222/4)	13.03.01
Skarstein (239/3)	25.09.01
Indre Bugdøy	17.06.03
Bjørnevåg turistanlegg	25.01.07
Bervåg-Lyngsvåg	28.09.10
Hønevika-Buvika	28.05.13

Kommunedelsplan for kystsonen i Spind

Temakartbeskrivelser og tegnforklaringer (01.09.10)

Natur:

1. Innholdsfortegnelse:

Kilder:

Naturbase, (naturtyper/Artdata) Direktoratet for Naturforvaltning, 2009.
INON (Inngrepsfrie naturområder) DN, 2009.
Gytebekkart, Fylkesmannen i Vest Agder, 2009.
Naturtypekartlegging, Farsund kommune, 2004.
Div. rapporter fra Norsk Ornitologisk Forening, avd. Lista, 2007/2009.
Lokal referansegruppe Natur, kultur og friluftsliv, 2009.

Innhold:

Natur er inndelt i 2 tema; naturtyper og artsdata. Denne inndelingen er gjort for bedre å kunne sammenstille dataene den nasjonale Naturbasen.

Naturtyper:

Grønn horisontal skravur: Prioriterte naturtyper av lokal verdi.
Lilla: Prioritert naturtype av nasjonal verdi. Kulturlandskap. Kystlandskap og rike edelløvskoglokaliteter.
Rød skravur: Kystlynghei holdt i hevd eller svakt gjengrodd. Pr. dato er dette en lokal prioritering.

Artsdata:

Brun: Prioriterte leveområder for fugl/dyr av nasjonal verdi.
Grønn vertikal skravur: Områder med lokal prioritering av referansegruppe og N.O.F., av Lista, og vektet som viktig av kommunen.
Brun/grønn skravur: Overlappende områder for lokal/nasjonal prioritering oppfattes som særlig viktige biotoper for viktige arter.
Blå strek: Registrerte gytebekker for sjørørret.
Naturreservat i planområdet: Jakobsholmen, Lilleholmen og Rundholmen (Vestre Hovden) og Skydskjær. (Brun farge)

2. Presentasjon/Konfliktvurdering:

Omfanget av registrerte naturtyper og artsdata er høyst beskjedne, både i nasjonal og lokal prioritering, og viser derfor at områder som er markert er særlig viktige. De lokalt prioriterte områdene vurderes som like viktig og dessuten mer å jour enn de nasjonale. Dette gjelder særlig for fugleregistreringene. For amfibier, sopp/lav, insekter vurderes kartleggingen som mangelfull.
Konfliktnivået i forhold til inngrep er høyt i de områder som er markert på kartet. I tillegg bør det påhvile et ansvar for utbygger å kartlegge naturtyper/artsdata i tiltaksområder, siden naturtypekartleggingen på fastlandet er mangelfull.

Friluftsliv sjøbasert:

1. Innholdsfortegnelse:

Kilder:

Offentlig sikrede friluftsområder, Naturbase, DN, 2009.
Forprosjekt Skjærgårdsparken i Farsund kommune, FK, 2006
Forvaltningsplan for skjærgårdsparken Lister, 2007
Viktige friluftsområder i Vest-Agder, Fylkesmannen, 2009.
Kommunedelplan for Spind, 1995.
Friluftslivskart Farsund, 2008.
Lokal referansegruppe Natur, kultur og friluftsliv, 2009.

Innhold:

Mørk grønn: Offentlig sikrede arealer består av eiendommer kjøpt for friluftsmål og arealer der det er avtalt evigvarende allmenn bruksrett (Skjærgårdspark).
Grønn skravur: Arealer som i 2006 ble vedtatt i forprosjektet Skjærgårdspark, der aktuelle arealer ble kartlagt, vektet og gitt tilbud om servituttavtale om allmenn bruksrett, men ikke pr. dato er sikret.
Rød stipling/strek: Turstier/eldre ferdselsveier som lokal referansegruppe og/eller prosjekt Friluftskart Farsund har prioritert/markert.

For friluftslivet vektet grønnskaverte arealer like mye som grønne, dvs. særlig viktige friluftsområder. Eneste forskjellen er at en på de grønnskaverte ikke har avtalt en særlig bruksrett utover det som følger av Friluftsloven. Det er ingen annen gradering. Områder som har store friluftslivskvaliteter, men som likevel ikke er markert i kartet, er ikke prioritert av grunner som stor grad av privatisering eller følsomme naturtyper/biotoper. For utvalgte turstier er det i stor grad lokale innspill som ligger til grunn.

