

# Vestre Spindsvei 674

## Årikstad



Prisantydning: **kr 2 950 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# Landlig beliggende enebolig på usjenert tomt med dobbel garasje.

## OMRÅDE

**Årikstad**

## ADRESSE

**Vestre Spindsvei 674, 4550**

**FARSUND**

## Prisantydning

**kr 2 950 000,-**

Omkostninger: **kr 91 250,-**

Totalpris: **kr 3 041 250,-**

Formuesverdi: **kr 729 574,-**

Kommunale avgifter: **kr 13 815,- per år**

Eiendomskatt: **kr 2 307,-**



BRA-i: 231 m<sup>2</sup>

BRA Total: 231 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1988

Soverom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2855.1 m<sup>2</sup>

**Anita Cecilie Gabrielsen**

Eiendomsmegler

**404 08 073**

**[anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no](mailto:anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no)**

**Sørmeglere AS, avd. Lister**

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# VESTRE SPINDSVEI 674

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 189, bnr. 24, ideell andel 1/1  
i Farsund kommune.

### Areal

BRA - i: 231 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 231 m<sup>2</sup>  
TBA: 38 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 107 m<sup>2</sup> Vindfang , Gang , Bod , Bod 2, Toalettrom , Kjellerstue , Kjellerstue 2, Vaskerom

1. etasje

BRA-i: 124 m<sup>2</sup> Hall , Trapperom , Soverom , Bod , Bad , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang , Stue ,  
Kjøkken , TV-stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar:

Kjeller:

Opprinnelig matbod, er en del av kjellerstue.

Kjellergang er utvidet og tar en del av hobbyrom.

Klesbod er redusert, sammenlignet med tegninger.

Sportsbod er delt opp med vindfang.

Det er ikke dør ut fra vaskerom i kjeller.

Romhøyde i kjeller er målt til 2,23 meter

Vinduer i kjellerstue ( r ) er for lite med hensyn til dagslysflate, samt at de ikke tilfredsstillers til krav om rømning.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2855.1 m<sup>2</sup>

---

### **Tomtebeskrivelse**

Stor tomt med gruslagt innkjørsel og plenlagte områder.  
Tomten gir rom for boltreplass.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i landlig omgivelser på Årikstad, med ca 7 km til Farsund sentrum. Boligen er plassert på en liten høyde med overblikk over bebyggelsen i krysset mellom Årikstadveien og Vestre Spindsvei. Området rundt består av spredt boligbebyggelse og mindre småbruk.

Eiendommen ligger i landlige omgivelser med gåavstand til flere fine turområder. Ønsker man å bade kan en tur til Bjorvann, Espelandstjønna og Hengenes (ferskvann) anbefales. Populære badeplasser for mange med mulighet til å hoppe fra fjell.

Farsund er en meget koselig kystby. I Farsund by er det yrende folkeliv på sommeren, og servicefasilitetene er mange. Er man glad i å sykle, er mulighetene og turene mange. I Farsund kan man også kjøre go-cart, dykke, dra på fuglesafari, leie båt, fiske, ri m.m. Rundt om i Farsund kommune er severdighetene mange. Blandt annet er det Lista Fyr, Loshavn/Eikvåg, Penne Feltet, Lista Museum og Norberg og Varnes fort.

Lyngdal er en by i vekst. Lyngdal kommune strekker seg fra hav til hei. Lyngdal har fasiliteter som Sørlandsbadet med egen badeøy, kino, kjøpesentre, strender, bowling, restauranter og mye annet. Mulighetene er mange, og om sommeren yrer livet i denne byen.

Mulighet for å leie båt plass i Farsund på kommunale plasser og i privat havn.

### **Adkomst**

Fra Farsund sentrum kjør mot Lyngdal på F43. Sving inn på Vestre Spindsvei. Følg veien innover og sving til venstre. Etter ca. 800m fra hovedveien ligger eiendommen på høyre side og er merket med Salgsplakat fra Sørmegleren.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

- Farsund barneskole (1-7 kl.) (7.4 km)
- Farsund ungdomsskole (8-10 kl.) (7.4 km)
- Eilert Sundt vgs - Farsund (7 km)
- KVS - Lyngdal (16.1 km)

### **Skolekrets**

Farsund barne- og ungdomsskole.

### **Bygningssakkyndig**

John Terje Knutsen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i aluminium og enkel kjellerdør i tre. Understøttet terrasse i tre. Understøttet balkong i tre. Støpt trapp med rekkverk i tre.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, nytt arbeid i 2015. Utført av faglært. Faglærte elektriker og rørlegger. Faglært snekker - familiemedlem. Faglært fliselegger - venn av familiemedlem. Ikke dokumentasjon på arbeid utført av snekker og fliselegger. Utført av Eitland og Komet. Det foreligger dokumentasjon på deler av arbeidet.

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

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid i 2000 utført av faglært. Tilbygg bolig (endret fra bad til soverom). Utført av Knut Hansen Bryne Ringvei 10, 4560 Vanse. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja, Fukten vises på muren på innsiden. Fikk vann inn i kjelleren i ca. 2018 ved mye regn. Aldri skjedd før eller siden. Tele i jorda var trolig årsak og mye regn. Ingen skade på grunn av dette.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, nytt arbeid i 2001 utført av faglært. La inn overspenningsvern utført av Vatland. Det foreligger dokumentasjon.

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja, Borehull 2012  
Septiktank - lokket tank - ligger på naboeiendom.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, Lekk fra kjøkken ned til kjellerstue. Lekk fra et rør for mange år siden ved varmtvannstanken.  
Tiltak utført av fagfolk.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja, Villaventen er koblet fra på kjøkkenet. Utlufting fra kjøkken og bad er på egne brytere/løsning.

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja, Sprekk i innvendige vegger i kjeller - har vært siden 1987.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Det har vært 3 tilfeller av mus. En gang på loft, i vedkjeller og en ble med inn i plenklipper på vaskerom. Musene ble fanget.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja, nytt arbeid i 2001 utført av faglært bygd på soverom. Utført av Knut Hansen. Det foreligger dokumentasjon. Har fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja, I hjørne mot heia i garasjen er det observert inntrengning av vann.  
En plate på komfyr fungerer ikke. Eldre vifte over komfyr. Fungerer, men er gammel. Verandadør - pyntelist ikke festet. Hadde innbrudd i ca. 2005. Da ble det satt opp alarm. Alarmen er koblet fra, men ledninger og sensorer henger igjen. Det har ikke vært problemer med innbrudd før eller etterpå.

## **Innhold**

Velkommen til Vestre Spindsvei 674!

Landlig beliggende enebolig i Spind på Årikstad.

- fin tomt med boltreplass.
- vinkelstue og adskilt kjøkkenløsning.
- bad i 1. etasje og vaskerom i kjeller.
- 4 soverom
- stor terrasse med adkomst fra stue og tomt.
- dobbel garasje.

## **Standard**

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

---

Tilstandsrapporten er utarbeidet av John Terje Knutsen den 04.12.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Nedløp og beslag,TG3

Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:
- Byggeforskrift 1985: Kap. 45 Tak, takrenner og nedfallsrør. "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l." Tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, er det krav til snøfangere uansett. Tak med ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, skal det være snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Tiltak:

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Kondensering på balkongdør på soverom

Tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Understøttet terrasse i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Store åpninger i trinn på trapp

Tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:
- Trinn i trapp må utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2,TG2

Understøttet balkong i tre

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper,TG2

Støpt trapp med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skader på topprekke

Tiltak

- Tiltak:
- Utskiftning av topprekke

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av parkett,betong og belegg. Veggene har tapet,trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sprekk i bærevegg i kjeller

Tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring, tette sprekker og ny overflatebehandling.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller. Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i bod i kjeller over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue i kjeller over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- Andre tiltak:

- Et tiltak kan være å flyte gulvet for å jevne ut avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



#### Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- I følge NGU, er aktsomhet for radon moderat til lav i dette området.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Pipe og ildsted,TG2

Boligen har elementpipe,vedovn,peis med innsats og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Plater i ovn har skader

Tiltak

- Tiltak:
- Skifte plater i ovn

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Rom Under Terreng,TG2

Målinger har gitt følgende resultater. RF måling på 71% ved 13,6 grader. Måling med pigg har påvist 20, 6 Vekt% Tørt under 11,9% vekt % Akseptable 12 - 15,9 vekt % Fuktig 16 - 19,5 vekt % Meget fuktig 19,6 - 27 vekt % Vått / fritt vann over 27 vekt %

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Holde konstruksjonen under oppsikt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Krypkjeller,TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Innvendige trapper,TG2

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, malte fyllingsdører og slett malte dører

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

1. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til 4 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 16 mm.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjeller > Vaskerom

Generell,TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap,oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er opplyst at en plate på komfyr er defekt.

Tiltak

- Tiltak:

- Reparasjon eller utskiftning

Kostnadsestimat : Under 10 000

Spesialrom

Kjeller > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG3

Toalettrom med gulvstående klosett og servant på vegg Vegger er kledd med panel og murt overflate på gulv er det belegget og himling har panel.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Soverom i 1. etasje har ikke ventil. Dette resulterer i kondensering på glass.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Varmesentral,TG2

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Varmtvannstank,TG2

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter. Tanken er fra 1986

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Branntekniske forhold,TG3

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år Boligen har røykvarsler.

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Dreneringen er fra 1988.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Grunnmur og fundamenter,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

- Saltutslag innvendig.

#### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

#### Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

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

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: komfyr, kombiskap og oppvaskmaskin. Oppvaskmaskinen fungerer, dog er det en ulyd ved utpumping.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er lagt inn fiber.

#### **Parkering**

Parkering på egen tomt og i garasje. Automatisk portåpner til garasje.

#### **Forsikringsselskap**

Tryg forsikring-39

#### **Polisenummer**

8052947

#### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmåling. I følge NGU er aktsomhetsgraden for radon i dette området markert med moderat til lav.

#### **Diverse**

Det går en høyspent på nedsiden av eiendommen. Det arbeides med en konsesjonssøknad for en ny kraftledning med ny transformatorstasjon. Dersom ledningen legges i etablert område, kan det ha betydning for evt. tiltak på eiendommen. Se skriv fra NVE i prospekt.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Elektrisk og ved.

Vedovn og varmepumpe.

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

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Gul

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 13 815

### **Kommunale avgifter år**

2023

### **Info kommunale avgifter**

Totalt 13 815,- for 2023. Inkludert avgift for renovasjon, slamavgift, eiendomsskatt og feieavgift. Avgiften vil variere avhengig av forbruk.

Det er månedlig fakturering på eiendommen.

