

Svaneveien 1

Kaneheia Vest



Prisantydning: **kr 3 990 000,-**




SØRMEGLEREN

sormegleren.no



Moderne utformet enebolig med 5 soverom, carport og stor terrasse.

OMRÅDE
Kaneheia Vest

ADRESSE
Svaneveien 1, 4550 FARSUND

Prisantydning
kr 3 990 000,-

Omkostninger: **kr 120 050,-**
Totalpris: **kr 4 110 050,-**
Formuesverdi: **kr 671 081,-**
Kommunale avgifter: **kr 12 600,- per år**
Eiendomskatt: **kr 4 210,-**

BRA-i: 124 m²
BRA-e: 7 m²

BRA Total: 131 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2021
Soverom: 5
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 684.5 m²



Anita Cecilie Gabrielsen
Eiendomsmegler

404 08 073
anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lister
Alleen 4, 4580 Lyngdal
38 33 18 40
sormegleren.no

SVANEVEIEN 1

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 6, bnr. 317, ideell andel 1/1
i Farsund kommune.

Areal

BRA - i: 124 m²
BRA - e: 7 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 131 m²
TBA: 71 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken
BRA-e: 7 m² Bod utvendig.

2. etasje

BRA-i: 36 m² Trapperom , Toalettrom , Loftstue, Soverom , Soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

71 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Ikke målbare arealer

På loftet er det en innvendig bod som ikke er måleverdig.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det er en carport som tilhører boligen, den har et BRA på ca. 28 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

684.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med stort asfaltert tun og store terrasseflater. Meget solrik tomt med sol fra tidlig morgen til sen ettermiddag

Beliggenhet

Boligen ligger i et nyere boligfelt som grenser til skog og mark. Turmulighetene er mange i umiddelbar nærhet. Her finner man turmuligheter både i den nærliggende skogen, på asfalt og på gruslagte veier. Ønsker man å sykle, er det sykkelavstand til flere av byens fasiliteter som kulturhuset Ekko, kinoen, Alcoa idrettsanlegg og de flotte kilometerlange sandstrendene.

I nærheten finner man den populære lysløypen rundt Mosvoldtjønna, fotballbanen i Kaneheia, lekeplasser og Bjørketun barnehage. Nylig er det laget en ny grusvei til Kaneheia som også er opplyst.

Til skolen er det sykkel og gangsti frem til sykkelparkeringen. Til barne- og ungdomsskolen, er det ca. 2,5 km. I 1. klasse får barna skyss til skolen.

Området er meget barnevennlig, og mange barnefamilier er bosatt i omkringliggende boligfelt

Adkomst

Fra Farsund sentrum, kjør opp Skråveien. I rundkjøringen på toppen av bakken, ta til høyre. Følg veien i ca. 1,5 km og ta til høyre. Eiendommen ligger til høyre og er merket med salgsplakat fra Sørmeglern.

Bygningssakkyndig

Severinsen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Ihht. tilstandsrapport:

Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra på carporten. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Enkelte kledningsbord må festes i bunnen. Bygningen har saltak og åpen himling i stue/kjøkken. På loftet hvor det er innredet er det ikke montert luke til kaldtloftet. Det er ikke etablert synlig ventilering av takkonstruksjonen. Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret. Ytterdørene har karmen av tre og er fra byggeåret. Terrassene/verandaen er bygd i tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Arealeffektiv enebolig, innredet med delikate fargetoner, der hele boligens interiørvalg står i harmoni med boligens utforming. Boligen har en god standard, og er i hovedsak innredet med slitesterk laminat på gulv i lun utførelse med matchende listverk. Veggene i boligen er i behandlet panel og malt huntonitt.

Boligen har en god planløsning og er en ypperlig familiebolig med 5 soverom, fordelt med 3 i 1. etasje og 2 i 2. etasje. Praktisk loftstue i 2. etasje med flere bruksmuligheter. Kjøkken og stue i ett med en naturlig avgrensing. Stort bad i 1. etasje og praktisk toalettrom i 2. etasje. Eget godt vaskerom med plass til bretteing og tørking av klær.

Tidsriktig innredet bad med belegg med varmekabler på gulv og baderomsplater i "betonglook" på vegger. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett, baderomsinnredning og badekar.

Åpen og gjennomgående lys stue med store vindusflater som slipper godt med lys inn og den høye himlingen gir en god atmosfære til rommet. På kalde dager kan man nyte varmen og stemningen fra vedovnen som er plassert fint ved de store vinduene. Utgang fra kjøkkenet til en meget solrik og romslig terrasse.

Boligen er utstyrt med et flott kjøkken i topprofilert innredning fra Ikea med alle hvitevarer integrert. Benkeplaten står i stil med kjøkkenet og er i laminat. Utformingen på kjøkkenet gjør kjøkkenet til et

fullverdig kjøkken og en god arbeidsplass.

Standard

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 Severinsen Takst AS den 28.11.2024, 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.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takrennen på siden mot carporten har varierende fall

Tiltak

- Tiltak:
- Etabler fall på takrennen mot nedløpet.

Snøfangere, TG3

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon - 2, TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte kledningsbord er vridd i bunnen.

Tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å feste kledningsbordene bedre i bunnen.

Dører, TG2

Ytterdørene har karmen av tre og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler dørbeslag på ytterdørene. Terrassedøren og boddøren må justeres. Det er også registrert bruksmerker på terrassedøren.

Tiltak

- Tiltak:
- Montere dørbeslag og justere dørene. Utbedre bruksmerkene på terrassedøren.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Gulvoverflater, TG2

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er hulrom under fliser ved inngangsdøren. Det er registrert fuktsvelling i skjøter på laminatgulvet. Det er enkelte hull i veggplater etter installasjoner på veggene.

Tiltak

- Tiltak:
- Avviket er av kosmetisk betydning. Bom (hul lyd) under flisene indikerer at flisene har dårlig vedheft til underlaget og de vil på sikt løsne. Dersom flisene løsner må man lime dem ned igjen og fuge gulvet på nytt. Tette og male over hullene.

Innvendige dører,TG2

Dørene har karmen og dørblad av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte dører framstår med bruksmerker.

Tiltak

- Tiltak:
- Kosmetisk avvik.

Våtrom

1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har baderomsplater og malt mdf panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er utettheter rundt avløpsrøret under vasken. Det er ikke fuget i bunnen av våtromsplatene.

Tiltak

- Tiltak:
- Tette rundt avløpsrøret og fuge mellom sokkellisten og bunnen av våtromsplatene.

1. Etasje > Vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har malte plater. Himlingen består av malt mdf panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:
- Veggplater er ikke etablert i sokkellist. Det er utettheter mellom beleggoppkant og mdf. plater.

Tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det anbefales å fuge mellom belegg og mdf. platene. Veggplatene må være fuktsikret i bunnen av platene slik at det ikke oppstår fuktsvelling i bunnen av platene.

1. Etasje > Vaskerom

Sanitærutstyr og innredning - 3,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert skrap i skyvedøren til garderobeskapet.

Tiltak

- Tiltak:
- Kostmetik avvik.

Kjøkken

1. Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning - 2,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert et merke i benkeplaten.

Tiltak

- Tiltak:
- Gjøre utbedringer på benkeplaten.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap/kombiskap, frysenskap/-boks, komfyr/stekeovn/koketopp, oppvaskmaskin.

Moderniseringer og påkostninger

Nybygd 2021.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber i boligen

Parkering

På egen tomt og i carport.

Radonmåling

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre.

ENERGI

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 12 600

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Inkluderer målerleie, forbruk vann og avløp, abonnement vann og avløp, renovasjon og feie- og tilsynsvag.

Eiendomsskatt

Kr 4 210

Eiendomsskatt år

2022

Info eiendomsskatt

Faktureres sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 671 081

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 415 890

Formuesverdi sekundær år

2021

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4206/6/317:

18.03.1976 - Dokumentnr: 907 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4206 Gnr:6 Bnr:8

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:4206 Gnr:6 Bnr:99

Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1999 - Dokumentnr: 2476 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

Rettighetshaver: Vest-Agder Energiverk

Overført fra: Knr:4206 Gnr:6 Bnr:99

Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2014 - Dokumentnr: 656993 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Rett til å legge høyspent 24kV jordkabel, kabelnr. 2128

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4206 Gnr:6 Bnr:99

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2023 - Dokumentnr: 889067 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

04.01.2021 - Dokumentnr: 5269 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4206 Gnr:6 Bnr:99

Elektronisk innsendt

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattesten gjelder nybygg, bolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.08.2021.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger, tilhører reguleringsplan Kaneheia - vest, datert 06.05.1997.

Det ligger en tomt på andre siden av veien, regulert til bolig. Denne under bygging.

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

Adgang til utleie

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

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 3 990 000

Totalpris

Kr 4 110 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 99 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 120 050,-

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

Overtakelse

Etter avtale

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktete art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll

har megler rett til å avvikle kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

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

Vedlegg til Salgsoppgave

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 Sørmeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/61230008. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Digital Markedspakke Synlig (Kr.7 950)
Oppgjørs-og visningshonorar (Kr.11 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 4 290 000,-) (Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Totalt kr. (Kr.80 335)

Selger

Lisa Veronica Stølen

Oppdragsansvarlig

Anita Cecilie Gabrielsen
Eiendomsmegler
anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 073

Ansvarlig megler

Anita Cecilie Gabrielsen
Eiendomsmegler
anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 073

Sørmegleren AS, avd. Lister, Alleen 4
4580 Lyngdal
Tlf: 383 31 840
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato
29.11.2024





Fra stua er det utgang til en stor terrasse i front.



Delikat innredet stue med svarte detaljer i vindusinnramming.



Et sosialt rom hvor god mat kan lages og gode minner skapes.



På kalde dager, kan man nyte varmen og stemningen fra vedovnen.



Kjøkkenet har en naturlig avgrensning fra resten av stua.



Lys og trivelig stue med gode vindusflater for godt lysinnslipp. Takhøyden gir rommet en god atmosfære.



Godt utstyrt kjøkken med alle hvitevarer integrert.



Entre med avledningsplass og trapp opp til 2. etasje.



Tidløst innredet bad med baderomsinnredning, toalett, dusjkabinett.



Eget vaskerom med god brette- og tørkeplass.



Stort hovedsoverom malt i mørke farger, for behagelig søvn.



Soverom 2 i hovedetasjen. Et rom også ypperlig som kontor.



Lofstue er et yndet rom med flere bruksmuligheter.



Stor praktisk lofstue i senter av rommene i 2. etasje.



Toalettrom i 2. etasje.



Soverom i 2. etasje.