2. Presentasjon/Konfliktvurdering:

Prioriterte områder representerer en samlet vurdering ut fra friluftslivskvaliteten, lokalisering, dagens bruk og konfliktminimalisering med andre interesser. Det er med vilje valgt øyer, holmer og nes på fastlandet, som anses som uinteressante for utbygging, i motsetning til viker og våger. Med denne begrunnelsen understrekes at markerte arealer har en særlig betydning for dagens og fremtidens friluftslivsbehov og at konfliktnivået er høyt for inngrep/utbygging.
Foreslåtte turstier er mer lempelig for utbyggingsinteresser, dersom en allmenn korridor blir ivaretatt ved ev. inngrep/utbygging/salg.

Friluftsliv landbasert:

1. Innholdsfortegnelse:

Kilder:

Friluftskart Farsund, 2008.
Viktige friluftsområder i Vest-Agder, Fylkesmannen, 2009.
Lokal referansegruppe Natur, kultur og friluftsliv, 2009.

Innhold:

Prioriterte områder for landbasert friluftsliv er delt i to kategorier:

Rød skravert: Områder av særlig betydning for et landbasert friluftslivstilbud.

Sort skravert: Stier og ferdsel må vises hensyn (korridorer).

Langt det viktigste for områder med sort skravur er en uhindret tilgang til en destinasjon, dvs. at man kan gå turer og komme til utsiktspunkt eller badeplasser uten å bli avskåret med gjerder, bygninger eller lignende.

2. Presentasjon/Konfliktvurdering:

Landbasert friluftsliv er etterspurt i Spind, men det er lite tilrettelagt for det. Å finne egnede områder der friluftsliv gis prioritet er en sentral utfordring for videre utvikling av Spind som bosted og turiststed. I de særlig viktige områdene (rød skravert) vurderes inngrep/byggetiltak som ødeleggende for et godt friluftslivstilbud. Med det menes at det allmenne friluftsliv risikerer å bli avskåret fra badeplasser eller at opplevelsesverdien blir vesentlig forringet (utsikt, natur, m.v.). Områdene som vurderes som viktige (sort skravert) er først og fremst turstier der en ved inngrep må tilby alternative ferdselsveier og/eller klausulere en allmenn ferdselsrett ved regulering til andre formål. For de sistnevnte områdene vurderes derfor konfliktnivået som lavt i forhold til andre interesser.

Landbruk

Kilder:

AR5 – arealressurskart fra Norsk institutt for skog og landskap.

AR5 erstatter tidligere digitale markslagskart (DMK) og viser markslag på en mer forenklet måte. Se beskrivelse av AR5 og om AR5 klassifikasjonssystem på:

<http://www.skogoglandskap.no/kart/ar5>

Innhold:

Temakartet viser følgende markslag og grupperinger av markslag:

- Fulldyrka mark (lys brun)
- Overflatedyrka mark (gul)
- Innmarksbeite (lys gul)
- Skog særs høy og høy bonitet (mørk grønn)
- Middels bonitet (grønn)

I tillegg viser kartet skogsveier (røde) – kilde: enhetsleder landbruk/skogbruksjef Jan Fredrik Sundt

Presentasjon/konfliktvurdering:

I temakartet er følgende områder prioritert/synliggjort:

- Særlig viktige jordbruksområder (rød horisontal skravur)
- Særlig viktige produksjonsområder skogbruk (sort vertikal skravur)

Tiltak som ikke er knyttet til jordbruks- eller skogbruksdrift i disse områdene vil være konfliktfylt.

Fulldyrka mark har eget vern i særlov, jordloven, med forbud mot fradeling (§12) og omdisponering (§9) i LNF-områder.

Jordloven gjelder ikke i regulerte områder med mindre det framgår av reguleringsbestemmelsene at den skal gjelde.

Tiltak på dyrka mark vil i utgangspunktet alltid være konfliktfylt.

Kulturlandskap og kulturmiljø

Kilder:

AR5 – arealressurskart fra Norsk institutt for skog og landskap.