### **Eiendomsskatt**

Kr 2 307

### **Eiendomsskatt år**

2023

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er inkl i kommunale avgifter.

### **Formuesverdi primær**

Kr 729 574

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 772 379

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

13.11.1997 - Dokumentnr: 3643 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:4206 Gnr:189 Bnr:5  
Bestemmelse om septiktank m.m.  
Med flere bestemmelser

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Det foreligger byggemelding, godkjent 19/5/1987 vedr. nybygg.  
Påbygg er godkjent 8/5/2000.  
Påbygget er ikke avsluttet med ferdigattest. Selger har rekvirert ferdigattest.

Garasjen er ført opp på slutten av 80-tallet. Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon på garasjen i kommunens arkiver.  
Eldre lekehytte av dårlig stand står på eiendommen.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Ingen av rommene i kjelleren er godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

### **Vei, vann og avløp**

Vann: Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har ikke vannmåler.  
- Privat borebrønn på egen eiendom. Brønnen ble båret i 2012. Det er i tillegg en eldre brønn på utsiden av eiendommen mot vest som eiendommen tidligere var tilknyttet. Brønnen er ikke lenger i bruk.  
Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett.  
- Privat septik. Det er en slamavskiller og en tett tank. Anlegget ligger på naboeiendommen. Det foreligger tinglyst avtale vedr. dette.  
Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

I byggemeldingen fra 1987 står det omtalt at det er gitt utslippstillatelse - 20/8/1986.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen tilhører kommunedelplan Herad\_Spind 2014-2024. Arealbruk - Spredt boligbebyggelse. 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.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er over to mål, og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

## **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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Prisantydning**

Kr 2 950 000

### **Totalpris**

Kr 3 041 250

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
74 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

91 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
3 024 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 041 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset



til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 2,10 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 12.450,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 102 700,00,- inkl. mva.

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

### **Selger**

Marit Johannessen

### **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**

03.01.2025

---



Stuens utforming gir rom for møblering i ulike soner.



Utgang fra stuen til terrasse.



Muligheter for å innrede til koselig tv-stue.



Lys stue med store vindusflater og godt lysinnslipp.





Soverom 1 av 4.



Praktisk kjøkken med mye benkeplass og plass til spisebord.



Bad med fliser på gulv, dusjkabinett og baderomsinnredning.



Soverom 2 av 4.



Soverom 3 av 4.





Soverom 4 av 4.

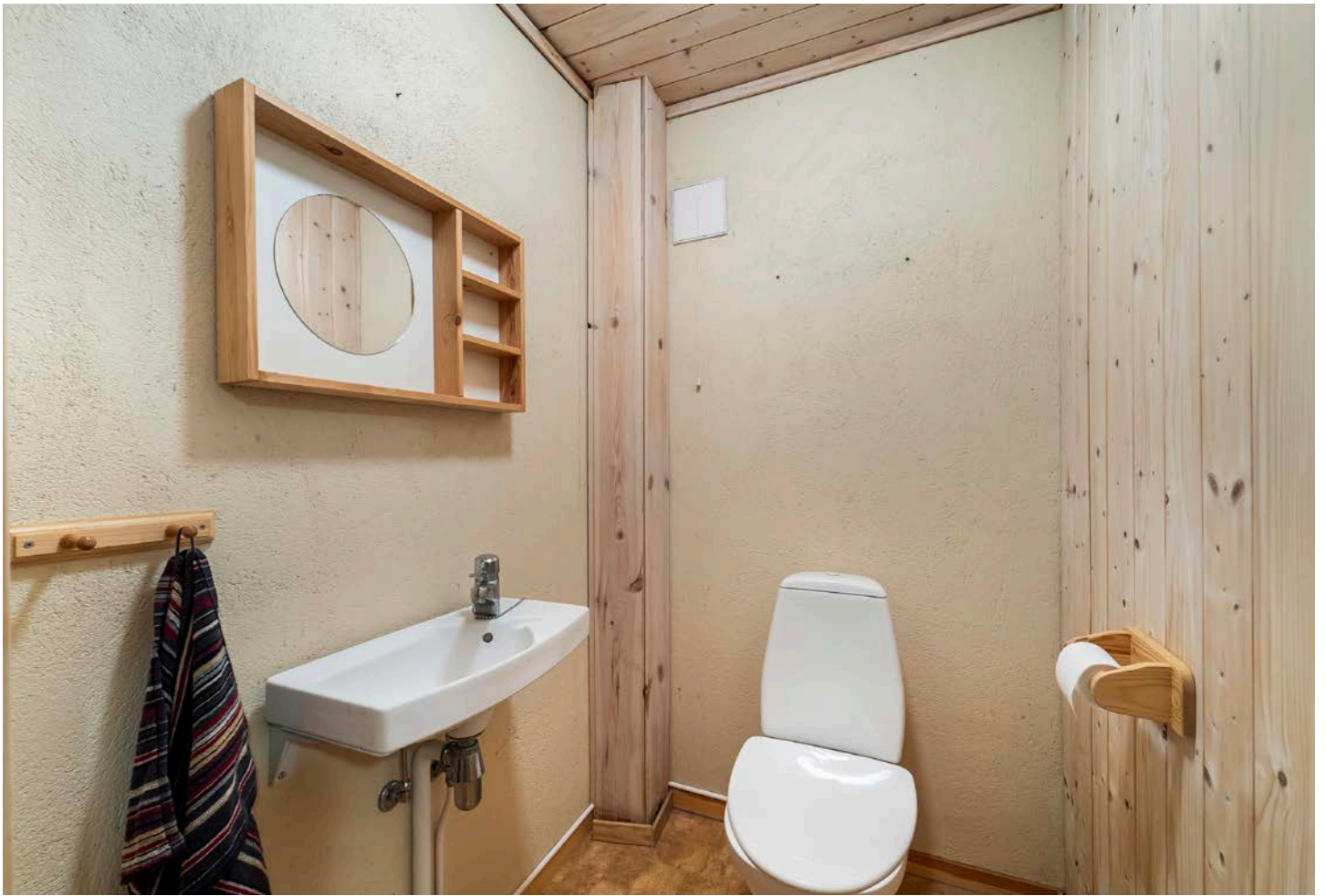




Rom godkjent som kjellergang. Ikke godkjent til varig opphold.



Rom godkjent som hobbyrom. Ikke godkjent til varig opphold.



Toalett i kjeller.









Romslig tomt med gode parkeringsmuligheter.











1. Etasje



2. Etasje

# Nabolagsprofil

Vestre Spindsvei 674

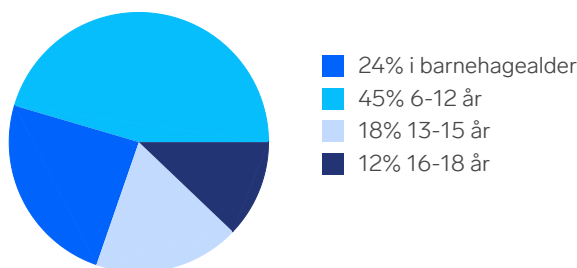
## Offentlig transport

Vassenden	14 min
Linje 224, 230, 236, 237, 238	1 km
Farsund rutebilstasjon	10 min
Totalt 9 ulike linjer	7.8 km
Kristiansand Kjevik	1 t 38 min

## Skoler

Farsund barneskole (1-7 kl.)	9 min
343 elever, 18 klasser	7.4 km
Farsund ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
179 elever, 17 klasser	7.4 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	9 min
KVS - Lyngdal	23 min
230 elever, 11 klasser	16.1 km

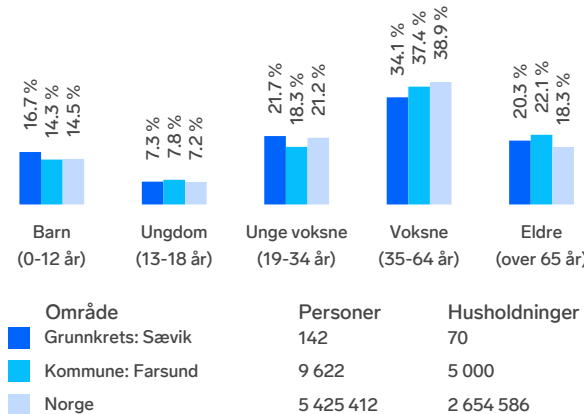
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