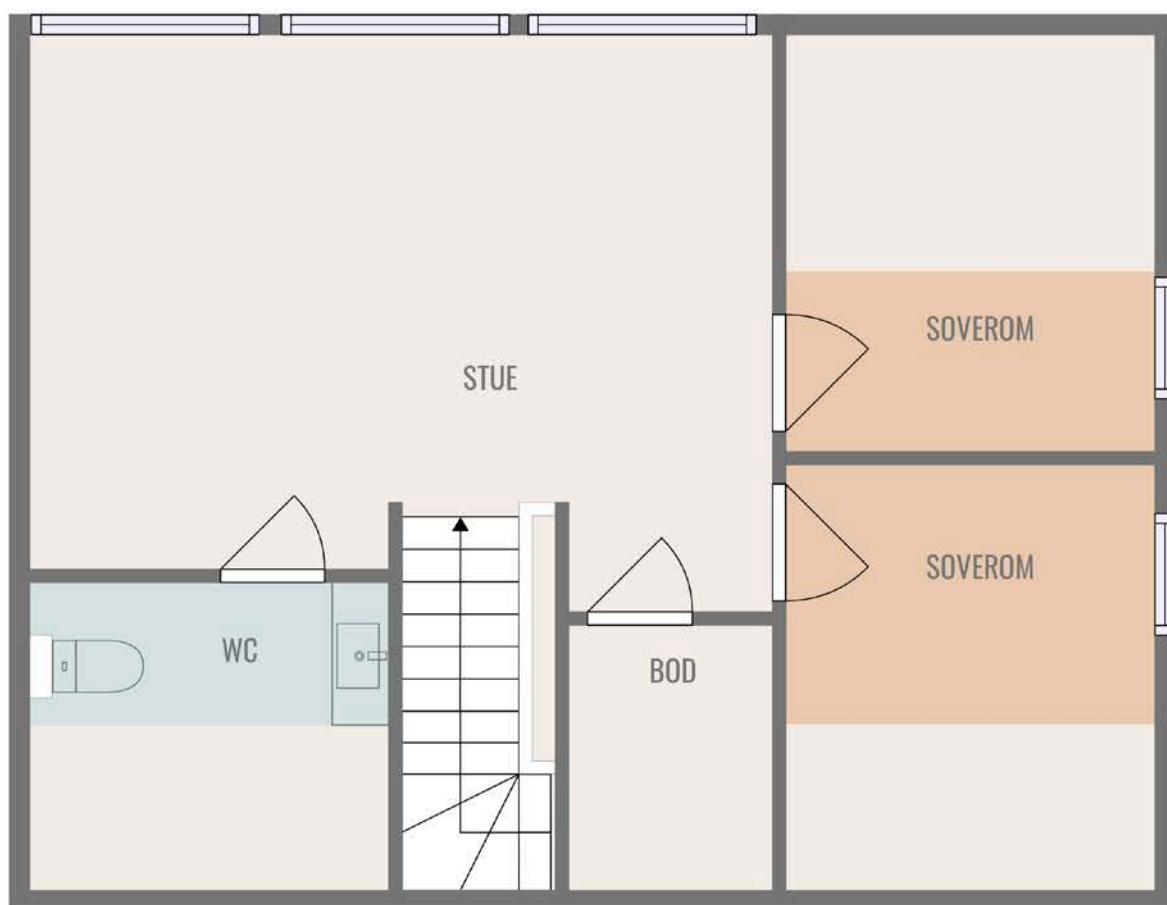


Moderne utformet enebolig på en solrik tomt.



Eiendommen er omkranset av asfaltert uteområde og stor terrasse.







En terrasse man kan nyte solen på store deler av dagen.



Terrassen ligger mot øst og sør.



Asfaltert tun med god plass til parkering og boltreplass.





Solrik terrasse i front



Svaneveien 1

Nabolaget Kaneheia/Haugbakk - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lunde	14 min
Totalt 7 ulike linjer	
1.1 km	
Farsund rutebilstasjon	24 min
Totalt 9 ulike linjer	
1.8 km	
Kristiansand Kjevik	1 t 35 min

Skoler

Farsund barneskole (1-7 kl.)	4 min
343 elever, 20 klasser	
2.3 km	
Farsund ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
202 elever, 18 klasser	
2.3 km	
Eilert Sundt vgs - Farsund	6 min
KVS - Lyngdal	20 min
230 elever, 11 klasser	
19.5 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

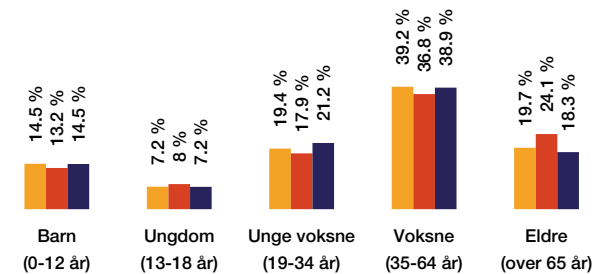
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kaneheia/Haugbakk	722	305
Farsund	3 511	1 858
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjørketun barnehage (0-5 år)	13 min
51 barn	
0.9 km	
Brøvigs Minde barnehage (0-5 år)	5 min
40 barn	
2.3 km	
Sunde barnehage (0-5 år)	6 min
85 barn	
3.4 km	

Dagligvare

Spar Farsund	23 min
Kiwi Farsund	4 min
PostNord, søndagsåpent	2.3 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået









Lite støynivå 93/100



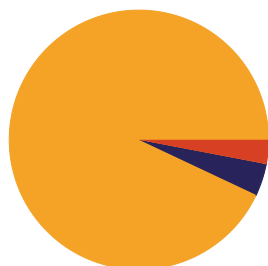
Trafikk

Lite trafikk 93/100

Sport

-  Kaneheia ballbane 8 min 
Ballspill 0.6 km
-  Bjørketun ballbane 13 min 
Ballspill 1 km
-  S.M.A.R.T Trening&Helse 24 min 
-  Trimsenteret 9 min 

Boligmasse

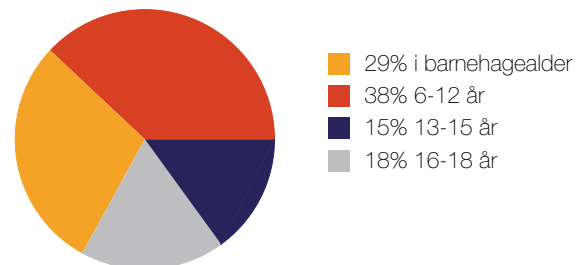


- 93% enebolig
- 3% rekkehus
- 4% annet

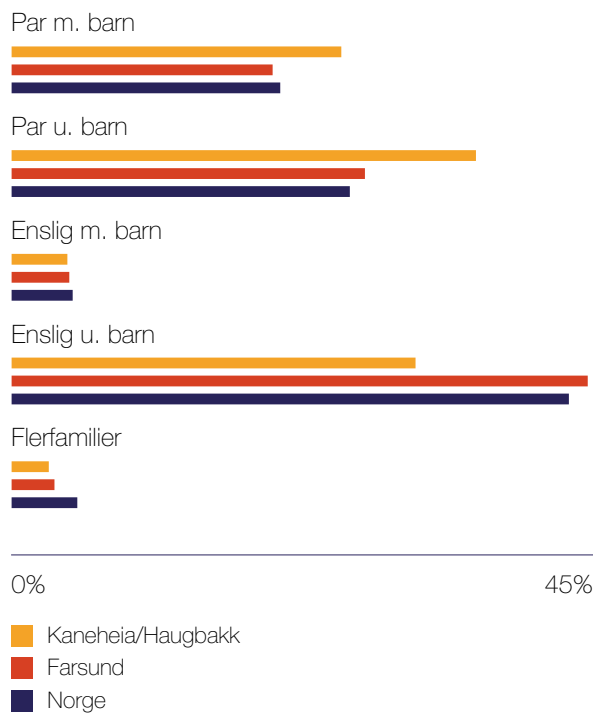
Varer/Tjenester

-  Farsund Kjøpesenter 4 min 
-  Apotek 1 Farsund 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

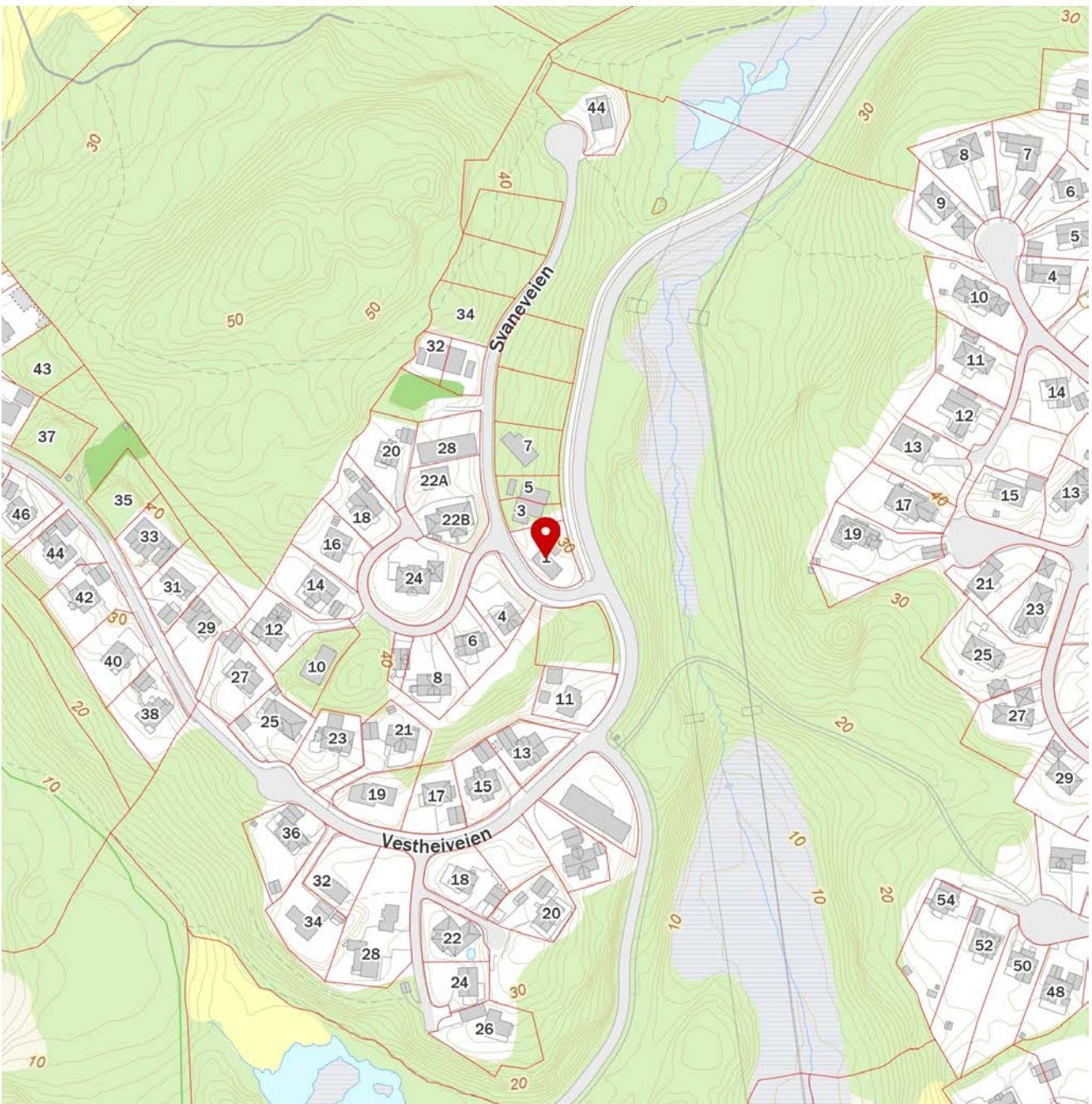


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmegleren AS, avd. Lister kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

h.v.s

Selgers initialer

Egenerklæring

Svaneveien 1, 4550 FARSUND

28 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Svaneveien 1	Svaneveien 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Bodde der fra juni 2020 til desember 2022. Leide ut av å på etter dette