Skogsveier v/enhetsleder landbruk/skogbruksjef Jan Fredrik Sundt.

SEFRAK-registreringer (sentralt register av faste kulturminner) – kartfestede bygninger eldre enn år 1900.

Lokal referansegruppe 2009 – kulturminner i Spind (områder merket H1-H18 og R)

Innhold:

Temakartet viser følgende markslag og grupperinger av markslag:

- Fulldyrka mark (lys brun)
- Overflatedyrka mark (gul)
- Innmarksbeite (lys gul)

I tillegg viser kartet:

- SEFRAK-registrerte bygninger (røde trekkanter)
- Kulturmiljø registrert av lokal referansegruppe 2009 –
Noen av områdene er økt eller beskåret av enhet for landbruk ved prioritering av områdene (sort skravur)

Presentasjon/konfliktvurdering:

I temakartet er følgende områder prioritert/synliggjort (sort skravur):

- Viktige, sammenhengende kulturlandskap
- Viktige, sammenhengende kulturlandskap med bevaringsverdig bygningsmiljø.

Konsekvenser av tiltak i disse områdene må konsekvensvurderes med vekt på hensynet til kulturlandskapet og eksisterende bygningsmiljø.

Tiltak som ikke tar tilstrekkelig slike hensyn vil være konfliktfylte.

Naturtyper i sjø

Kartet er utarbeidet av Havforskningsinstituttets og viser resultatet av en nasjonal kartlegging av marine naturtyper i 2009 for temaene bløtbunn, ålegras og gytefelt.

FAKTURERTE GEBYRER

Avtale: **205204**

Eier: Sunde Tone Gunvor

228/36/0/0

Regn.mottaker: Sunde Tone Gunvor

2021

Ordrenr: **90112912**

10.03.2021

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	655,00	1/1	0	409,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 505,00	1/1	0	1 566,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	681 800,00	prom	3,00	1/1	0	1 023,00
							2 998,00

Ordrenr: **90120261**

10.09.2021

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160029	Slamavskiller	1,00	år	1 200,00	1/1	0	1 500,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 505,00	1/1	0	1 566,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	655,00	1/1	0	409,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	681 800,00	prom	3,00	1/1	0	1 023,00
160051	Feie- og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	383,60	1/1	0	480,00
160210	Grunngebyr slam	1,00	kr	322,00	1/1	0	403,00
							5 381,00

2022

Ordrenr: **90128975**

10.03.2022

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160029	Slamavskiller	1,00	år	1 230,00	1/1	0	769,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	760,00	1/1	0	475,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	681 800,00	prom	3,00	1/1	0	1 023,00
160210	Grunngebyr slam	1,00	kr	327,00	1/1	0	204,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	390,40	1/1	0	244,00
							4 343,00

Ingen vannmåler registrert.

Navn: Sørmeqleren AS
Saksbehandler: WM316_3000001_3000367
Saksreferanse: 316/3000367/61-

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 228, Bruksnummer 36 i 4206 FARSUND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	14.07.2022 kl. 12.40
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	14.07.2022 kl. 12.39

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/434498-1/200 15.06.2010 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 900 000
Omsetningstype: Fritt salg
SUNDE MARGUNN BENTHE
FØDT: 26.05.1958 IDEELL: 1/2
SUNDE TONE GUNVOR
FØDT: 24.05.1945 IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2022/782963-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1968/905-1/40 14.06.1968 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Vegvesenets betingelser vedtatt

2022/782963-1/200 14.07.2022 12:38 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 4 680 000
Panthaver: SØRMEGLEREN AS
ORG.NR: 944 121 331
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/782963-2/200 14.07.2022 12:38 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: SØRMEGLEREN AS
ORG.NR: 944 121 331
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1967/1158-1/40 31.08.1967 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4206 GNR: 228

ERKLÆRING

dagb.f. 14.6.1968

Underfegnede Jarl Stensøy, Farsund
som eier av gnr. 228 bnr. 36 i Farsund kommune
og som ved vegsjefen i Vest-Agders beslutning av 27.5.68 er meddelt
dispensasjon fra veglovens byggegrensebestemmelser, vedtar nedenfor nevnte vilkår for
dispensasjon som bindende for seg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen.
2. Området mellom bygningen og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må for det område som ligger mellom hus og veg, rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen.
7. Tillatelse til å legge avkjørsel innvilget med skriv
av 23. august 1967.