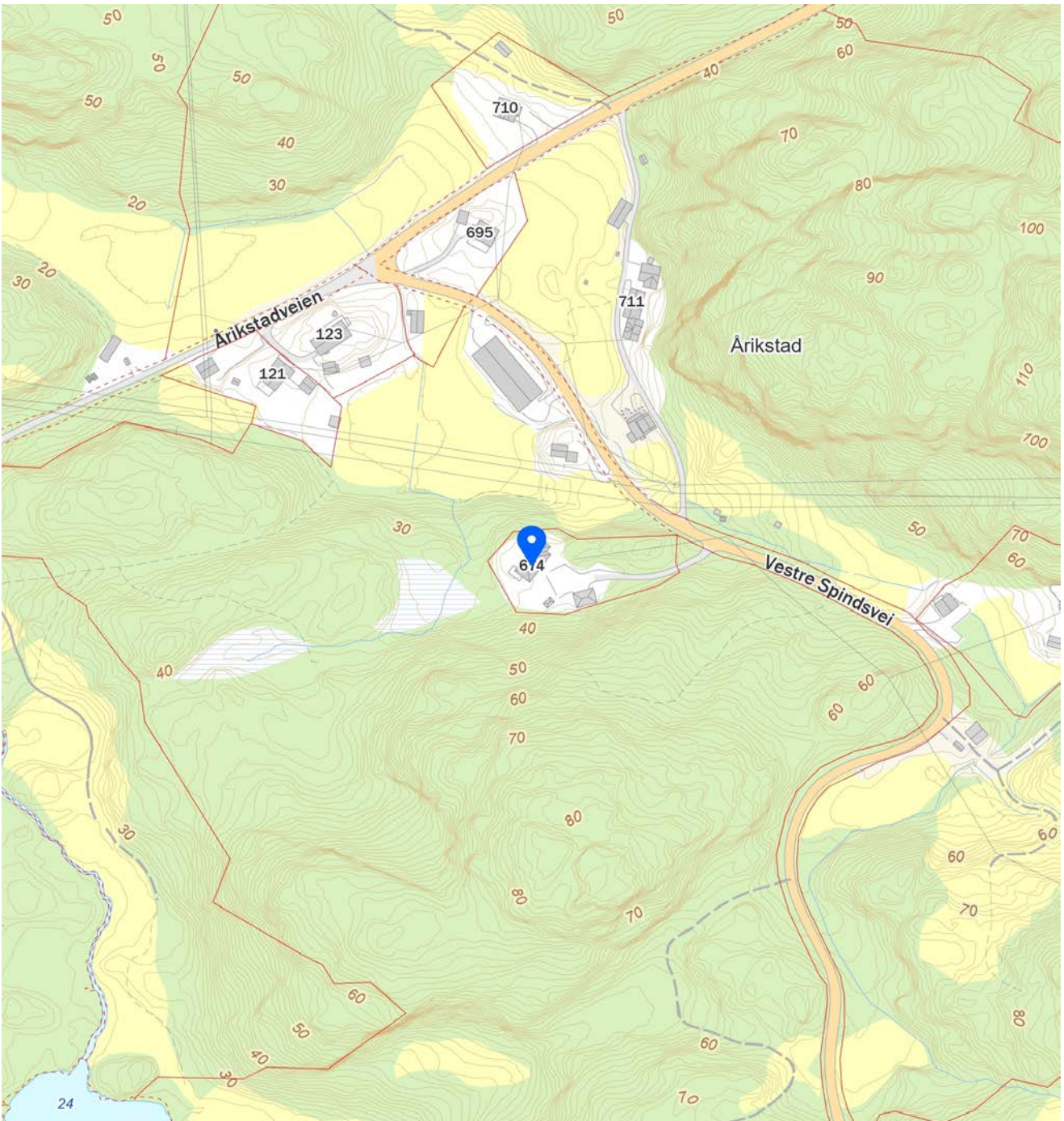
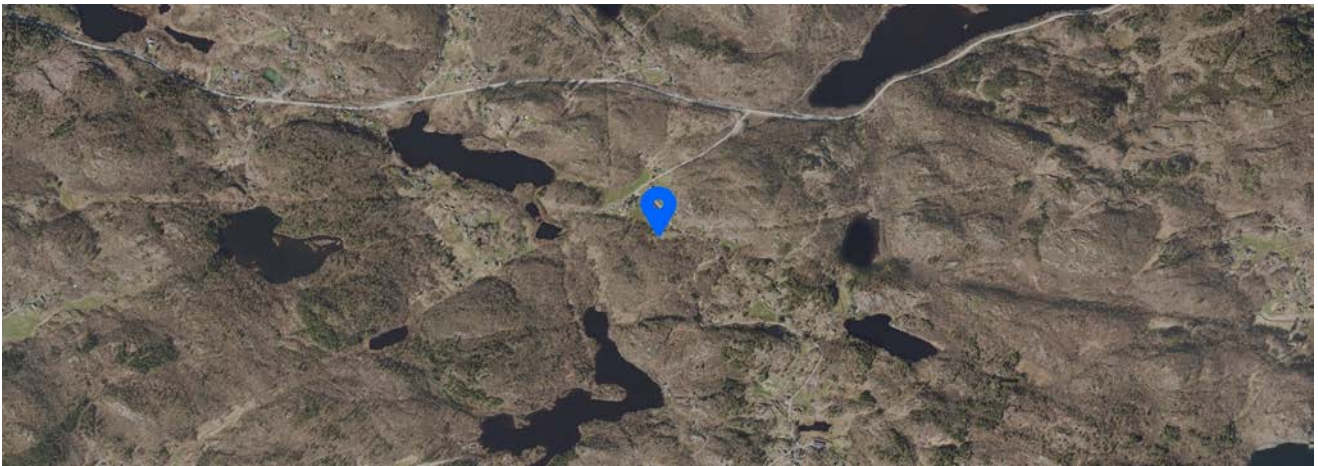
Bjørketun barnehage (0-5 år)	10 min
54 barn	8.6 km
Sunde barnehage (0-5 år)	12 min
100 barn	8.8 km
Espira Husebyparken barnehage (1-5 år)	14 min
73 barn	10.9 km

## Dagligvare

Snarkjøp Farsund Torvets Kolonial	7 min
Rema 1000 Farsund	7 min

## Sport

Spind ballbinge	26 min
Ballspill	2 km
Espeland ballbane	4 min
Ballspill	2 km
S.M.A.R.T Trening&Helse	7 min
Trimsenteret	17 min



# Egenerklæring

Vestre Spindsvei 674, 4550 FARSUND

27 Nov 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse

Vestre Spindsvei 674

Postadresse

Vestre Spindsvei 674

Enhetsnummer

## 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?

1987

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.

Jeg har bodd i boligen hele tiden.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

## Informasjon om selger

Hovedselger

Johannessen, Marit

## Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2015

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Faglærte elektriker og rørlegger. Faglært snekker - familiemedlem. Faglært fliselegger - venn av familiemedlem. Ikke dokumentasjon på arbeid utført av snekker og fliselegger.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Eitland og Komet

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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

**Beskriv feilen og omfanget**

Det er fukt i kjeller.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2000

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært



4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tilbygg bolig ( endret fra bad til soverom)

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Knut Hansen, Bryne Ringvei 10, 4560 Vanse

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Fukten vises på muren på innsiden.

Fikk vann inn i kjelleren i ca. 2018 ved mye regn. Aldri skjedd før eller siden. Tele i jorda var trolig årsak og mye regn. Ingen skade på grunn av dette.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2001

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

La inn overspenningsvern

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vatland



#### 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### Spesifiser hvilken type

Borehull 2012

Septiktank - lokket tank - ligger på naboeiendom.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekk fra kjøkken ned til kjellerstue.

Lekk fra et rør for mange år siden ved varmtvannstanken.

Tiltak utført av fagfolk.

#### 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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Villaventen er koblet fra på kjøkkenet. Utlufting fra kjøkken og bad er på egne brytere /løsning.

#### 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i innvendige vegger i kjeller - har vært siden 1987.



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

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Det har vært 3 tilfeller av mus. En gang på loft, i vedkjeller og en ble med inn i plenklipper på vaskerom. Musene ble fanget.

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

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2001

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygd på Soverom.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Knut Hansen

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig





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

### Skriv opplysningene her:

I hjørne mot heia i garasjen er det observert inntrengning av vann.

En plate på komfyr fungerer ikke.

Eldre vifte over komfyr. Fungerer, men er gammel.

Verandadør - pyntelist ikke festet

Hadde innbrudd i ca. 2005. Da ble det satt opp alarm. Alarmen er koblet fra, men ledninger og sensorer henger igjen. Det har ikke vært problemer med innbrudd før eller etterpå.

## 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 94286068

# Egenerklæringskjema

Name: **Johannessen, Marit**      Date: **2024-11-27**

Identification  
 Johannessen, Marit



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

## Egenerklærings skjema

---


Signed by:

Johannessen, Marit

27/11-2024  
09:29:41

BANKID

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vestre Spindsvei 674, 4550 FARSUND

 FARSUND kommune

 # gnr. 189, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m<sup>2</sup> BRA-i: 231 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.12.2024

Rapportdato: 02.01.2025

Oppdragsnr.: 20241-1361

Referansenummer: VZ2021

Autorisert foretak: Lister Takst John Terje Knutsen

Sertifisert Takstingeniør: John Terje Knutsen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Lister Takst

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

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

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



Rapportansvarlig

John Terje Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

post@listertakst.no

941 73 606



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## 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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en to etasjes bolig med kjeller og hovedetasje, boligen ble byggesøkt i 1987 og oppført i 1988. Tatt alder i betraktning, så fremstår bygget i alminnelig god teknisk stand.

I 2000 ble det bygget på med et tilbygg, i 2012 ble det etablert nytt borehull for vann og badet i hovedetasjen ble renoveret i 2015.

Ut over det fremstår boligen mer eller mindre original fra da den ble oppført.

Det som kan spesielt nevnes, er at det er registrert saltutslag i kjeller, noe som gi indikasjoner på svekket drenering, Vaskerommet i kjeller må man påregne å renovere om man skal ha det opp mot dagens standard.

Ut over det må man kunne påregne enkelte oppgraderinger, utskiftninger og alminnelig vedlikehold.

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

## Enebolig - Byggeår: 1988

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Understøttet terrasse i tre.

Understøttet balkong i tre

Støpt trapp med rekkverk i tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt gulv i kjeller.

Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i bod i kjeller over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue i kjeller over en lengde på ca 2 m.

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

Boligen har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 71% ved 13,6 grader.

Måling med pigg har påvist 20,6 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, malte fyllingsdører og slett malte dører

### VÅTROM

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.  
Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Fallforhold til sluk er målt til 4 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.  
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 16 mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.  
Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte og luftespalte under dørbled  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er utført på soverom.  
Målinger har gitt følgende resultater.  
RF måling på 37 % ved 16,4 grader.  
Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%  
Tørt under 11,9% vekt %  
Akseptable 12 - 15,9 vekt %  
Fuktig 16 - 19,5 vekt %  
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %  
Vått / fritt vann over 27 vekt %

## Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Samtlige vegger er i mur.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvstående klosett og servant på vegg  
Vegger er kledd med panel og murt overflate på gulv er det belegg og himling har panel.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Trykktank med tilknytting til borehull.  
Det er installert varmepumpe.  
Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.  
Tanken er fra 1986  
Anlegget har automatsikringer  
Det elektriske anlegget er fra byggeår.  
Ny strømmåler er montert i 2017.  
Hovedsikring er på 63 Amp  
Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år  
Boligen har røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.  
Dreneringen er fra 1988.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Foran bolig er det opparbeidet plen med hell og bak boligen er det skrått terreng med fall bort fra grunnmur.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988.  
Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012.  
Det er privat grunnboret brønn.  
Septiktanken er mest sannsynlig av glassfiber.  
Septiktank er fra 1988.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

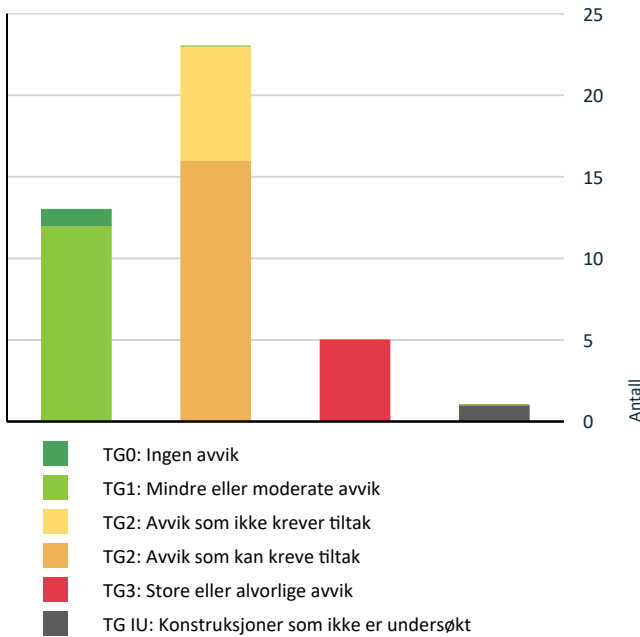
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Kjeller:  
Opprinnelig matbod, er en del av kjellerstue.  
Kjellergang er utvidet og tar en del av hobbyrom.  
Kledsbod er redusert, sammenlignet med tegninger.  
Sportsbod er delt opp med vindfang.  
Det er ikke dør ut fra vaskerom i kjeller.