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39, 8721061

Informasjon om selger

Hovedselger

Stølen, Lisa Veronica

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93347993

Egenerklærings skjema

Name: **Stølen, Lisa Veronica** Date: **2024-11-28**

Identification
 **Stølen, Lisa Veronica**



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

Egenerklærings skjema





Signed by:

Stølen, Lisa Veronica

28/11-2024
08:10:18

BANKID

Tilstandsrapport

 Enebolig med carport
 Svaneveien 1, 4550 FARSUND
 FARSUND kommune
 # gnr. 6, bnr. 317

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 18.08.2023

Rapportdato: 28.11.2024

Oppdragsnr.: 20026-1225

Referansenummer: AO6429

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Alfred Møll

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Severinsen Takst AS

Firmaet er lokalisert i Kristiansand kommune, men tar oppdrag i hele Agder. Vi har godkjenning innen taksering av bolig, fritid, Landbruk og Næringseiendommer. Firmaets kunder er private, bedrifter og det offentlige. Kontakt oss for takst på mob. 48291114 eller post@takstmann-severinsen.no

Rapportansvarlig

Alfred Møll

Uavhengig Takstingeniør

alfred@takstmann-severinsen.no

909 24 201



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med carport - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra på carporten.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Enkelte kledningsbord må festes i bunnen.

Bygningen har saltak og åpen himling i stue/kjøkken. På loftet hvor det er innredet er det ikke montert luke til kaldtloftet. Det er ikke etablert synlig ventilering av takkonstruksjonen. Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret. Ytterdørene har karmen av tre og er fra byggeåret.

Terrassene/verandaen er bygd i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen.

Boligen har isolert stålpipeline med vedovn i kjelleren.

Trappene har vanger og trinn av tre.

Dørene har karmen og dørblad av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt.

Basert på byggeåret skal det være utført uavhengig kontroll på våtrommet og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon på dette hos kontrollør, så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Jeg anbefaler å kontakte utbygger for å få ut denne informasjonen. (kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør)

Veggene har baderomsplater og malt MDF-panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er fall til slukene.

Gulvet har gulvbelegg som er klemt i slukene og har oppkant langs vegger og ved dør.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Rommet er ventilert med avtrekksventil koblet til ventilasjonsanlegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull på soverommet i veggen bak badekaret.

Vaskerom

Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt.

Basert på byggeåret skal det være utført uavhengig kontroll på våtrommet og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon på dette hos kontrollør, så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Jeg anbefaler å kontakte utbygger for å få ut denne informasjonen. (kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør)

Veggene har malte plater. Himlingen består av malt MDF-panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er etablert fall til sluken.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skap.

Rommet er ventilert med avtrekksventil koblet til ventilasjonsanlegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull under trappen i veggen bak vannskapet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er etablert avtrekk i forbindelse med koketoppen.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har eget toalettrom med wc og en enkel vask. Rommet er naturlig ventilert med ventil i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg og aggregatet er plassert i teknisk-rom/bod. Det er avtrekksventiler fra våtrom og friskluftsventiler i andre oppholdsrom.

Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2021.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, er produsert i 2021 og er plassert på vaskerommet.

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Dokumentasjonen ligger i boligmappa ifølge eier.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Vurderingen baserer seg på funn inne i bygningen og observasjoner ved grunnmur.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Det er asfaltert rundt deler av boligen og carporten.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

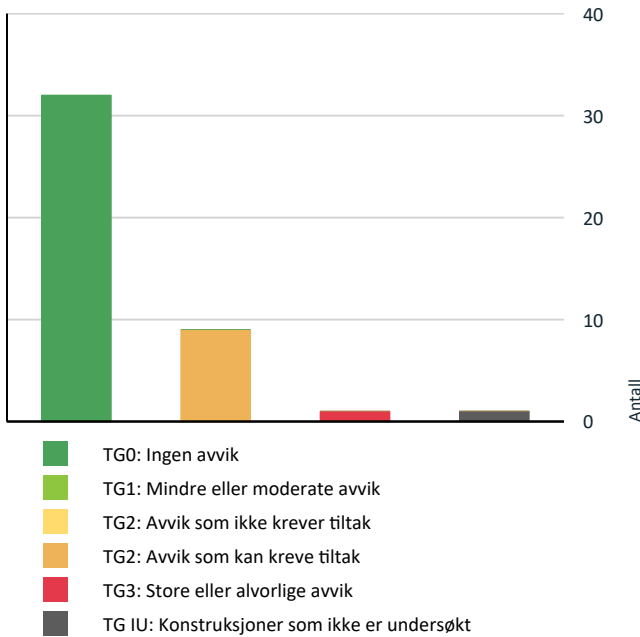
[Gå til side](#)

Enebolig med carport

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

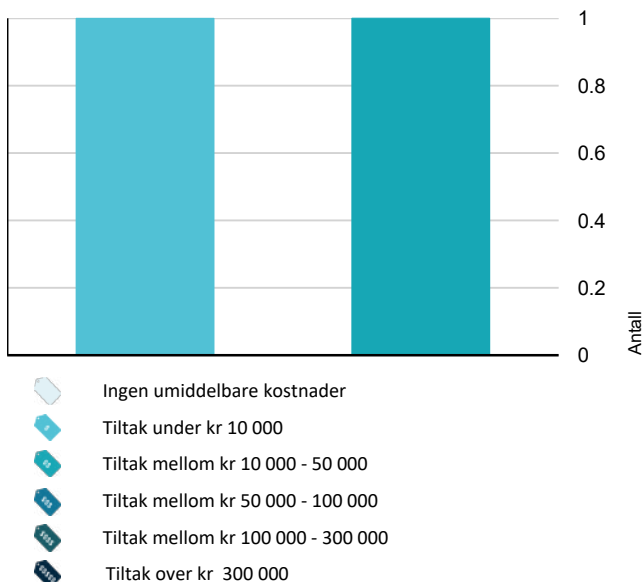
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen/fritidsboligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen/hytta.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Brann- og lydforhold mellom boenhetene er ikke kontrollert, dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

For øvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med carport

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Snøfangere	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon - 2	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Gulvoverflater	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning - 3** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - 2** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED CARPORT



Byggeår
2021

Standard
Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold
Boligen er ny i 2021.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra på carporten.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.
Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

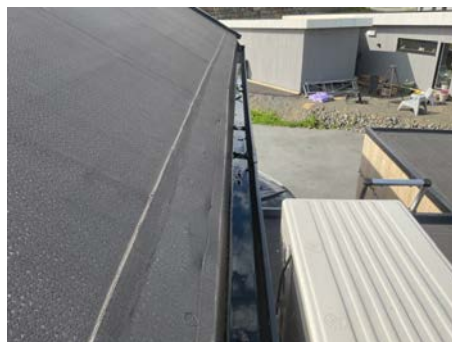
- Det er avvik:

Takrennen på siden mot carporten har varierende fall

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etabler fall på takrennen mot nedløpet.



Snøfangere

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte kledningsbord er vridd i bunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å feste kledningsbordene bedre i bunnen.

Tilstandsrapport



TG 0 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Enkelte kledningsbord må festes i bunnen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har saltak og åpen himling i stue/kjøkken. På loftet hvor det er innredet er det ikke montert luke til kaldtloftet. Det er ikke etablert synlig ventilering av takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



TG 0 Vinduer

Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret.



TG 2 Dører

Ytterdørene har karmen av tre og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

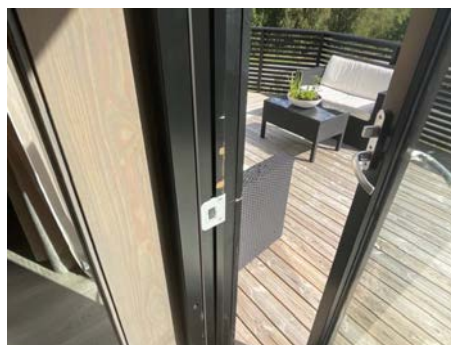
Det mangler dørbeslag på ytterdørene. Terrassedøren og boddøren må justeres. Det er også registrert bruksmerker på terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere dørbeslag og justere dørene. Utbedre bruksmerkene på terrassedøren.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrassene/verandaen er bygd i tre.



INNVENDIG

TG 0 Overflater

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 2 Gulvoverflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hulrom under fliser ved inngangsdøren. Det er registrert fuktsvelling i skjøter på laminatgulvet. Det er enkelte hull i veggplater etter installasjoner på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket er av kosmetisk betydning. Bom (hul lyd) under flisene indikerer at flisene har dårlig vedheft til underlaget og de vil på sikt løsne. Dersom flisene løsner må man lime dem ned igjen og fuge gulvet på nytt. Tette og male over hullene.



TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

TG 0 Radon

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen.

TG 0 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes med vedovn i kjelleren.



TG 0 Innvendige trapper

Trappene har vanger og trinn av tre.

Tilstandsrapport



Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt. Basert på byggeåret skal det være utført uavhengig kontroll på våtrommet og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon på dette hos kontrollør, så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Jeg anbefaler å kontakte utbygger for å få ut denne informasjonen. (kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør)

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og malt mdf panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utettheter rundt avløpsrøret under vasken. Det er ikke fuget i bunnen av våtromsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tette rundt avløpsrøret og fuge mellom sokkellisten og bunnen av våtromsplatene.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er fall til slukene.

TG 2 Innvendige dører

Dørene har karmen og dørbled av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører framstår med bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kosmetisk avvik.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

⚠ TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

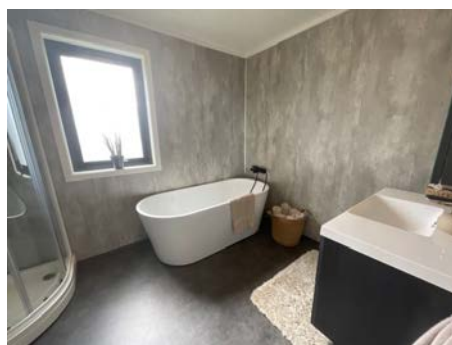
Gulvet har gulvbelegg som er klemt i slukene og har oppkant langs vegger og ved dør.



1. ETASJE > BAD

⚠ TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.