8. _____

Denne erklæring tillates tinglyst som hefte på ovennevnte eiendom og på eierens kostnad.

Farsund den 5/6-68
Sted. Datum.

Jarl Stensøy
Eierens underskrift.



Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

[Signature]

LEIEAVTALE FOR SMÅBÅTHAVNEN I BJØRNEVÅG

1. Leieavtalen og reglementet omfatter båthavnanlegg i Bjørnevåg som eies av Ekely Holding AS (EH) og administreres av Farsund Resort (FR)
2. Båtsesongen er tidsrommet 1.4. – 31.10. Etter spesiell avtale kan båteier ligge også utenom sesongen. I båtsesongen skal båtplassene i utgangspunktet være tilgjengelig for båtplassleierne. Båthavnen kan helt eller delvis avsperras for bruk eller ferdsel dersom reparasjon f.eks. av isskader eller lignende, gjør dette nødvendig eller andre forhold inntreffer. Slik avkorting av båtsesongen medfører ikke refusjon av årlig leie.
3. I båtsesongen er EH ansvarlig for å holde brygger og faste fortøyningsanordninger som omfattes av båtplassene i forsvarlig stand. Ansvarer gjelder kun overfor leier som har ordinær fritids-eller fiskebåt opp til 35 fot. Ansvarer gjelder ikke under værforhold som er så ekstreme at forholdene kommer inn under naturskade betegnelsen. Oppdager leier forhold på båtplassen som kan medføre fare eller skade på båter eller båtplasser, skal han straks gi beskjed til EH. EH's ansvar fritar ikke leier plikten til å holde oppsyn med egen båt og eventuelt flytte denne dersom det oppstår situasjoner hvor det ser ut til at brygger, fortøyningsanordninger eller fortøyning kan svikte og/eller leiers egen eller andres båt bli skadet.
4. Båter skal fortøyes forsvarlig slik at det ikke oppstår skader på andre båter eller anlegg. For større båter og på utsatte plasser skal benyttes rykkdempere på fortøyningene. Leier/båteier kan holdes ansvarlig for skader på EH anlegg dersom disse oppstår som følge av svikt eller brudd i båtens fortøyninger og dette skyldes mangelfull fortøyning/ettersyn eller underdimensjonert fortøyningsutstyr.
5. Båten må fortøyes med 2 fortøyninger forut og 2 akterut slik at båten ligger mest mulig stabilt midt på båtplassen. Når båten fjernes fra båtplassen om høsten, må leier selv fjerne alle fortøyninger fra båtplassen.
6. Båtplassen er beregnet på fortøyning av 1 – en – båt på hver plass. Ureglementert fortøyning eller fortøyning uten leieavtale innenfor båthavnområdet vil føre til inntauing av båten for båteiers ansvar og regning.
7. Leieforholdet forutsetter innbetaling av et innskudd som refunderes med samme kronebeløp hvis leieforholdet termineres eller når EH finner dette riktig. Leieretten er transportabel inntil innskuddet er refundert, men utleier kan på saklig grunnlag nekte slik transport når utleier har motkrav, jfr. pkt. 14.