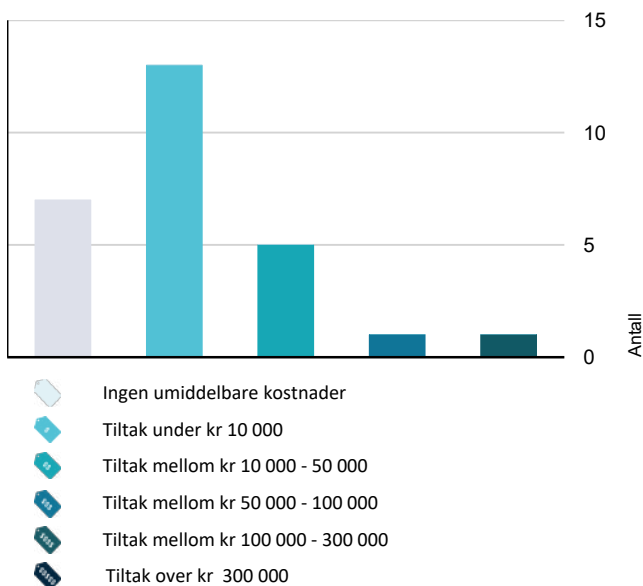
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
1988

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Mose på tekking



Tekking fra byggeår

### Nedløp og beslag

Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.

**Vurdering av avvik:**

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

Byggeforskrift 1985: Kap. 45 Tak, takrenner og nedfallsrør.  
"Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l." Tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, er det krav til snøfangere uansett.

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Tiltak:

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Nedløpsrør er ikke koblet til



Skader i nedløpsrør



Taket har ikke snøfangere

# Tilstandsrapport



Taket har ikke snøfangere

## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Punkttert glass i kjellerstue



Punkttert vindu i kjellerbod

## TG 2 Dører

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Kondensering på balkongdør på soverom

### Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kondensering på balkongdør

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet terrasse i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Store åpninger i trinn på trapp

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

Trinn i trapp må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

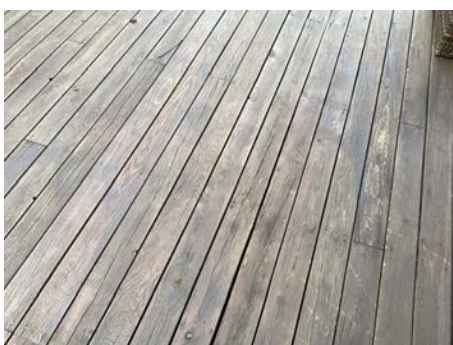
# Tilstandsrapport



Store åpninger i trinn



Rekkverk er lavere enn dagens krav



Oppsprukket dekke



Det er ikke montert rekkverk.

## TO2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Understøttet balkong i tre

Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverk er lavere enn dagens krav

## TO2 Utvendige trapper

Støpt trapp med rekkverk i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Skader på topprekke

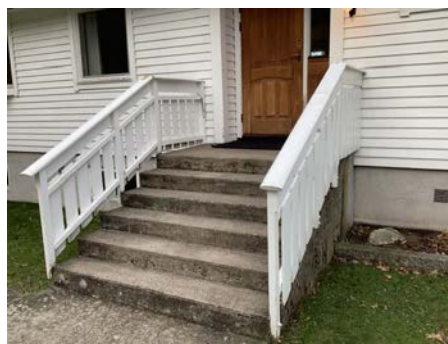
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Utskiftning av topprekke

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skader på topprekke



Oversikt trapp

# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i bærevegg i kjeller

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring, tette sprekker og ny overflatebehandling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sprekk i bærevegg i kjeller



Sprekk i bærevegg i kjeller



Sprekk i bærevegg i kjeller

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt gulv i kjeller.

Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i bod i kjeller over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue i kjeller over en lengde på ca 2 m.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Et tiltak kan være å flyte gulvet for å jevne ut avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Måling på 2 meter i bod



Måling på 2 meter i kjellerstue

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

I følge NGU, er aktsomhet for radon moderat til lav i dette området.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport



I følge NGU, er aktsomhet for radon moderat til lav i dette området.

## Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plater i ovn har skader

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte plater i ovn

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skader på plater i ovn i kjeller

## Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 71% ved 13,6 grader.

Måling med pigg har påvist 20,6 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Holde konstruksjonen under oppsikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



RF måling



Måling med pigg



Ikke observert råteskade ved hulltaking

## Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.



# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Krypkjeller under tilbygg

## 🔧 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## 🔧 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, malte fyllingsdører og slett malte dører

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dørblad til kjellerstue tar i terskel



Dørblad til kjellerstue tar i terskel



Skyvedør til kjøkken fungerer ikke.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

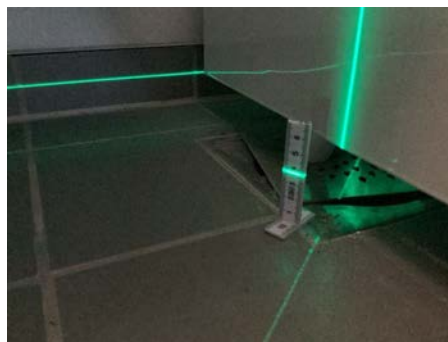
Årstall: 2015

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



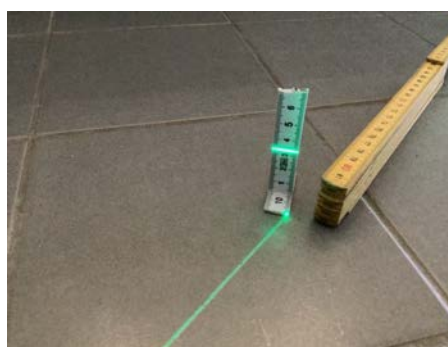
Oversikt bad



Måling ved sluk



Oversikt bad



Måling 80 cm fra sluk

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fallforhold til sluk er målt til 4 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.

Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 16 mm.

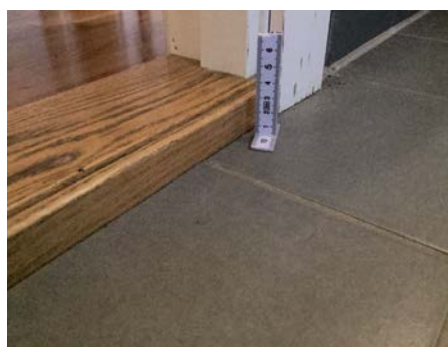
#### Vurdering av avvik:

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

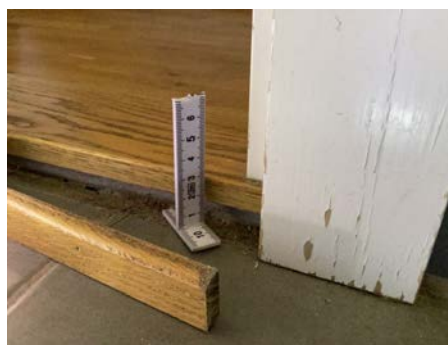
#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Måling ved terskel



Måling ved membran under terskel

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Påvist mansjett under klemring i sluken



Enkelte mykfuget må påregnes utskiftet

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte og luftespalte under dørblad

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Avtrekk ok



Spalte under dør

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført på soverom.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 37 % ved 16,4 grader.

Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling



Måling med pigg

KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Oversikt vaskerom i kjeller



Oversikt vaskerom i kjeller

**KJELLER > VASKEROM**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Samtlige vegger er i mur.

## KJØKKEN

**1. ETASJE > KJØKKEN**

## Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at en plate på komfyr er defekt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reparasjon eller utskiftning

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Oversikt kjøkken

**1. ETASJE > KJØKKEN**

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk ok

**SPESIALROM**

**KJELLER > TOALETTRUM**

## TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående klosett og servant på vegg  
Vegger er kledd med panel og murt overflate på gulv er det belegget og himling har panel.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



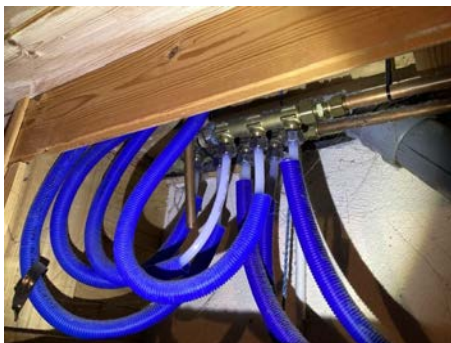
Toalettrom i kjeller

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger - Pex

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Vannrør i pex

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kobberrør fra byggeår

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stakeluke



Stakeluke

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom i 1. etasje har ikke ventil. Dette resulterer i kondensering på glass.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Dugg på balkongdør

## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Trykktank med tilknytning til borehull.



Trykktank

## ! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Varmepumpe fra 2011

## ! TG 2 Varmtvannstank

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter. Tanken er fra 1986

**Årstall:** 1986      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Varmtvannstank

## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegget har automatsikringer  
Det elektriske anlegget er fra byggeår.  
Ny strømmåler er montert i 2017.  
Hovedsikring er på 63 Amp

# Tilstandsrapport

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.  
**2015 Varmekabler på bad 2015  
Installasjon av AMS måler 2017**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Komet AS  
Oneco Sør AS**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Samsvarserklæring datert : av Oneco Sør AS  
Dokumentasjon fra Komet AS datert 21.04.2015**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør 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

For utfyllende gjennomgang må man kontakte autorisert elektriker eller El-tilsyn



Kursfortegnelse



Samsvarserklæring for AMS måler



Oversikt sikringer i skap

# Tilstandsrapport



Dokumentasjon i forbindelse med oppgradering av bad i 2015



Kjellerstue ok

## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år  
Boligen har røykvarsler.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Eldre enn 10 år



1 etg ok

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

## TG 2 Fukt sikring og drenering

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

Dreneringen er fra 1988.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.



# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Saltutslag i kjeller



Utvendig grunnmurplast

## TO 2 Grunnmur og fundamenter

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

### Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Saltutslag innvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Saltutslag

## TO 0 Terrengforhold

Foran bolig er det opparbeidet plen med hell og bak boligen er det skrått terreng med fall bort fra grunnmur.

## TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er privat grunnboret brønn.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TO 1 Septiktank

Septiktanken er mest sannsynlig av glassfiber. Septiktank er fra 1988.

# 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

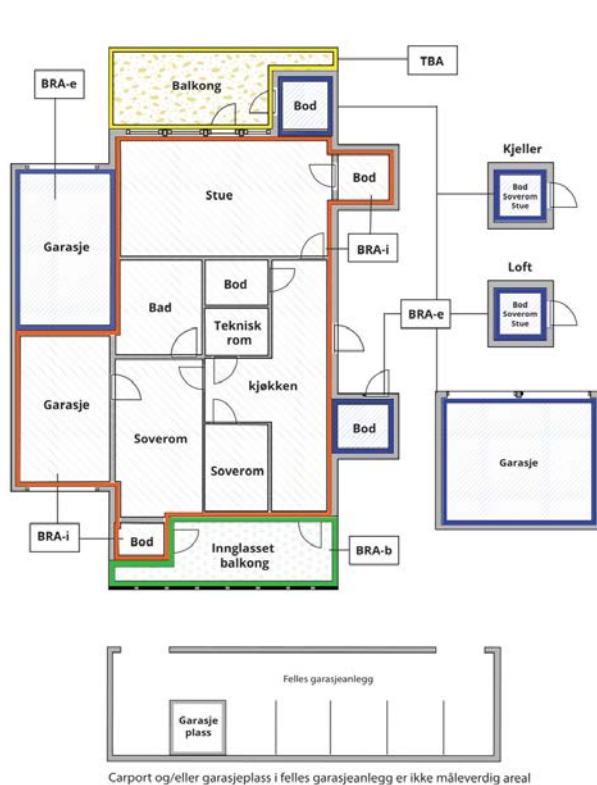
## Hva er måleverdig areal?

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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	124			124	38
Kjeller	107			107	
<b>SUM</b>	<b>231</b>				<b>38</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>231</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall , Trapperom , Soverom , Bod , Bad , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang , Stue , Kjøkken , TV-stue		
Kjeller	Vindfang , Gang , Bod , Bod 2, Toalettrom , Kjellerstue , Kjellerstue 2, Vaskerom		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjeller:

- Opprinnelig matbod, er en del av kjellerstue.
- Kjellergang er utvidet og tar en del av hobbyrom.
- Kledsbod er redusert, sammenlignet med tegninger.
- Sportsbod er delt opp med vindfang.
- Det er ikke dør ut fra vaskerom i kjeller.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Romhøyde i kjeller er målt til 2,23 meter

Vinduer i kjellerstue ( r ) er for lite med hensyn til dagslysflate, samt at de ikke tilfredsstiller til krav om rømning.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	<b>P-ROM( m2)</b>	<b>S-ROM( m2)</b>
<b>Enebolig</b>	211	20

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2024	John Terje Knutsen	Takstingeniør
	Marit Johannessen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	189	24		0	2855.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vestre Spindsvei 674

### Hjemmelshaver

Johannessen Marit

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen på Vestre Spindsvei ligger på Årikstad i Spind, ca 800 meter fra RV 34 som går mellom Farsund og Lyngdal. Boligen er plassert på en liten høyde med overblikk over bebyggelsen i krysset mellom Årikstadveien og Vestre Spindsvei. Området rundt består av spredt boligbebyggelse og mindre småbruk.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank ( lukket tank)

### Regulering

Plannavn: Kommunedelplan Herad\_Spind 2014-2024  
Arealbruk: Spredt boligbebyggelse  
Områdenavn: SB13-5

### Om tomten

Større tomt med asfaltert innkjørsel, opparbeidet plen rundt bolig og støpt gang-trasse ned mot kjeller.

### Tinglyste/andre forhold

Septiktanken er opplyst å ligger på naboeiendommen. Hvilke avtaler som er gjort er ukjent.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2000	Uskifte

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.11.2024		Gjennomgått	8	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Samlet rapport for matrikkelenhet	21.11.2024		Gjennomgått	6	Nei
PLANSTATUS	21.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Byggemelding m.m	19.05.1987		Gjennomgått	6	Nei
Byggetegninger	19.05.1987		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonsplan	19.05.1987		Gjennomgått	3	Nei
Byggemelding	08.05.2000		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger tilbygg	11.03.2000		Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsgrenser	19.11.2024		Gjennomgått	3	Nei
Utskrift basert på matrikkeldata	19.11.2024		Gjennomgått	4	Nei
HJEMMELSOPLYSNINGER	19.11.2024		Gjennomgått	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VZ2021>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



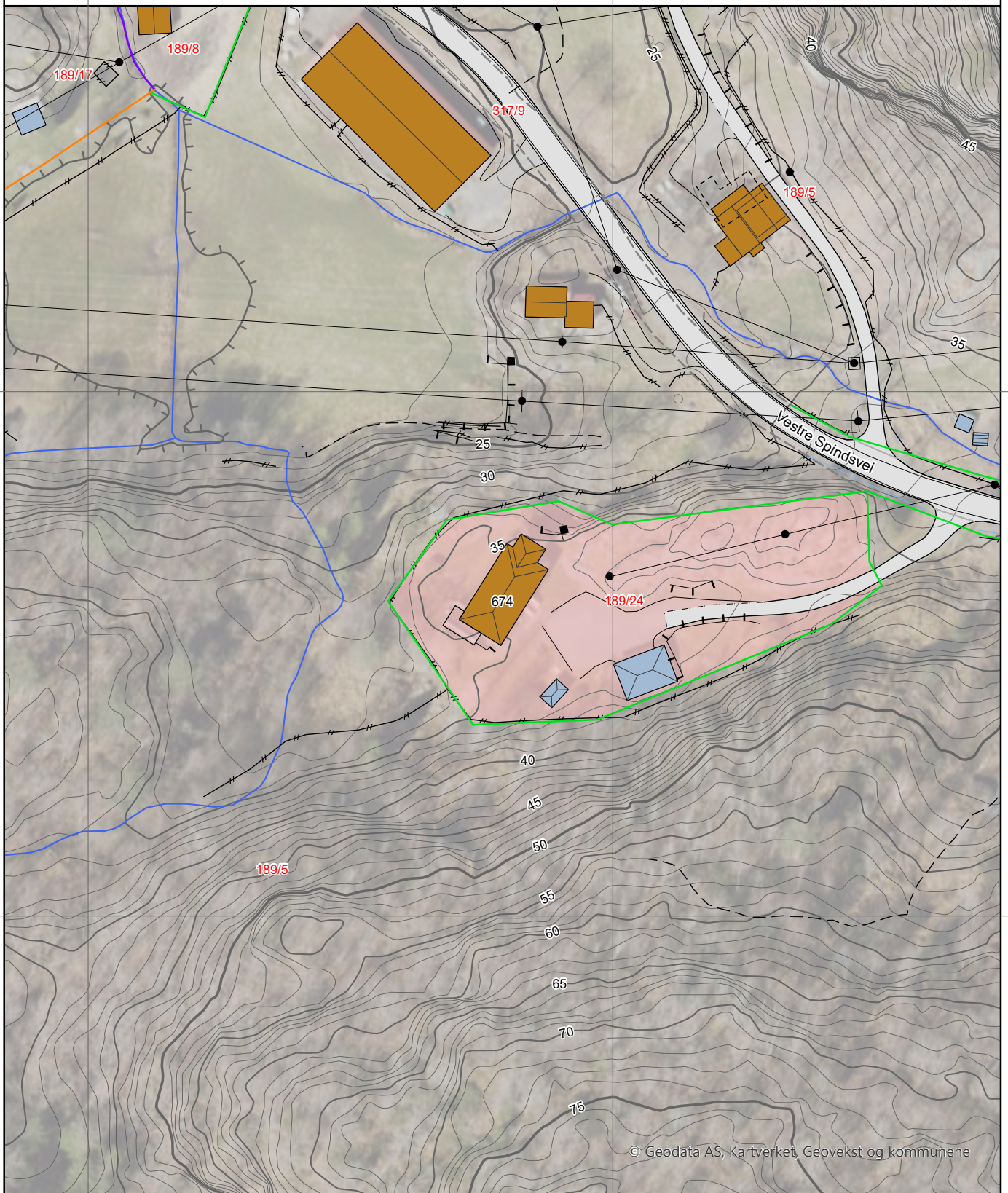
Kommune: 4206 Farsund  
Eiendom: 4206/189/24/0/0

## Eiendomsgrenser

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










Målestokk 1:1000  
Dato: 19.11.2024













© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

## Tegnforklaring







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

### Eiendomsgrenser









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

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

### Høydekurver

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

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

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



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4206 - FARSUND  
Gårdsnummer: 189  
Bruksnummer: 24

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.11.2024 kl. 18:13  
Produsert av: Øystein Egeland

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 23.10.1997  
Skyl: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 189 / 24	2 855,1 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		080660	JOHANNESEN MARIT		VESTRE SPINDSVEI 674 4550 FARSUND	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6441559	375804		2 855,1 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4206 - 189/24				
							Omnummerert fra:	1003 - 189/24				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			23.10.1997									
Kart- og delingsforretning							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1003 - 189/5		-2 856		
							Mottaker	1003 - 189/24		2 856		

**Adresser**

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Vestre Spindsvei	7110	674 EUREF89 UTM Sone 32 6441560 375779	Grunnkrets: 0104 Sævik Stemmekrets: 1 Farsund Kirkesokn: 05150402 Farsund Postnr.område: 4550 FARSUND Tettsted:	Nei

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Bygningsnr:</b> 8 968 101	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	232	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse: 19.05.1987
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning: Privat innlagt		Igangsettingstillatelse: 15.07.1987
Nord: 6441561 Øst: 375784	Bruksareal totalt:	232	Avløp:		Tatt i bruk: 15.02.1988
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
Biobrensel					
Oppvarming: Elektrisk					
Annen oppvarming					

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	126	0	126	0	0	0	0	0
K01	0	106	0	106	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**