1. ETASJE > BAD

⚠ TG 0 Ventilasjon

Rommet er ventilert med avtrekksventil koblet til ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD

⚠ TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull på soverommet i veggen bak badekaret.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt. Basert på byggeåret skal det være utført uavhengig kontroll på våtrommet og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon på dette hos kontrollør, så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Jeg anbefaler å kontakte utbygger for å få ut denne informasjonen. (kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør)

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Himlingen består av malt mdf panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Veggplater er ikke etablert i sokkellist. Det er utettheter mellom beleggpokant og mdf. plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det anbefales å fuge mellom belegg og mdf. platene. Veggplatene må være fuktsikret i bunnen av platene slik at det ikke oppstår fuktsvelling i bunnen av platene.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er etablert fall til sluken.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skap.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 3

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skrap i skyvedøren til garderobeskapet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Kostmetik avvik.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Rommet er ventilert med avtrekksventil koblet til ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull under trappen i veggen bak vannskapet.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

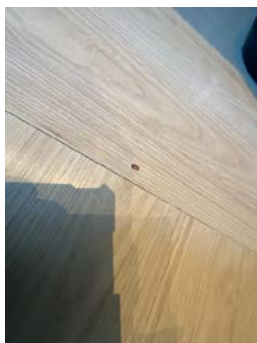
Tilstandsrapport

Det er registrert et merke i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjøre utbedringer på benkeplaten.



TG 0 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er etablert avtrekk i forbindelse med koketoppen.



TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg og aggregatet er plassert i teknisk-rom/bød. Det er avtrekksventiler fra våtrom og friskluftsventiler i andre oppholdsrom.

TG 0 Varmesentral

Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2021.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Boligen har eget toalettrom med wc og en enkel vask. Rommet er naturlig ventilert med ventil i yttervegg.



TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, er produsert i 2021 og er plassert på vaskerommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



TG 0 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Dokumentasjonen ligger i boligmappa ifølge eier.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

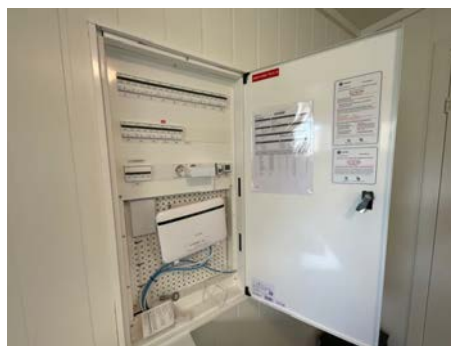
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann, da jeg ikke har elektrofaglig kompetanse.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Vurderingen baserer seg på funn inne i bygningen og observasjoner ved grunnmur.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Det er asfaltert rundt deler av boligen og carporten.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

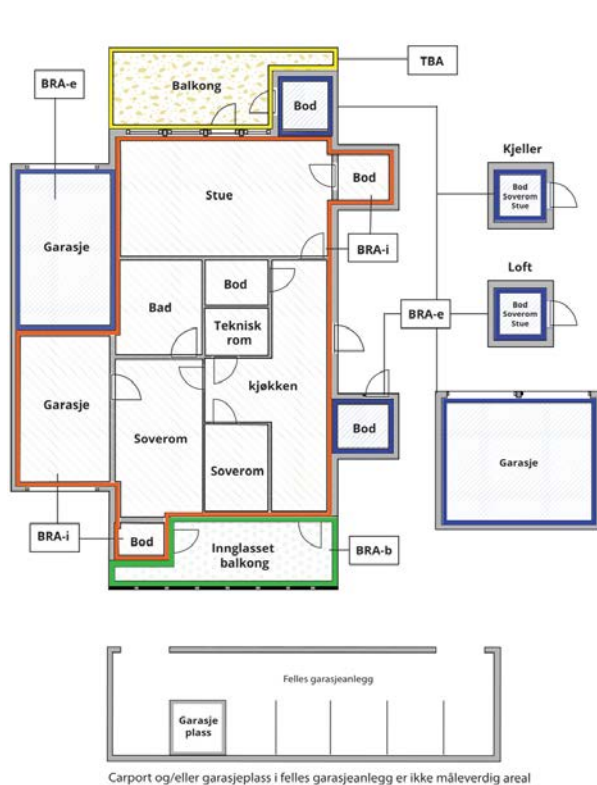
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med carport

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	88	7		95	71		95
2. Etasje	36			36		19	55
SUM	124	7			71	19	150
SUM BRA	131						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken	Bod utvendig.	
2. Etasje	Trapperom , Toalettrom , Loftstue, Soverom , Soverom 2		

Kommentar

På loftet er det en innvendig bod som ikke er måleverdig.
Det er en carport som tilhører boligen, den har et BRA på ca. 28 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen ble bygget i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med carport	124	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2023	Alfred Møll Lisa Veronica Stølen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	6	317		0	684.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svaneveien 1

Hjemmelshaver

Stølen Lisa Veronica

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 750 000	2022	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.11.2024		Gjennomgått	7	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.01.2021		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	17.11.2020		Gjennomgått	6	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

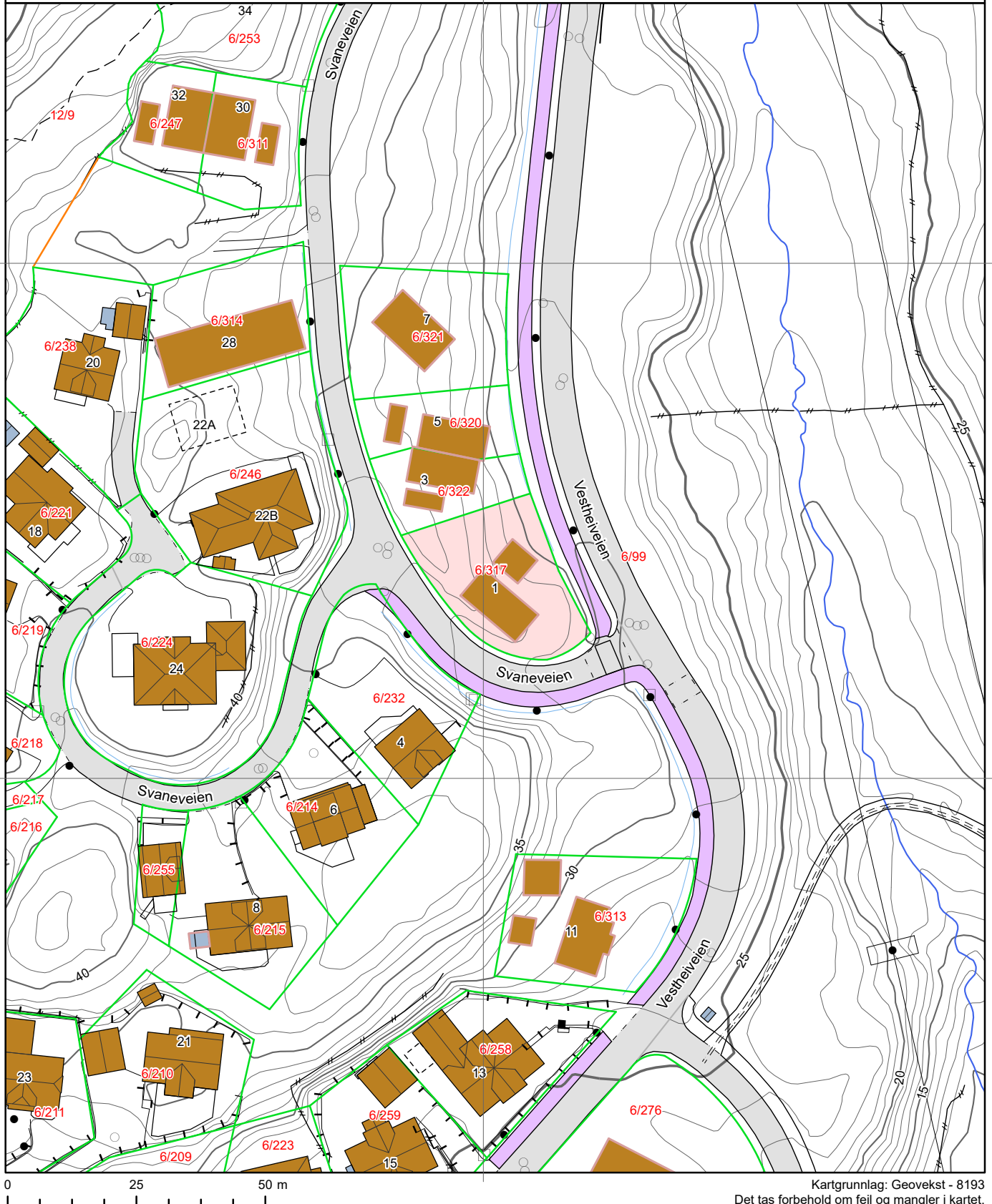
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AO6429>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE








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

Eiendomsgrenser





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









Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

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

Høydekurver

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

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

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



BIRKELAND BRUK AS
Fiboveien 20
4580 LYNGDAL

Deres ref.	Vår ref. BYGG-21/00009-8	Saksbehandler Maria Åsheim Klokkhammer	Dato 05.08.2021
------------	-----------------------------	--	--------------------

Ferdigattest - bolig - 6/317 Svaneveien 1

Eiendom:	Gnr 6, bnr 317	Byggeplass:	Svaneveien 1
Tiltakshaver:	Lisa Veronica Stølen Og Jan Sverre Abrahamsen		
Søker:	Birkeland Bruk AS		
Tiltakets art: (pbl kap 20)	Nybygg	Planlagt bruk/formål:	Bolig
Søknadsdato:	05.01.2021	Vedtaksdato:	08.01.2021

Det gis ferdigattest for hele tiltaket.

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

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

Bruksendring krever særlig tillatelse.

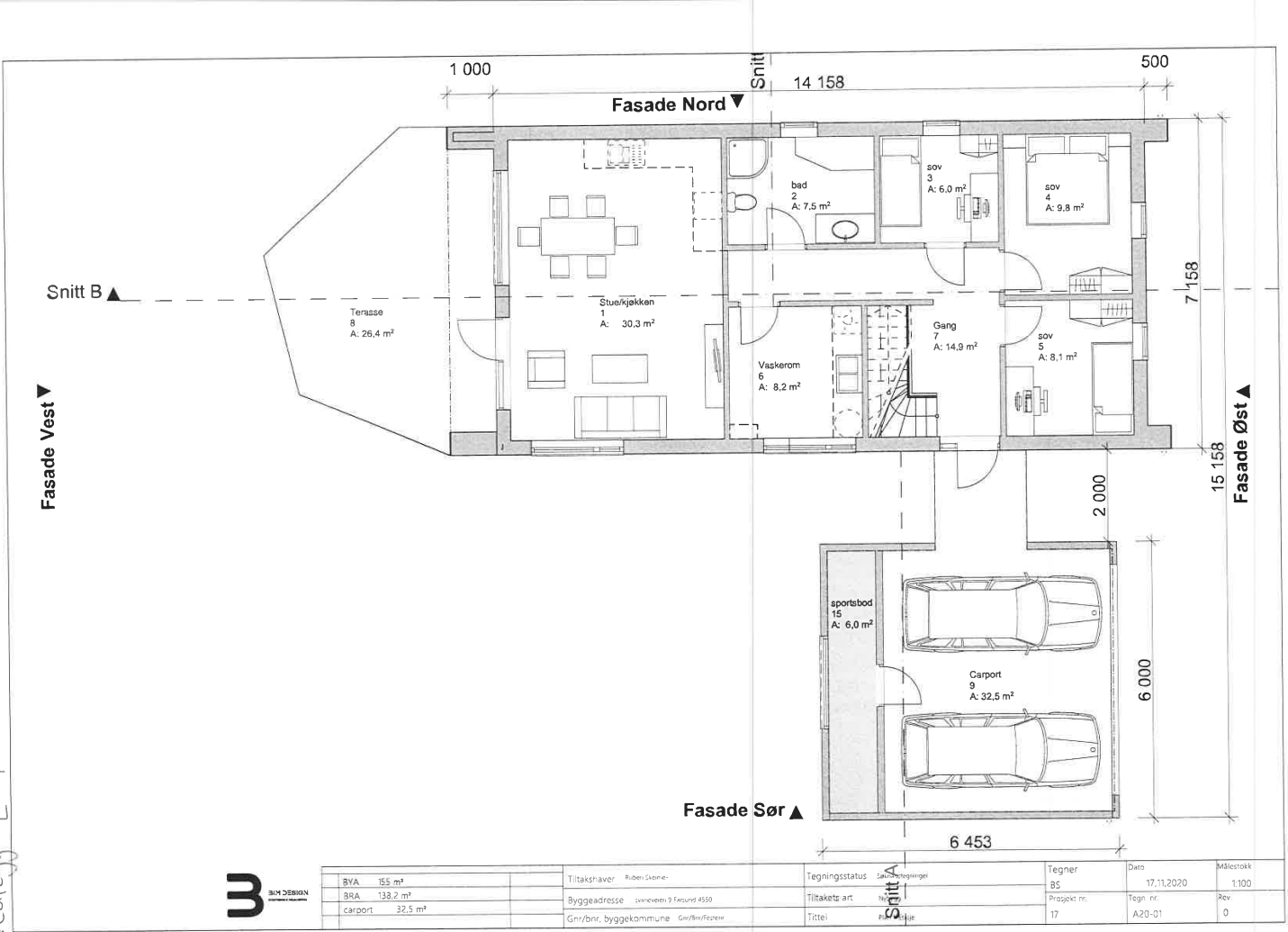
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse med eventuelle senere tillegg.