8. Anlegget har følgende innskudd på båtplassen: kr. 100 000,-. Innskuddet er blant annet basert på kostprisen for anlegget. Innskudd betales til EH konto 5084.05.30385
9. I årlig leie betales forskuddsvis kr. 2.982,- (pris for 2016) til Farsund Resort konto 7050.06.33067 pr. plass. Leien justeres årlig tilsvarende endringen i konsumprisindeksen. Leien kan likevel ikke settes lavere enn kr. 2.982,- pr. år. Leien kan også justeres opp ved dokumentasjon av ekstraordinære vedlikeholdskostnader som er påløpt ved f.eks. skade forårsaket av vær og vind eller annen båttrafikk og hvor det ikke er mulig å få erstatning fra skadevolder.
10. Hvert 10. år skal leien justeres til markedsnivå.
11. I leien inngår rett til parkering av bil på anvist område. Det er kun anledning til å benytte parkeringsplassen i tilknytning til bruk av båtplassen. Det er ikke anledning til å benytte parkeringsplassen til f.eks. oppstilling av campingvogn o.l..
12. Strøm kan benyttes vederlagsfritt til opplading av batterier og til bruk av elektrisk håndverktøy. På grunn av brannfaren er det ikke tillatt å ha varme i båtene. Overtredelse kan medføre tap av båtplassen. Vann kan benyttes til vanlig rengjøring av båten og fylling av vanntank ombord. Leier må påse etter bruk at vannuttaket ikke lekker.
13. Skade som leier eller noen han har gitt adgang til båtplassen, har påført anlegget, skal straks erstattes.
14. Forsinket betaling av leie betraktes som vesentlig mislighold av avtalen og er oppsigelsesgrunn. For skyldig leie eller skyldig erstatning for skade som leier har påført anlegget, kan EH ta dekning i det innbetalte innskuddet.
15. Fremleie av båtplassen er ikke tillatt. Dog kan leier skriftlig søke EH om å få fremleie båtplassen i en periode på opptil 2 år når spesielle forhold foreligger.
16. Leieforholdet kan overdras til familie i rett opp eller nedstigende linje. Det skal skriftlig meldes fra om dette til EH som skal registrere det i sine papirer med nytt navn på leier. For de leietakere som inngikk leieforhold da anlegget ble åpnet i 2009 og som ble betraktet som *fast bosatt* eller *eide hytte* i nærområdet ved første tildelingsrunde, vil EH se med velvilje på at leieforholdet til båtplassen kan overføres til ny eier av eiendommen eller hytta.
17. Alle registreringspliktige båter skal være forskriftsmessig registrert og merket.
18. Ombygging og større reparasjoner av båter skal ikke foretas i anlegget. For øvrig skal båten ikke være skjemmende for anlegget og omgivelsene

- 19.EH kan forlange omplassering av båter når dette er nødvendig for å få en hensiktsmessig plassering av disse eller når ekstraordinært vedlikehold eller spesielle forhold gjør dette nødvendig.
- 20.Det er strengt forbudt å tømme eller pumpe ut olje og /eller drivstoff, (også blandet med vann), avfall eller toalettavfall. Ved forurensende utslipp plikter båteier/leier straks å varsle EH v/ Farsund Resort, i resepsjonen eller telefon + 47 38 39 29 30.
- 21.Skiltanvist søppelcontainere i båthavnen/parkeringsplassen skal benyttes til henlegging av avfall og søppel som refererer seg til vanlig bruk av båten. Dersom containerne er fulle, må søppel og avfall ikke legges utenfor containerne. Da må søppelet og avfallet tas med og kastes i en annen søppelcontainer f.eks. den man kaster sitt husholdningsavfall i. Søppel som refererer seg til båtplassbrukers/leiers hus-eller hyttehusholdning skal ikke legges i containerne.
- 22.Bruker må hensynta naboer og spesielt påse at det ikke utøves unødvendig støy på flytebyggen eller fra egen båt/båtplass eller på vei til eller fra denne.
- 23.Brudd på bestemmelsene i dette reglementet vil kunne medføre bortfall av retten til å leie båtplass.
- 24.Begge parter kan si opp leieavtalen. Oppsigelse ved utleiers oppsigelse er 12 mnd. Oppsigelsestid ved leiers oppsigelse, er 6 mnd.
- 25.EH kan endre reglementet.

Bjørnevåg 22. august 2016

.....
Ekely Holding AS

.....
leier

Leietakers informasjon

Navn:

Adresse:

Telefon:

e-post:



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

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

- Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Punkt 15 - Jacuzzi medfølger ikke

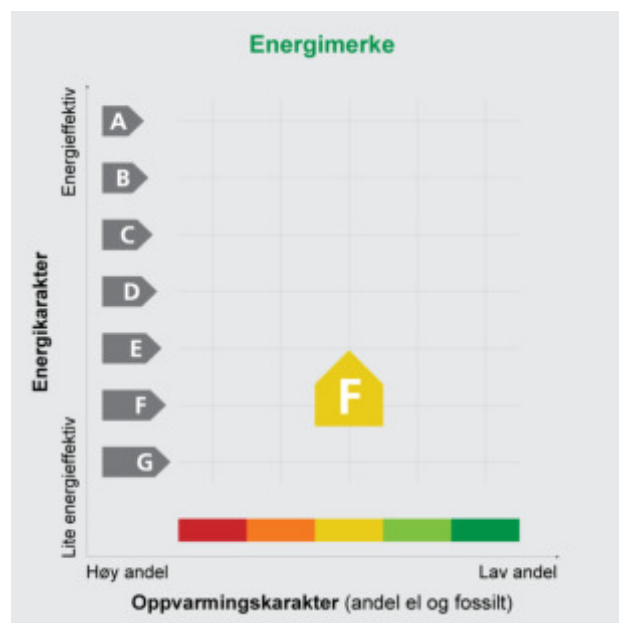
Båtplass - sjekker opp avtale vedr.båtplass i Bjørnevåg.