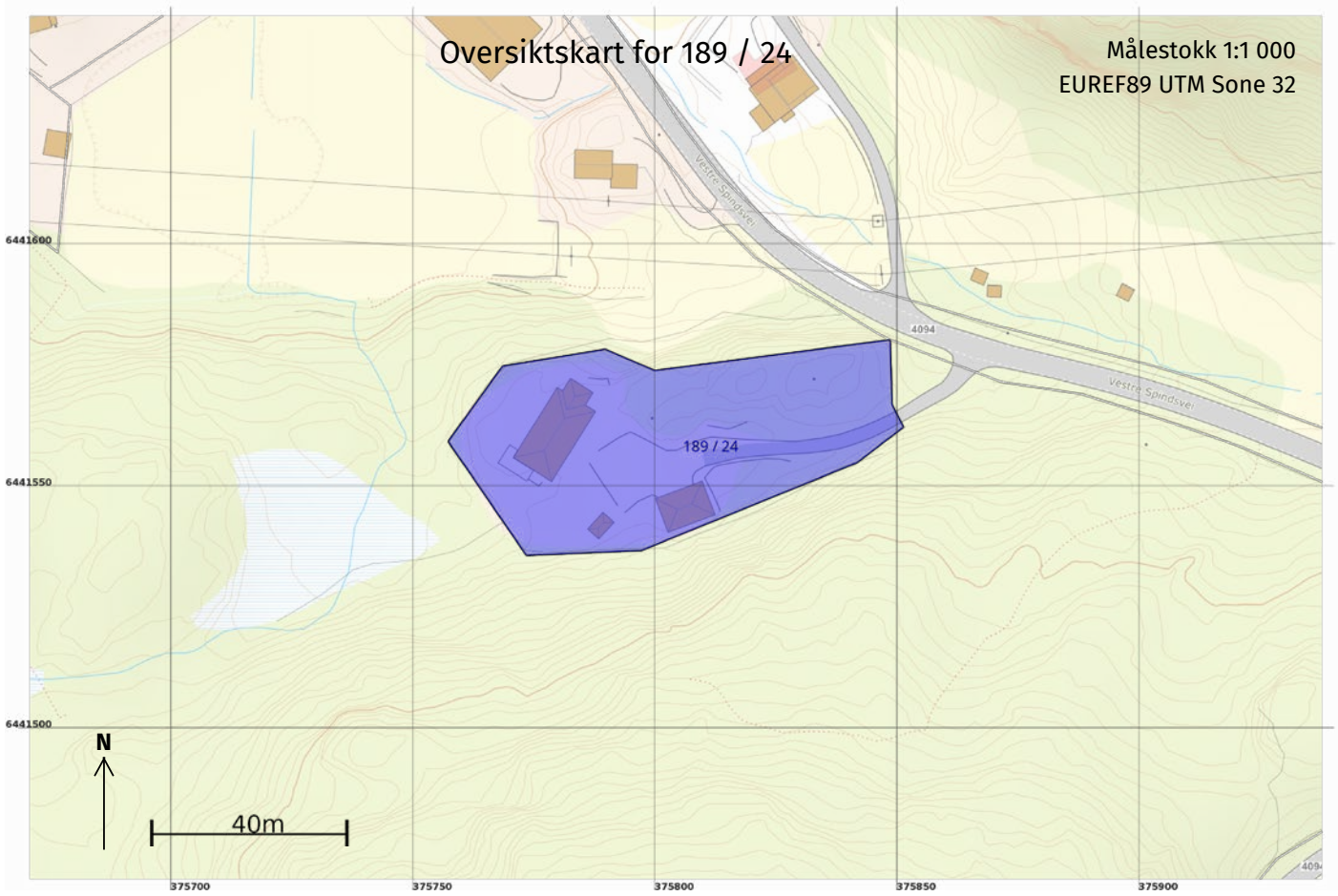
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7110 Vestre Spindsvei 674	H0101	Bolig	216	4	Kjøkken	1	2	189/24

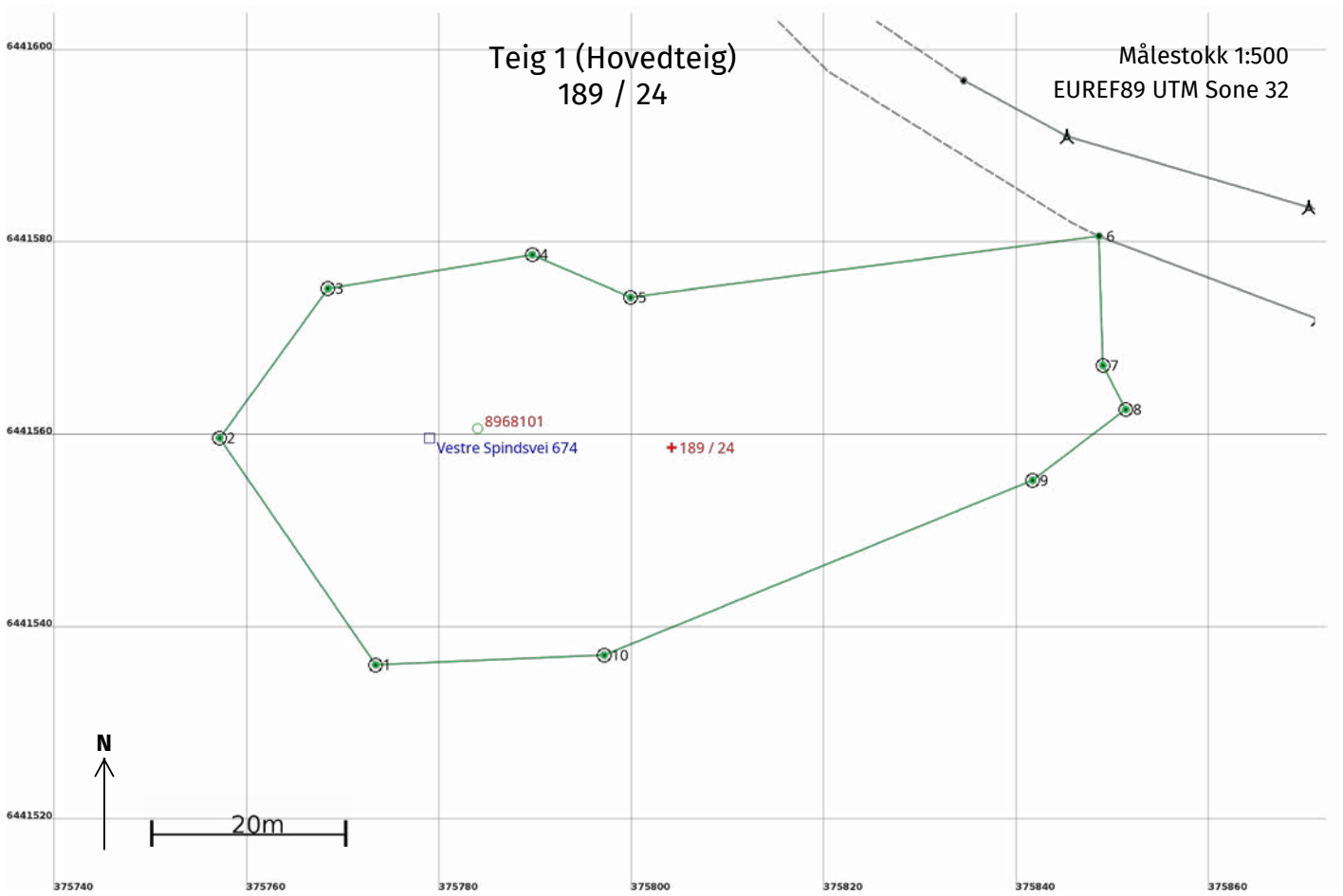
**Kontaktpersoner**

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		JOHANNESSEN TOR BERNT		ÅRIKSTAD 4550 FARSUND

Oversiktskart for 189 / 24

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32





**Areal og koordinater**

Areal: 2 855,1

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6441559

Øst: 375804

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6441536,46	375773,42	Jordfast stein 28,61	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	6441560,02	375757,19	Fjell 19,19	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6441575,55	375768,46	Jordfast stein 21,51	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6441579,07	375789,68	Jordfast stein 11,13	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	6441574,63	375799,89	Fjell 49,07	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	6441581,00	375848,54	Kamjern 13,44		10 Terrengmålt	13	
7	6441567,57	375848,95	Fjell 5,16	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
8	6441562,99	375851,33	Fjell 12,17	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
9	6441555,62	375841,65	Fjell 48,07	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
10	6441537,47	375797,14	Jordfast stein 23,74	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	



## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 189, Bruksnr 24	<b>Kommune:</b>	4206 Farsund
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	104 Sævik
Veiadresse:	Vestre Spindsvei 674, gatenr 7110 4550 Farsund	<b>Valgkrets:</b>	1 Farsund
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Kirkesogn:</b>	5150402 Farsund

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	23.10.1997	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	2 855,1 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

## Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

## Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4206/189/24	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.10.1997	Avgiver	4206/189/5	-2 856,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4206/189/24	2 856,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vestre Spindsvei 674	Bolig	216,0	Kjøkken	4	1	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	19.05.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	232,0	Igangset.till.:	15.07.1987
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	232,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.02.1988
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	8968101			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			106,0		106,0				
H01	1		126,0		126,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



TOM 308287  
FASADE MOT NØRØ-ØST



TOM 308287  
FASADE MOT NØRØ-VØST



TOM 308287  
FASADE MOT SØRØ-VØST



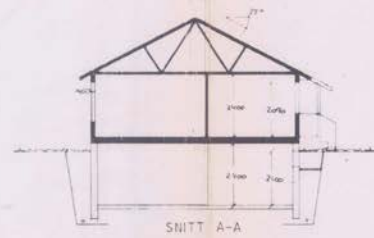
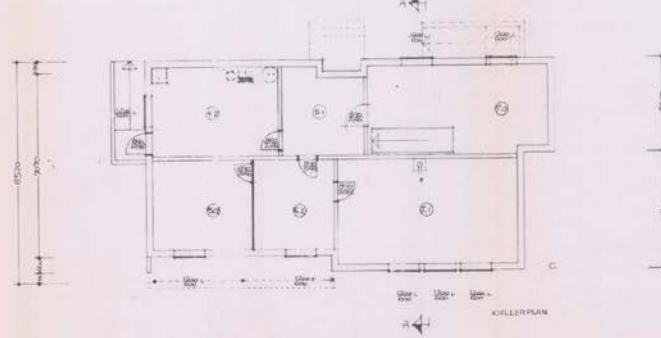
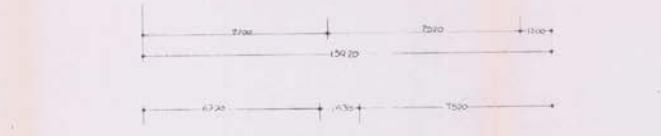
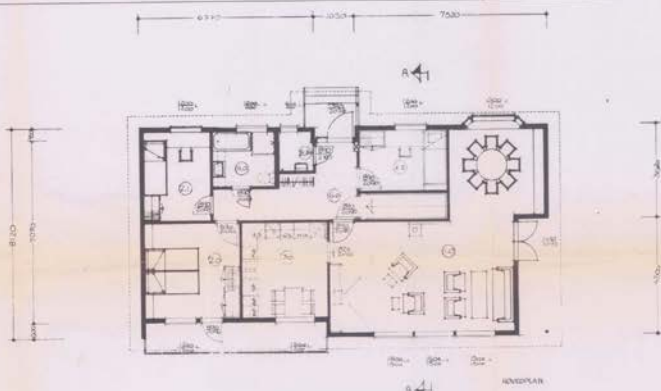
TOM 308287  
FASADE MOT SØRØ-ØST

----- NAVÆRENDE TERRENG  
 \_\_\_\_\_ ENDELIG TERRENG

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNINGEN  
 TILHØRER BLOCK WATNE  
 MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR  
 ETHVERT MISBRUK

Godkjent 19/5-87  
 Sak nr. 12/87  
 Bygningsjefen i Fars...