Med hilsen

Maria Åsheim Klokkhammer
Avdelingsingeniør

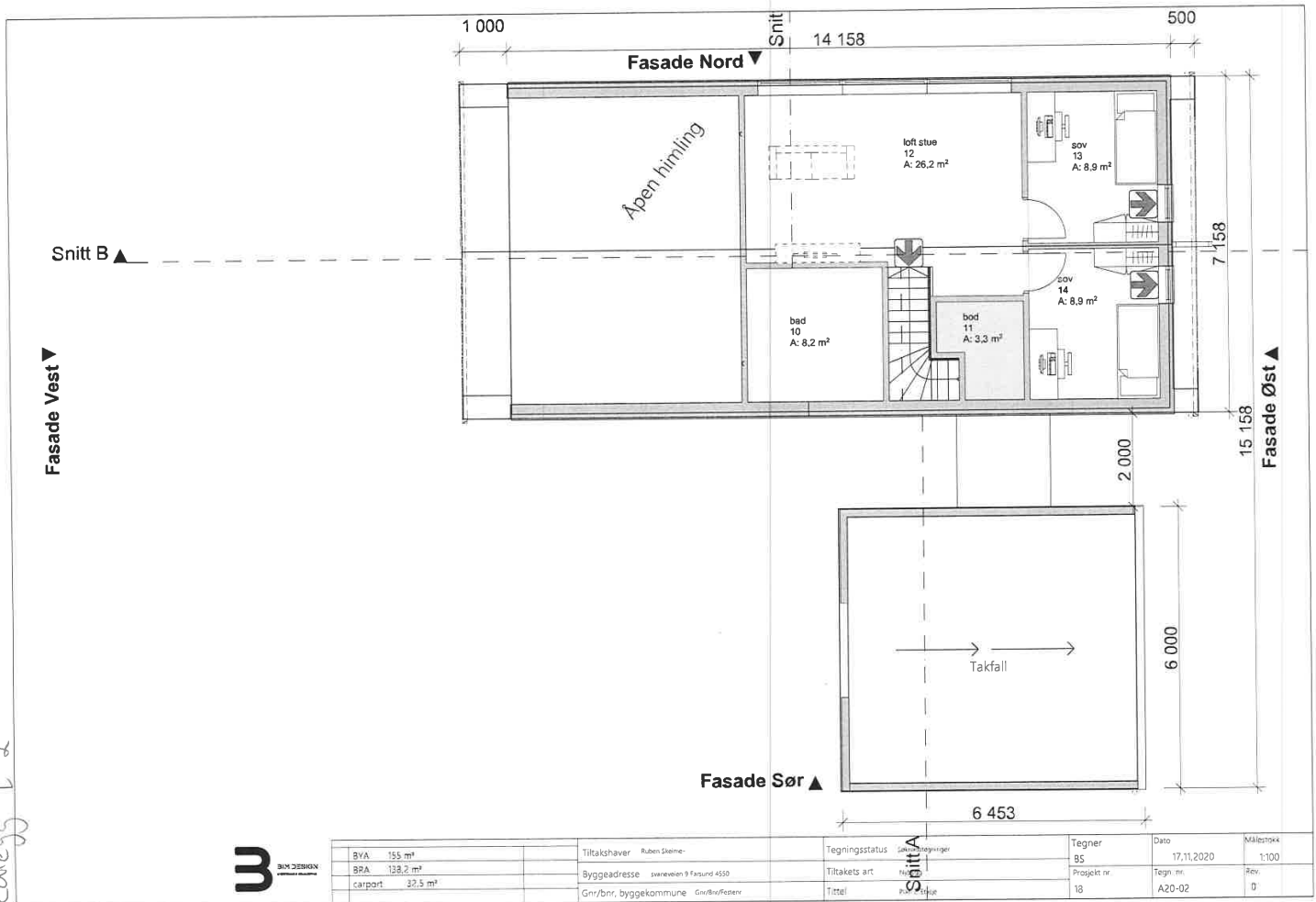
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg E-1



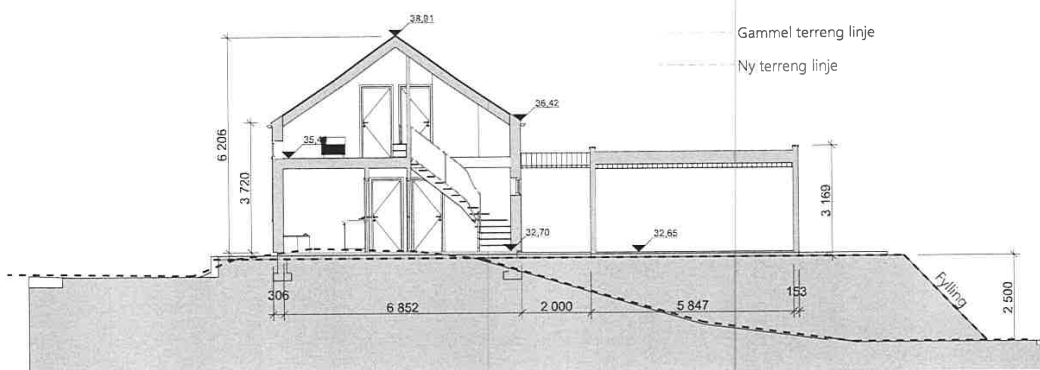
BVA	155 m ²	Tiltakshaver	Ruben Skone-	Tegningsstatus	Selvsøkningsprosjekt	Tegner	BS	Dato	17.11.2020	Målestokk	1:100
BRA	138,2 m ²	Byggeadresse	svaneveien 9 Farsund 4550	Tiltakets art	nybygg	Prosjekt nr.	17	Tegn. nr.	A20-01	Rev	0
Carport	32,5 m ²	Gnr/bnr, byggekommune	Gnr/brnr/feiret	Titel	Snitte						

Vedlegg E-2

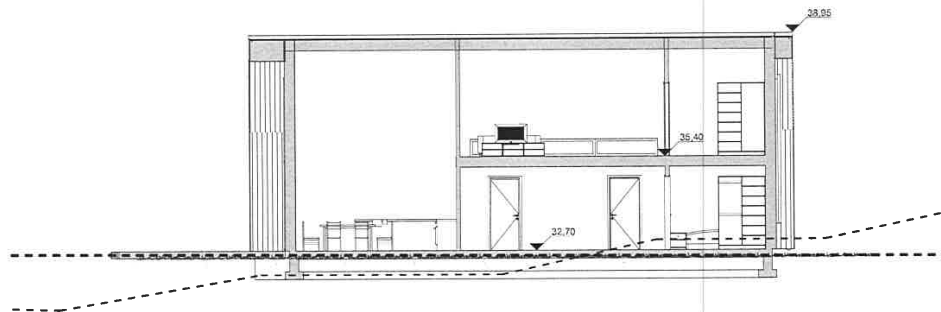


BVA	155 m ²	Tiltakshaver	Ruben Skolme	Tegningsstatus	Selvsøkningsprosjekt	Tegner	BS	Dato	17,11,2020	Målestokk	1:100
BPA	138,2 m ²	Byggeadresse	svaneveien 9 Farund 4550	Tiltakets art	nybygg	Prosjekt nr.	18	Tegn. nr.	A20-02	Rev.	0
carport	37,5 m ²	Gnr/bnr, byggekommune	Gnr/bnr/Festnr	Tittel	nybygg						

Vedlegg E-3



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

© Alle rettigheter forbeholdt for gjenbruk, kopiering eller bruk av disse tegningene et forbeholdt alle andre rettigheter.



www.bimdesign.no

Areal	
Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
1 etasje	ca 88m ²
2 etasje	ca 42m ²
Sporsbøtt	6 m ²
Åpent overbygg areal ikke medregnet	
Sum, BRA	136m ²

Enhet	
Enhet	Bebygd areal, BYA
Bolig	97,5 m ²
Carport	38,5m ²
Sum, BYA	ca 136m ²

Merknader
 Prosjektert etter Teknisk forskrift 2017
 Markerte avløp er forslag, og
 må vurderes/ avgjøres av ranglegger/
 kunde.

Prosjekt	
Rev.	
Rev.	
Rev.	
Rev.	

Tilskudshaver: Ruben Skeim
 Bygghedret: svaneveien 9 Farsund 4550
 Grv/brv, bygghedret: Grv/Brv/Festnet

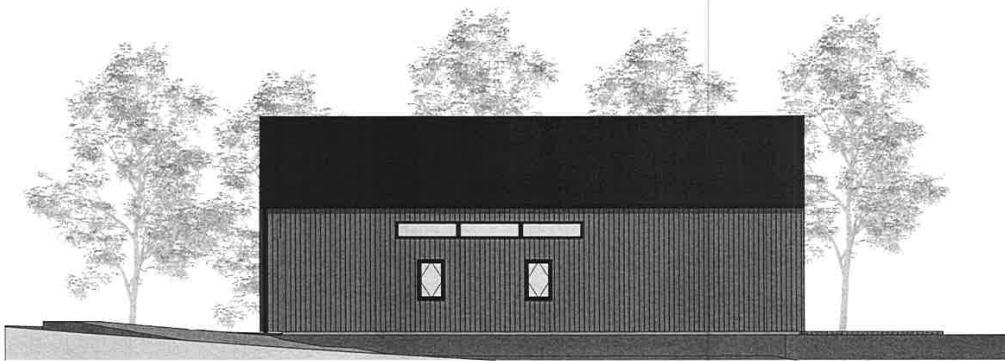
Tegningsstatus: Søknadstegninger
 Tittel: Nybygg
 Tittel: Snitt A og B

Tegner	Rev	Skal
85	17.11.2018	1:100
21	18.01.2018	0

Nedless E-4



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

© Alle rettigheter tilhører utøvere for prosjekttegninger, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!