Sted/dato

Selgers signatur

Adresse	Bjørnevågsveien 331
Postnr	4550
Sted	FARSUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	228
Bnr.	36
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	168865767
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1431348
Dato	15.08.2022

Innmeldt av Margunn Sunde



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Tidsstyring av panelovner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med detaljert registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1968

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 224

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe
Gass
Ved

Varmepumpe: Henter varme fra uteluft

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Detaljering varmesystem: Elektriske panelovner
Elektriske varmekabler
Varmepumpe som avgir punktvarme
Gasskamin
Lukket peis

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørnevågsveien 331

Postnr/Sted: 4550 FARSUND

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 15.08.2022 22:02:04

Energimerkenummer: A2022-1431348

Ansvarlig for energiattesten: Margunn Sunde

Energimerking er utført av: Margunn Sunde

Gnr: 228

Bnr: 36

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 168865767

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 9: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Liv B. Tjøtta

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 07 50

Mob.: 415 69 605

liv.b.tjoetta@sor.no



Erik Havaas

Rådgiver

Tlf.: 38 17 04 76

Mob.: 934 15 012

erik.havaas@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 11 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 200/2 600/2 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Bjørnevågsveien 331, 4550 Farsund

Gnr. 228 Bnr. 36 i Farsund kommune

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐

Forbruker

☐

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

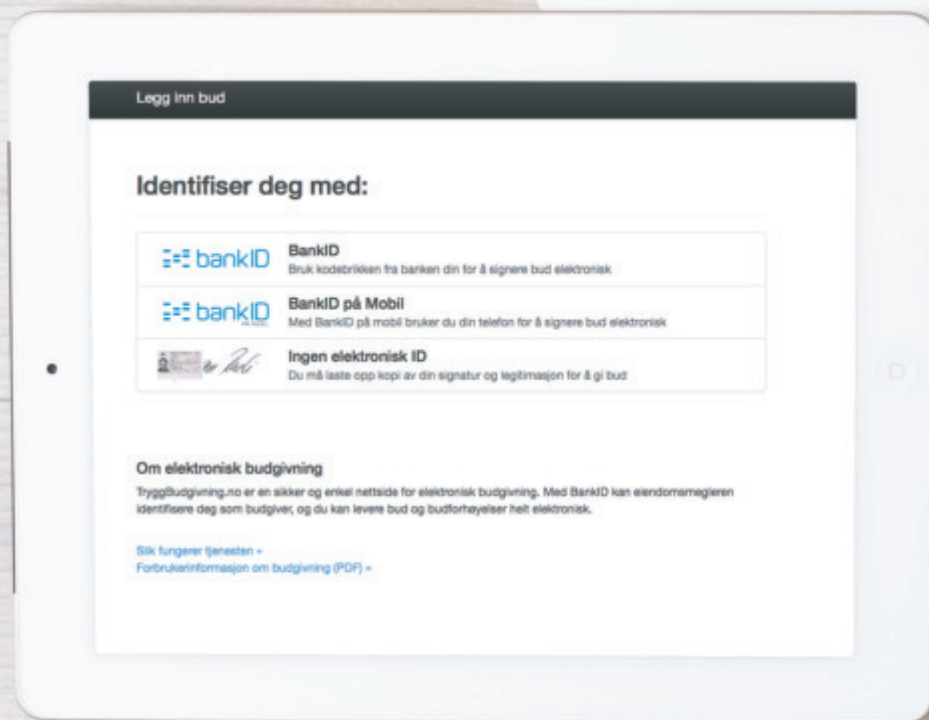
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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