ENEBOLEIG FOR	TOR BERNT JOHANNESSEN
FASADER	ÅRIKSTAD, FARSUND
 <b>Block Watne</b>	TEK. NR. 471939
	TEK. ÅR 1987
	MAK. 1:100
	DATO 15.11.84
	EHE#1



NO	KONSTRUKTIVSE	RØR	VOLUME	PRISER
1.0	STUVE / SPISESTUE		120,0	
2.0	SØVEVÆR		12,0	
2.1	SØVEVÆR		008,0	
2.2	BADSTUE / SØVEVÆR		7,5	
3.0	KØKKEN		12,0	
4.0	BR	005,1		
4.1	BR	005,9		
5.0	BR	010,4		
5.1	BR	007,5		
6.0	BR	006,7		
6.1	BR	006,7		
6.2	BR	006,7		
6.3	BR	006,7		
6.4	BR	006,7		
6.5	BR	006,7		
6.6	BR	006,7		
6.7	BR	006,7		
6.8	BR	006,7		
6.9	BR	006,7		
6.10	BR	006,7		
6.11	BR	006,7		
6.12	BR	006,7		
6.13	BR	006,7		
6.14	BR	006,7		
6.15	BR	006,7		
6.16	BR	006,7		
6.17	BR	006,7		
6.18	BR	006,7		
6.19	BR	006,7		
6.20	BR	006,7		
6.21	BR	006,7		
6.22	BR	006,7		
6.23	BR	006,7		
6.24	BR	006,7		
6.25	BR	006,7		
6.26	BR	006,7		
6.27	BR	006,7		
6.28	BR	006,7		
6.29	BR	006,7		
6.30	BR	006,7		
6.31	BR	006,7		
6.32	BR	006,7		
6.33	BR	006,7		
6.34	BR	006,7		
6.35	BR	006,7		
6.36	BR	006,7		
6.37	BR	006,7		
6.38	BR	006,7		
6.39	BR	006,7		
6.40	BR	006,7		
6.41	BR	006,7		
6.42	BR	006,7		
6.43	BR	006,7		
6.44	BR	006,7		
6.45	BR	006,7		
6.46	BR	006,7		
6.47	BR	006,7		
6.48	BR	006,7		
6.49	BR	006,7		
6.50	BR	006,7		
6.51	BR	006,7		
6.52	BR	006,7		
6.53	BR	006,7		
6.54	BR	006,7		
6.55	BR	006,7		
6.56	BR	006,7		
6.57	BR	006,7		
6.58	BR	006,7		
6.59	BR	006,7		
6.60	BR	006,7		
6.61	BR	006,7		
6.62	BR	006,7		
6.63	BR	006,7		
6.64	BR	006,7		
6.65	BR	006,7		
6.66	BR	006,7		
6.67	BR	006,7		
6.68	BR	006,7		
6.69	BR	006,7		
6.70	BR	006,7		
6.71	BR	006,7		
6.72	BR	006,7		
6.73	BR	006,7		
6.74	BR	006,7		
6.75	BR	006,7		
6.76	BR	006,7		
6.77	BR	006,7		
6.78	BR	006,7		
6.79	BR	006,7		
6.80	BR	006,7		
6.81	BR	006,7		
6.82	BR	006,7		
6.83	BR	006,7		
6.84	BR	006,7		
6.85	BR	006,7		
6.86	BR	006,7		
6.87	BR	006,7		
6.88	BR	006,7		
6.89	BR	006,7		
6.90	BR	006,7		
6.91	BR	006,7		
6.92	BR	006,7		
6.93	BR	006,7		
6.94	BR	006,7		
6.95	BR	006,7		
6.96	BR	006,7		
6.97	BR	006,7		
6.98	BR	006,7		
6.99	BR	006,7		
6.100	BR	006,7		

Godkjent 19/5-82  
 Sak nr. 121/82  
 Bygningstilsynet i Farsund

KVALIFIKERPLAN	110,58	x	3,0	=	331,74
FULLERPLAN	106,58	x	5,2	=	554,02
<b>Sum</b>	<b>217,16</b>				<b>885,76</b>

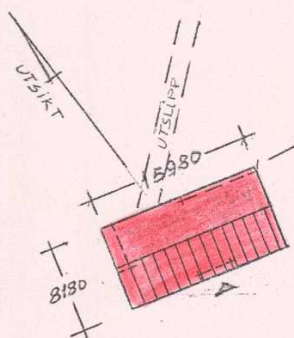
ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEJNINGEN  
 TILHØRER BLOCK WATNE  
 MOTTAER ER ANSVARLIG FOR  
 ETHVER KJØBER

ENEBOLIG FOR  
 PLANER/SNITT

**Block Watne**

FOR BERNT JOHANNESSEN  
 ÅRSTAD, FARSUND  
 TUNING NR.  
 471938  
 1100  
 151184  
 EHE81

ÅRIKSTAD



ca 50m

G.NR: 189  
B.NR: 5/11

DYRKET MARK  
PEDER JAKOBSEN

Godkjent 19/5-87  
Sak nr. 12/187  
Bygningsjefen i Farsund

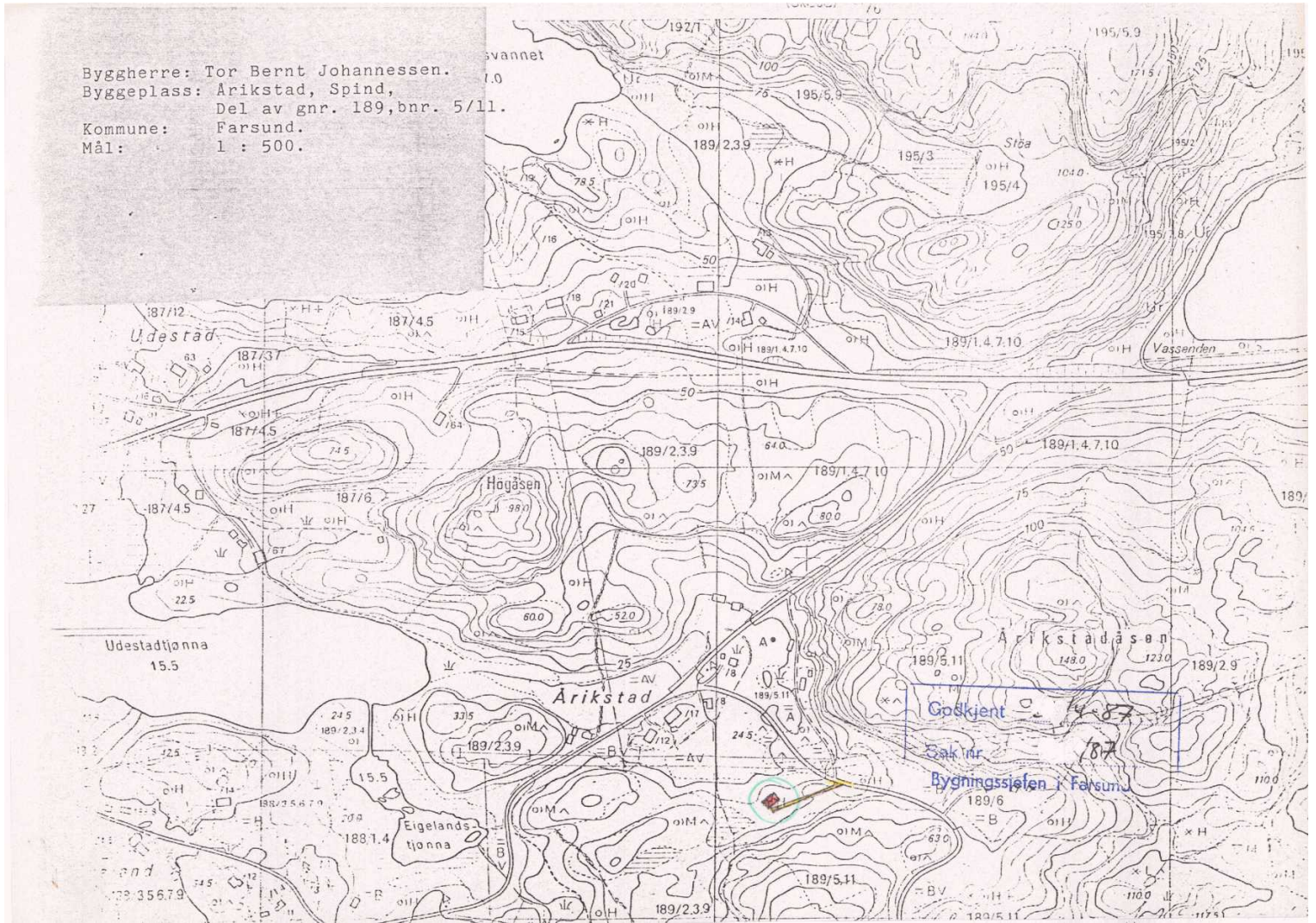
TIL SPIND KIRKE

GAR

SITUASJONSPLAN:

Byggherre: Tor Bernt Johannessen.  
Byggeplass: Arikstad, Spind,  
Del av gnr. 189, bnr. 5/11.  
Kommune: Farsund.  
Mål: 1 : 500.

Byggherre: Tor Bernt Johannessen.  
 Byggeplass: Arikstad, Spind,  
 Del av gnr. 189, bnr. 5/11.  
 Kommune: Farsund.  
 Mål: 1 : 500.



# MØTEBOK

for Farsund bygningsråd

i møte den

Av

medlemmer var

tilstede (medregnet møtende varamenn).