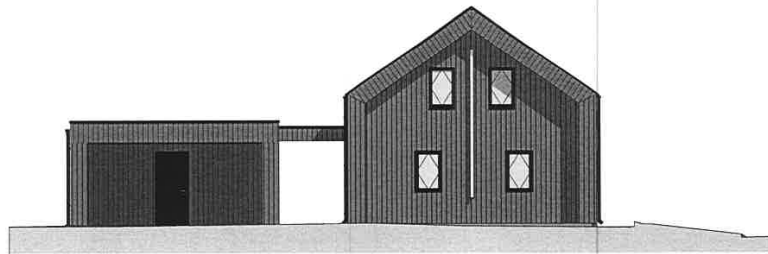
www.bimdesign.no

Areal	
Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
1 etasje	ca 88m ²
2 etasje	ca 42m ²
Sportsbod	6 m ²
Åpent overbygd areal	ikke medregnet
Sum, BRA	136m ²
Enhet	
Bolig	Byggt areal, BYA
Carport	38,5m ²
Sum, BYA	ca 138m ²

Merknader
 Prosjektet etter Teknisk forskrift 2017
 Markerte avløp er forslag, og
 må vurderes/avgjøres av rørlegger/
 kunde.

Driftshver	Ruben Skelme-	
Byggherrens	svaneveien 9 Farsund 4550	
Grupps, byggeskisse	Gnr/Bnr/Festnr	
Tegningsstatus	Søknadstegninger	
Tilstands	Nybygg	
Tittel	Fasade Nord og Vest	
Tegner	Dns	Målestokk
85	12.11.2020	1:100
Prosjekt	betr nr	Pr-
22	A43-01	0

Vedlegg E-5



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

© Alle rettigheter er forbeholdt for bruk av disse tegningene er forbudt uten uttrykkelig tillatelse.



www.bimdesign.no

Areal	
Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
1. etasje	ca 88m ²
2. etasje	ca 42m ²
Sportsbod	6 m ²
Åpent overbygd areal	ikke medregnet
Sum, BRA	136m ²

Enhet	
	Bebyggt areal, BYA
Bolig	97,5 m ²
Carport	38,5m ²
Sum, BYA	ca 136m ²

Merknader
 Prosjektet etter Teknisk forskrift 2017
 Markerte avløp er forslag, og
 må vurderes/ avjures av rarlægger/
 kunde.

Dato	
Rev.	
Rev.	
Rev.	
Rev.	

Tilskuddsbeholder: Ruben Skeime-
 Bygghedrettsinstans: svaneveien 9 Farsund 4550
 Gnr./Bnr./Byggesaknummer: Gnr/Bnr/Festnr

Tegningsstatus: Søknadstegninger
 Tiltaksnavn: Nybygg
 Tittel: Fasade Sør og Øst

Tegning	Dato	MAPris
85	11.11.2020	1:100
Prosjekt	Inngitt m.	Pris
23	A4D-02	0



PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/6/317/0/0

Adresse: Svaneveien 1, 4550 FARSUND

Formål Boliger

Planidentifikasjon 06100

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Plannavn KANEHEIA - VEST

Planbestemmelse Planbestemmelser både kart og tekst

Ikraftredelsesdato 06.05.1997

Lovreferanse PBL 1985 eller før

Vis i kart [Planarkiv](#)

Link som viser faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 15.8.2023.

Link er gyldig i et år:

<https://kommunekart.com/?urlid=22deba49-648a-4862-83b9-20137f238fdb>

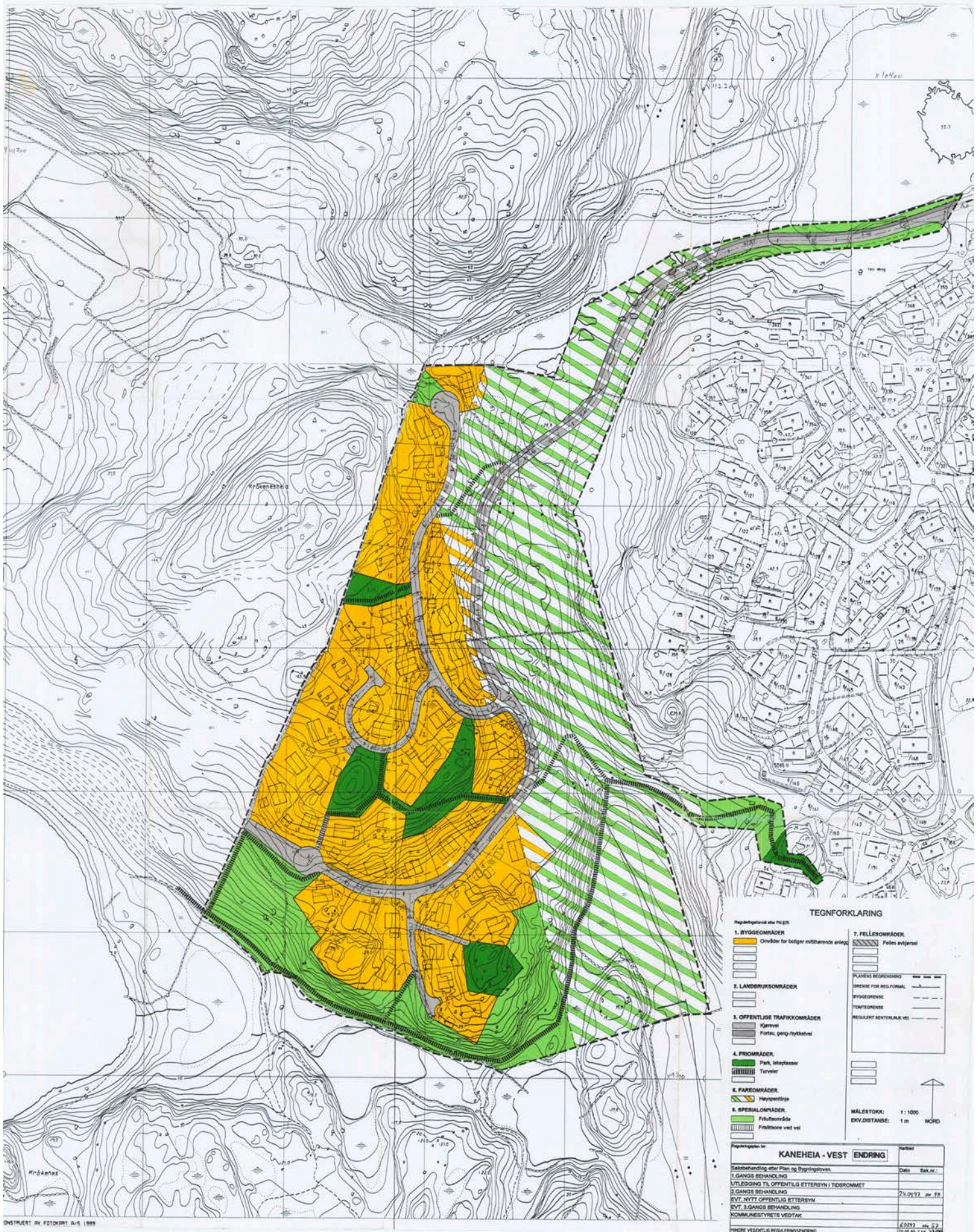
Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold

Avdelingsarkitekt

Teknisk forvaltning

Farsund kommune



TEGNFORKLARING

- 1. BYGGESOMRÅDER**
 Områder for boliger midlertidig avlagt
- 2. LANDBRUKSOMRÅDER**
- 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
 Kjørvei
 Forten, garp, hystakvei
- 4. FROMRÅDER**
 Park, lekeplasser
 Turveier
- 5. FAREOMRÅDER**
 Høyesteplatå
- 6. SPESIALOMRÅDER**
 Føllekorridor
 Føllekorridor vest vei
- 7. FELLESONRÅDER**
 Felles avkjørsel

- PLANLAGE BEGRÆNSNING
- PROSJEKT FOR ELL.FORMAL
- PROSJEKTSOMRÅDE
- PROSJEKTSOMRÅDE
- REGULERT SENTRALVEI

MÅLSTOKK: 1 : 1000
 KORTAVSTAND: 1 m
 NORD

Faggruppen for		KANEHEIA - VEST		ENDRING		Dato		Bak.no.	
Saksbehandling etter Plan og Bygghytten.									
1.GANGS BEHANDLING									
UTLEDING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRUMMET									
2.GANGS BEHANDLING									
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN									
EVT. 3.GANGS BEHANDLING									
KOMMUNESTYRETS VEDTAK									
INNE VESENTLIGE ENDRINGER									

FARSUND KOMMUNE. REGULERINGSPLAN FOR KANEHEIA VEST

Forslag til reguleringsbestemmelser, 3.12.96. Vedtatt av kommunestyret 05.06.97, sak 57.

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne begrensingslinje skal arealene disponeres som vist på planen.

§ 2

Det regulerte området omfatter følgende reguleringsformål:

Bygeområder	pbl § 25.1	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Trafikkområder	pbl § 25.3	Kjørevei, fortau, gang-/sykkelvei
Friområder	pbl § 25.4	Park, lekeplasser, turveier
Fareområder	pbl § 25.5	Høyspentlinje
Spesialområder	pbl § 25.6	Friluftsområder, frisiktsone v/vei
Fellesområder	pbl § 25.7	Felles avkjørsel

§ 3

I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:1000 som viser hvordan den ubebygde del av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelser.

§ 4

Bebyggelsen skal bestå av eneboliger oppført i 1 etasje, og plassert som vist på planen. Der terrenget tillater det, kan kommunen tillate underetasje og loft til beboelsesrom. Der forholdene tillater det, kan det innredes 1 hybelleilighet i eneboligen. Gesimshøyden skal imidlertid ikke overstige 6,5 m på noen steder på tomten, målt fra eksisterende terreng. Takvinkel skal ikke overstige 40 grader. I tillegg kan det oppføres frittliggende garasje i 1 etasje som vist på planen. (Plassering av enkelt garasje er vist med heltrukken linje, mens evt. dobbel garasje er vist med stiplet linje.)

§ 5

På hver tomt skal det opparbeides 2 parkeringsplasser (inkl. garasje). Ved innredning av hybelleilighet må det opparbeides 1 parkeringsplass ekstra. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges gjennom situasjonsplan ved byggemelding.

§ 6

Utnyttelsesgraden av tomtene settes til:

- Eneboligen: maks BRA - 180,- m² (inkl. ev. hybelleilighet som tillates å ha et areal på inntil 60 m² (BRA))
- Garasje: maks BRA - 40 kvm.

§ 7

En del tomter har areal innenfor regulert areal etter pbl § 25.5 Fareområder for høyspentlinje
Dette gjelder følgende tomter:
Vei 1 - tomt nr 1,2 og 3
Vei 2 - tomt nr 1,3,5,7,9 og 11.
Tomteareal innenfor fareområdet kan utnyttes til vanlig hage. Det kan også oppføres garasjer, boder, uthus o.l.

§ 8

Friområdene skal benyttes som parker og lekeplasser.
Bygninger tillates ikke oppført i friområdene. Unntak kan gjøres av bygningsrådet for mindre bygg som naturlig hører til på en lekeplass/park.

§ 9

I fareområdet er det ikke tillatt å oppføre bygg, unntak for dette er tiltak som er beskrevet i § 7.

§ 10

I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller området bruk som friluftsområde.

§ 11

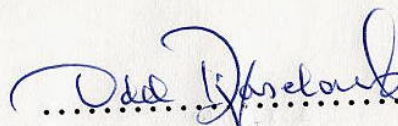
Lekeplassene og turveier i friområdene og turveiene i friluftsområdene skal opparbeides samtidig med de andre tekniske anlegg for gjennomføring av reguleringsplanen.

§ 12

Ved siden av reguleringsbestemmene gjelder plan- og bygningsloven. Videre gjelder kommunale vedtekter og forskrifter der annet ikke er angitt i bestemmelsene.

Farsund, 03.12.96

Kåre S. Fylling


.....
ordfører

FARSUND KOMMUNE
Fung. ORDFØRER

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak 9900964
Arkivnr. E: L12
Saksbehandler Diderik Cappelen

Saksgang **Møtedato** **Saknr**
Teknisk utvalg 07.10.1999 147/99

REGULERINGSPLAN KANEHEIA VEST - ENDRING

Teknisk utvalg 07.10.1999

ADMINISTRASJONENS FORSLAG TIL VEDTAK

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 28-1 pkt. 2 følgende mindre vesentlige endringer i reguleringsplan for Kaneheia vedtatt 5.06.97:

Bestemmelsenes §§ 4 og 6 erstattes av følgende nye bestemmelse:

"Bebyggelsen skal bestå av eneboliger plassert som vist på planen. I tillegg kan det oppføres frittliggende garasje som vist på planen. (Plassering av enkelt garasje er vist med heltrukken linje, mens evt. dobbel garasje er vist med stiplet linje.)

Utnyttelsesgrad, byggehøyde fremgår av nedenstående tabell:

Bygning	Maks. tillatt bruksareal	Maks. antall bygg på tomten	Maks. tillatt gesimsh. målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget	Takvinkel	Merknader
Bolig	180m ² (BRA) 1) 2)	1	5 meter	maks. 45°	I boligen tillates innredet 1 stk. leilighet eller hybel med bruksareal (BRA) inntil 60 m ² .
Garasje	40m ² (BRA) 3)	1	3 meter	maks. 45°	Evt. loftsareal i garasje tillates ikke benyttet til varig opphold.
Bod	10m ² (BRA)	1		Jf. SAK § 7.1	
Drivhus	10m ² (BRA)	1		Jf. SAK § 7.1	
Lekestue	10m ² (BRA)	1		Jf. SAK § 7.1	

1) For beregning av bruksareal under terreng gjelder følgende:

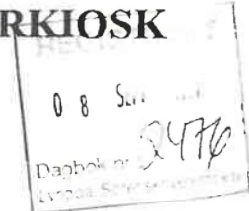
- 0% der avstand mellom gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen og himling er mindre enn 0.5 meter.
 - 50% der avstanden er mellom 0.5 og 1.5 meter.
 - 100% der avstanden er over 1.5 meter.
- 2) Eventuell leilighet eller hybel inngår i boligens maksimalt tillatte bruksareal. D.v.s. at sum bolig + leilighet ikke tillates å overskride 180 m² (BRA)
 - 3) Eventuelt loft på garasjer medregnes ikke i garasjens bruksareal.

Vedtak:

Administrasjonens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

SKJEMA 2.11
AUGUST 1995

AVTALE OM PLASSERING AV TRANSFORMATORKIOSK PÅ EIENDOMMEN

UNDERSKREVNE *FARSUND KOMMUNE*, EIER AV GR.NR. *6...* BR.NR. *99.*I *FARSUND* KOMMUNE, GIR VAE RETT TIL FØLGENDE:

1. Oppsetting av transformatoriosk nr. med grunnmål ca. 2,1 x 1,7m plassert etter avtale.
2. Nedlegging av kabler i forbindelse med kiosken.

RETTEINNBEFATTER FØLGENDE:

Fri adgang til kiosken for betjening, vedlikehold og feilretting. Det er ikke tillatt å sette opp mur, fylle masse, plante trær og busker eller lagre ting nærmere kiosken enn 1,5 m regnet horisontalt. Til kioskens veiside kreves dessuten fri adgang uten hindring med lastebil for trafoskifting og annet vedlikehold.

Det er ikke tillatt å bygge nærmere kiosken enn 5 m horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel uten skriftlig tillatelse fra VAE.

VAE forplikter seg til å rydde opp etter anlegget og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

For disse rettigheter betaler *VAE* en engangserstatning på kr. *0,-**Farsund* den *8/9* 19*99*

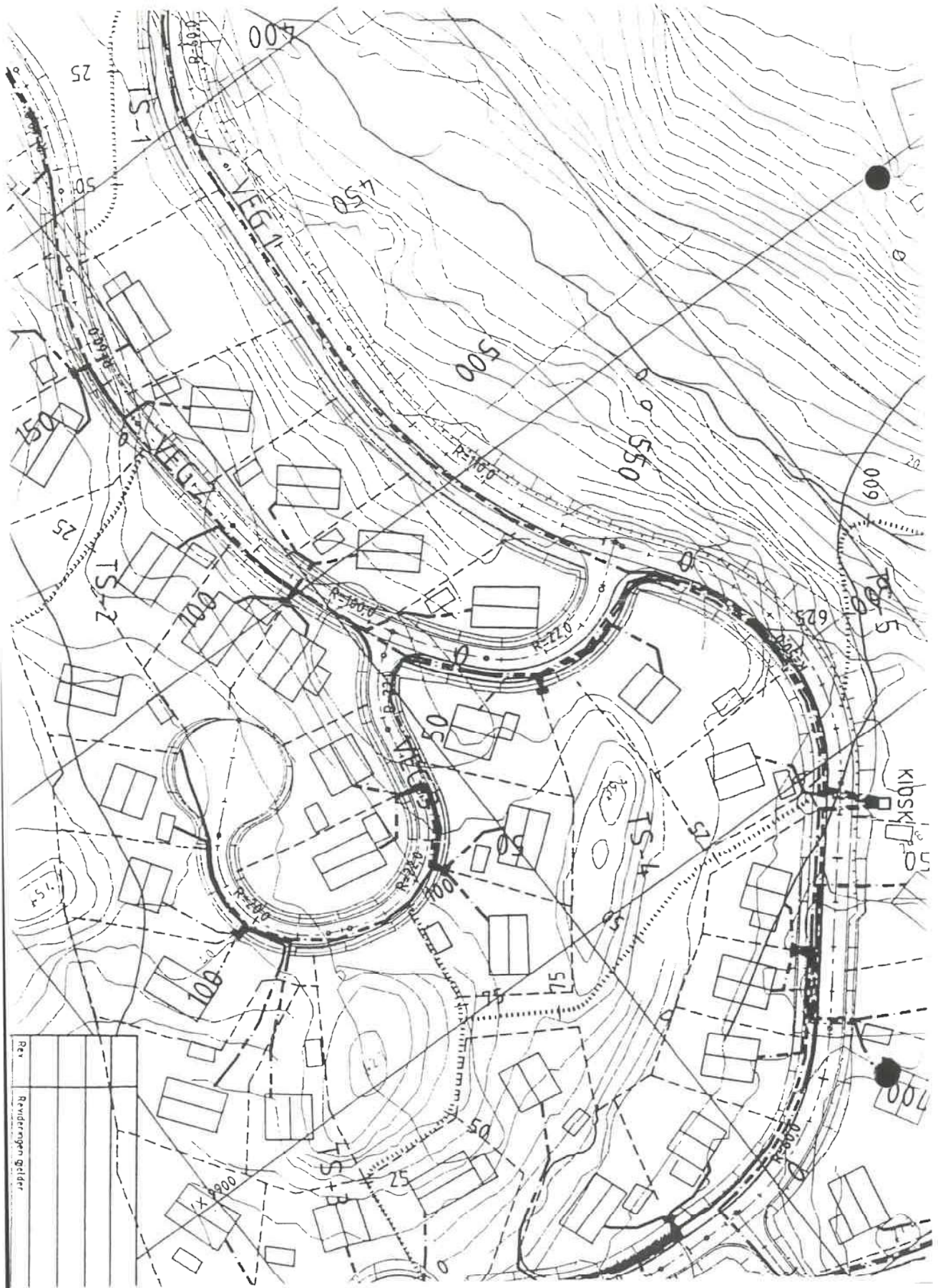
For Vest-Agder Energiverk

Knut Salberg.....*Farsund*, den *6/9* 19*99*Hjemmelsinnehaver gr.nr.*6*.....br.nr.*99*.....*Farsund* kommune.....*Ove Rullestad*.....

Ordfører

Personnummer

*Ove Rullestad***FARSUND KOMMUNE
ORDFØRER**Doknr 2476 Tinglyst 08 09 1999 Emb 040
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Dok. avg. kr. 330,-

Avskrift av dagbok nr. 907 1976
Verlegg til
Lyngdal sorenskriverembete

dgb f 18/3. 76

S k j ö t e .

Undertegnede Johanne O. Wiig f. 15/10-1918
skjøter og overdrar herved til Farsund kommune en
parsell på 9.150 m² som ved kart-og oppmålingsforretning
av 8/12-1975 er utskilt fra min eiendom gnr. 6 bnr. 8
Lunde og tillagt Farsund kommunes eiendom gnr. 6 bnr. 99
Lunde i Farsund for en kjøpesum stor

kr.27.000.- kronertyvesjutusen

som er avgjort på omforenet måte.
Parsellen overdras med de samme rettigheter og plikter
herved jeg selv har eiet den - dog fri for pengeheftelser.
Forøvrig gjelder i forbindelse med salget min håndgivelse
av 25.4.1975 til Farsund kommune - hvorav hitsettes:

"Innen det håndgitte området ligger brønnen som jeg får
min vannforsyning fra. Jeg regner med at brønnen fortsatt
kan benyttes på samme måte som hittil inntil området blir
bygget ut. Senest på det tidspunktet forutsettes det at
kommunen bekoster lagt stikkledning for vann fra det
offentlige ledningsnett til husmur av mitt nåværende
våningshus - til erstatning for den tapte brønn. Jeg
forutsetter at jeg ikke skal betale noen særskilt
tilkoblingsavgift for vann - men jeg er innforstått med å
måtte betale ordinær vannavgift."

I samsvar hermed meddeles herved Farsund kommune lovlig
skjøte på den solgte parsell.

Lunde den 28.januar 1976.

.....
Johanne O. Wiig
.....

Herved bekreftes at Johanne Wiig har underskrevet dette
dokument i vårt nærvar og at hun er over 20 år.

.....
Arne Meberg 250519
.....
Adr: Arne Meberg

.....
M. Grimsby 151138
.....
Adr: M. Grimsby

Kommun. dat. 8/3. 1976

agder energi

Agder Energi Nett AS
Postboks 634
4809 Arendal
Organisasjonsnr: NO 982 974 011

AVTALE OM GRUNNRETTIGHETER TIL JORDKABEL – 24kV

KABELNR: 2128

MELLOM : FARSUND KOMMUNE

EIER AV G.NR. 6 B.NR. 99

I FARSUND KOMMUNE



Doknr: 656993 Tinglyst: 07.08.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OG AGDER ENERGI NETT AS (AEN) ER DET INNGÅTT FØLGENDE AVTALE:

AEN gis rett til å legge høyspent 24 kV jordkabel over eiendommen slik som den er stukket ut og vises i vedlagte kart. De inngrep som dette medfører på eiendommen er påvist i marken.

1 I DENNE FORBINDELSE FÅR AEN DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:

1.1 Rett til å komme fram til kabeltraséen, samt langsetter kabeltraséen å foreta nedgraving, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

AEN forplikter seg til å rydde opp etter anleggsarbeidet og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Skader som måtte påføres eiendommen skal utbedres eller erstattes av AEN. Erstatningen fastsettes eventuelt ved skjønn som på grunneierens forlangende påstevnes av AEN.

1.2 Grøftedybden skal være minimum 0,5 m. Dersom spesielle forhold tilsier det, f.eks. i dyrket mark, kan grøftedybden etter avtale med grunneieren økes.

1.3 Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere jordkabelens senterlinje enn 2 m målt horisontalt.

2 GRUNNEIEREN FÅR DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:

2.1 Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen hvor kabelen går og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting o.l. med de begrensninger som følger av AENS forannevnte rettigheter.

2.2 Grunneieren plikter å opplyse om eventuelle byggeplaner eller andre arbeider som kan ha betydning for valg av kabeltrasé.

2.3 Grunneieren forplikter seg til å varsle AEN før graving eller nedramming av peler i umiddelbar nærhet av kabelen. Det henvises til retningslinjer for gravearbeider i nærheten av elektriske sterkstrømskabler.

- 2.4 Dersom grunneieren vil endre terreng høyden som følge av dyrking, uttak av grus o.l. må dette på forhånd avtales med AEN.

For øvrig vises det til Energi Norges standardavtale for tilknytning, kapittel 3 om fremføring og plassering av distribusjonsnett. Denne gjelder for alle AENs nettkunder. Avtalen er tilgjengelig på AENs nettside www.aenett.no.

Helge Olsen den 25/6.20.14

Torste Skeibrot den 30/5.20.14

For Agder Energi Nett AS

Hjemmelshaver gnr. 6

bnr. 99

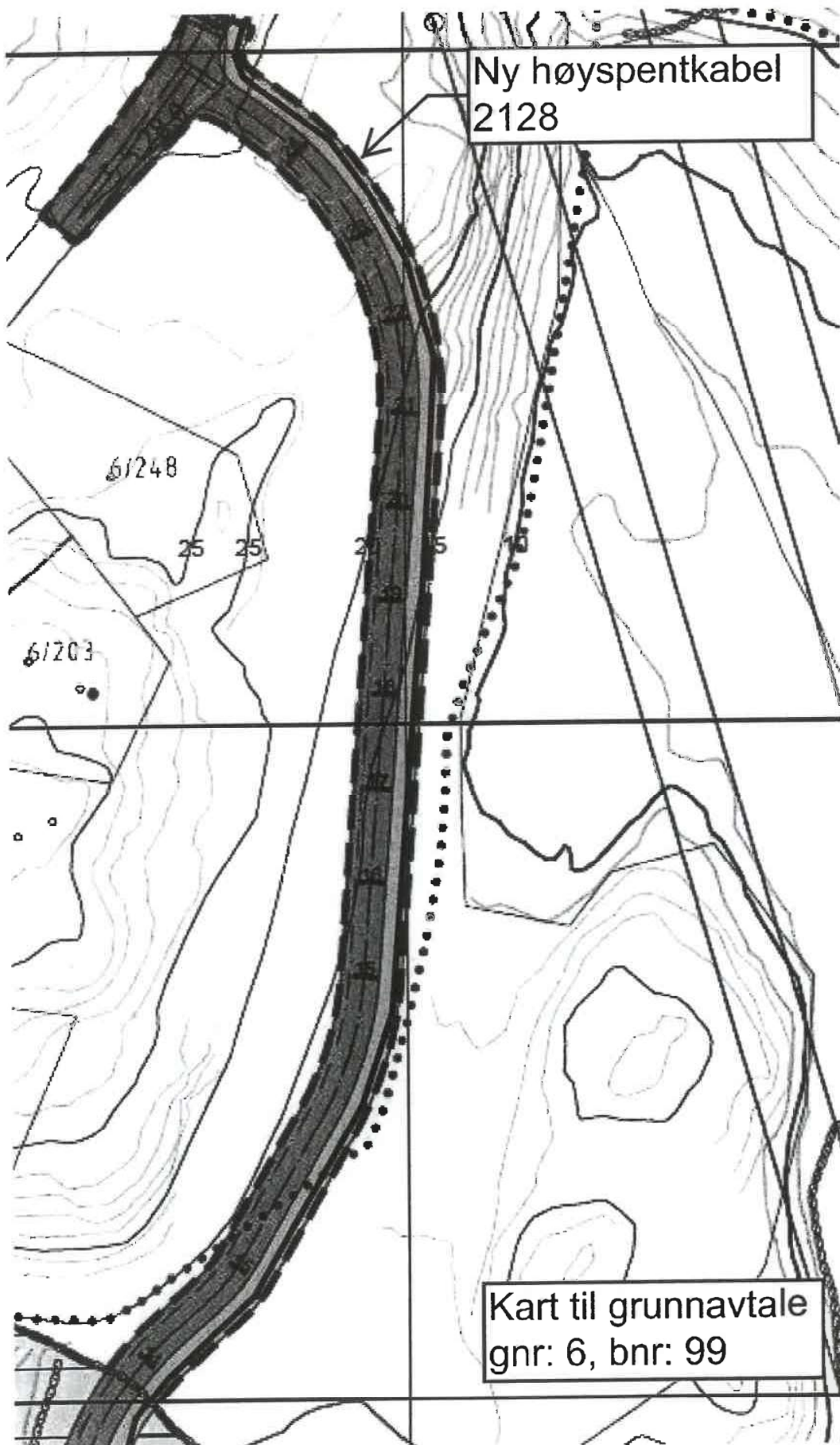
Org.nr. 982 974 011

i Farsund kommune

Helge Olsen
.....
Helge Olsen / Senioringeniør

TORSTE SKEIBROT
.....
Underskrift
FARSUND KOMMUNE
ORDFØRER
TORSTE SKEIBROT
.....
Blokkbokstaver

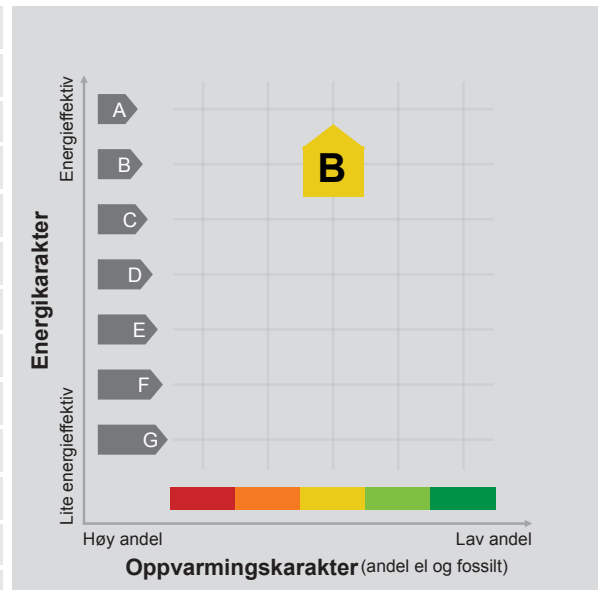
Org nr: 964 083 266



T.S.

ENERGIATTEST

Adresse	Svaneveien 1
Postnummer	4550
Sted	FARSUND
Kommunenavn	Farsund
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	317
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300845900
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7c70eeda-d748-448e-9d3b-1fbdæ16ddc6
Dato	15.08.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Slå el.apparater helt av

- Følg med på energibruken i boligen

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

- Vask med fulle maskiner

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	131
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Svaneveien 1
Postnummer: 4550
Sted: FARSUND
Kommune: Farsund
Bolignummer: H0101
Dato: 15.08.2023 18:56:35
Energimerkenummer: 7c70eeda-d748-448e-9d3b-1fbd4e16ddc6

Kommunenummer: 4206
Gårdsnummer: 6
Bruksnummer: 317
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300845900

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme

For evt. luftvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: 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 aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Liv B. Tjøtta

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 07 50

Mob.: 415 69 605

liv.b.tjoetta@sor.no



Erik Havaas

Rådgiver

Tlf.: 38 17 04 76

Mob.: 934 15 012

erik.havaas@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Svaneveien 1, 4550 FARSUND

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

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

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

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

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

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

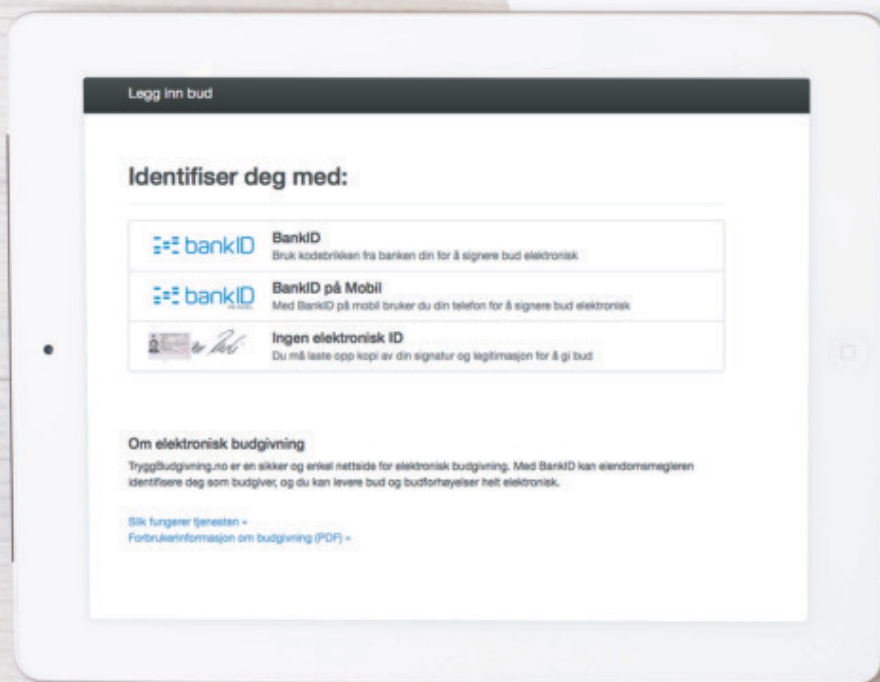
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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 | **404 08 073**

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