D. sak 121/87 Tor Bernt Johannessen.  
Bolig gnr 189 bnr 5, Årikstad i Spind.

Fremlagt

- 1 Byggemelding m/tegninger dat. 10.4.87.
- 2 Nabovarsel dat. 10.4.87.
- 3 Utslippstillatelse sak 162/86.
- 4 Brev fra Statens vegvesen dat. 9.9.86 og 6.5.87.

Søknaden gjelder oppføring av ny bolig Årikstad i Spind med et totalt bruksareal på ca 216 m<sup>2</sup>. Søkeren er innvilget utslippstillatelse i møte den 20. august 1986.

Det foreligger tilsagn om avkjørsel fra Statens vegvesen i brev av 6.5.87. Naboene har ingen merknader til byggeplanene. Garasjen er vist på situasjonsplan, men ikke byggeanmeldt.

Bygningssjefen har avgjort saken den 19.05.87 i medhold av plan- og bygningslovens § 93.

## Bygningssjefens vedtak

- 1 Alt arbeide utføres i samsvar med gjeldende bygningslov og byggeforskrifter. Før byggearbeidet igangsettes skal bygningsvesenet varsles for utstikking og gebyr være betalt.
- 2 Pipe og ildsteder utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 49. Bemerk kravet om at mursteinspipe over tak skal ha minst 23 cm tykke vanger.
- 3 Fyringsanlegget anmeldes særskilt. Oljekamin anmeldes til brannvesenet.
- 4 Innvendige vegger og tak i fyrrom kles med tennvernende kledning i minst klasse A-10. Dør til fyrrom utføres som en massiv selvlukkende dør. Fyrrommet må ventileres forskriftsmessig.
- 5 Søppeldunk og evt. plass til oljefat skal skjermes.
- 6 Husets plassering og grunnmurshøyde fastsettes av bygningsvesenet på stedet.
- 7 Drensledning legges forskriftsmessig rundt grunnmur, jf byggeforskriftenes kap 42:5.
- 8 På tomta må det opparbeides 2 biloppstillingsplasser. Garasje godkjennes som en biloppstillingsplass.



# MØTEBOK

for Farsund bygningsråd

i møte den

Av

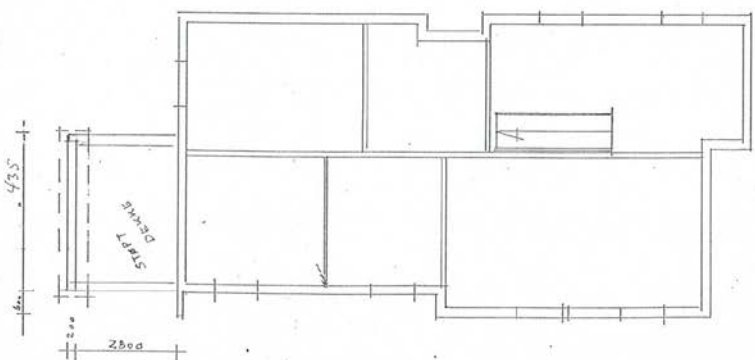
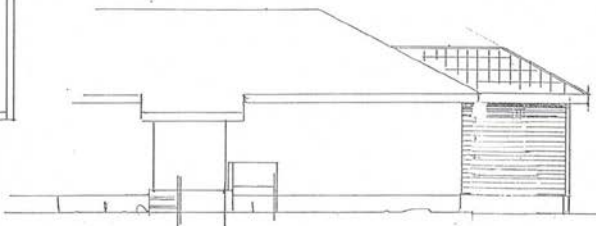
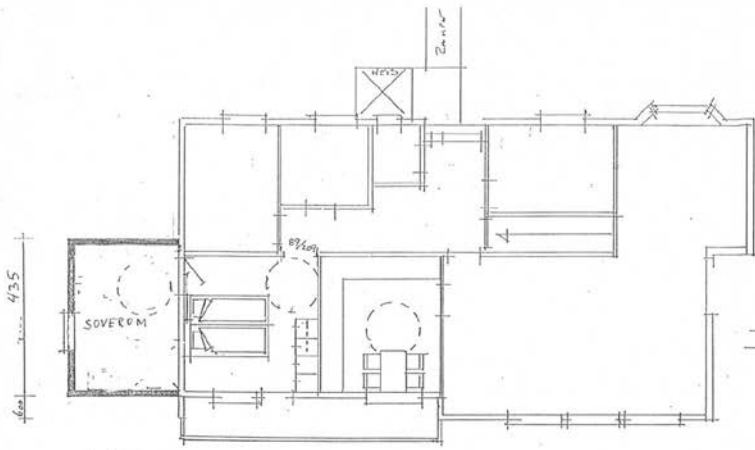
medlemmer var

tilstede (medregnet møtende varamenn).

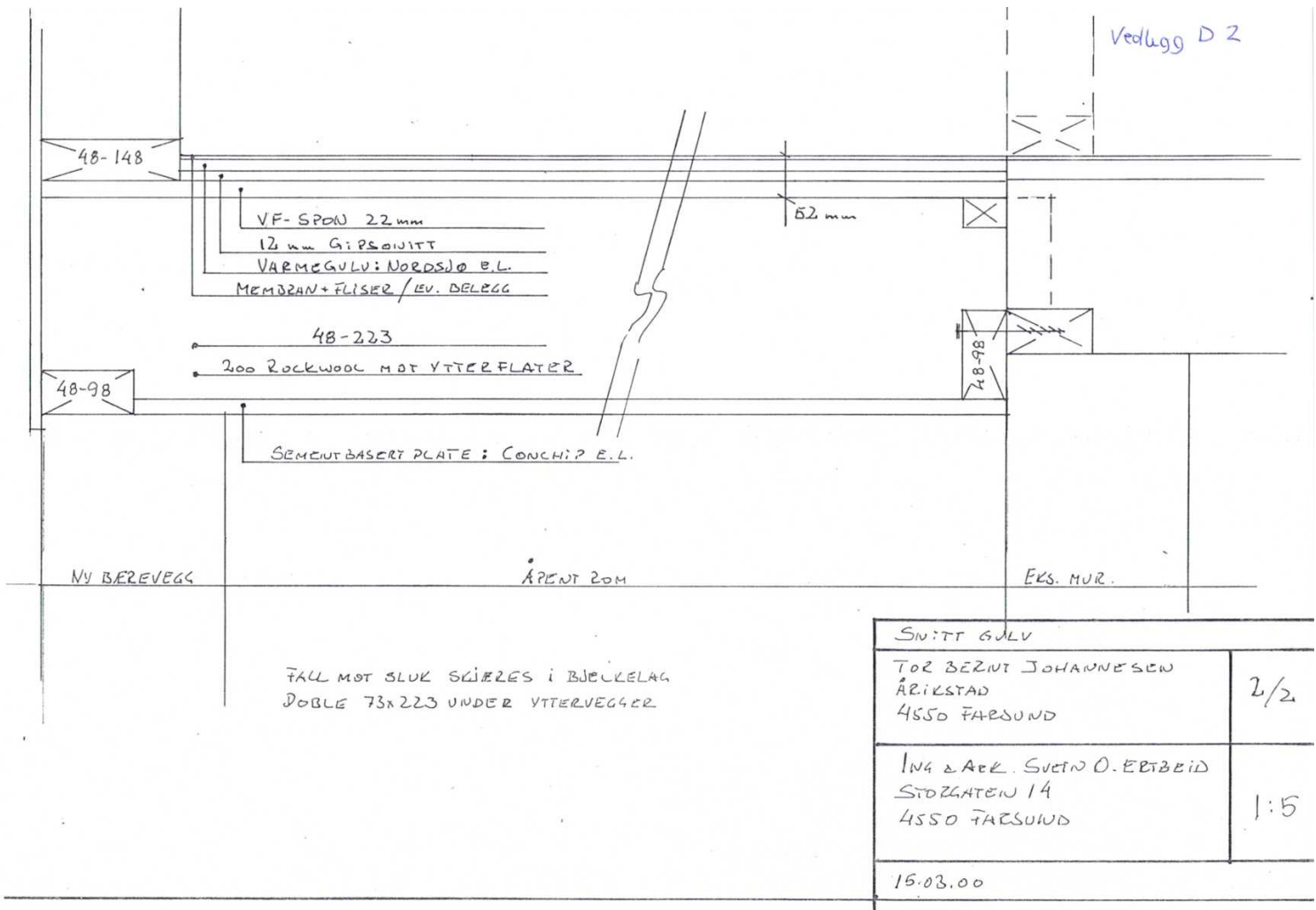
D. sak 121/87 forts.

- 9 Godkjente tegninger skal oppbevares på byggeplassen. Kontroll skal rekvireres av ansvarshavende i henhold til vedlagte inspeksjonskort.
- 10 Bygget må tilfredsstillende byggeforskriftenes krav til varmeisolasjon og tetthet.
- 11 Bygningsrådet godkjenner Otto Edwardsen som ansvarshavende.
- 12 Bygningsrådets vilkår sak 162/86 vedr. utslipp skal følges.
- 13 Kloakkanlegget må saneres og kloakk må tilknyttes offentlig kloakk når denne måtte bli lagt fram i området.
- 14 Statens vegvesens vilkår i brev av 8.5.87 for avkjørsel må følges.
- 15 Byggearbeidet må være igangsatt innen 3 år, jf plan- og bygningslovens § 96.

Bygningsrådet/bygningsjefens  
vedtak kan påklages. Klage  
settes skriftlig til bygnings-  
sjonen innen 3 uker etter at denne  
melding er mottatt. Klagen må være  
grunnlagt.  
I henhold til Forv. lovens § 16 jfr.  
§ 19 kan sakens dokumenter sees  
ved henvendelse til bygnings-  
administrasjonen. Det gjøres opp-  
merksom på adgangen til å be om at  
vedtskets gjennomføring utsettes -  
jf. Forv. lovens § 42, 1. ledd.



TILBYGG BÅD	
TOR BRENT JOHANNESSEN ARKITECTAD: 4500 FARSUND	1/2
INGE BRED, SVENIG O. ETTREID STREET 14 4500 FARSUND	1:100
11.02.00 Rev. 12.08.00	





Marit Johansen, Årikstad, 4550 Farsund  
Knut Hansen, Bryne Ringv. 10, 4560 Vanse

Vår ref.:  
200002322-2/E: L42/JAHO

Deres ref.:

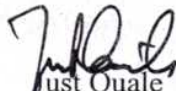
Farsund, 29082000

## Endring av tegninger for tilbygg bolig gnr 189 bnr 24

Som følge av bad blir endret til soverom , blir tiltaket nå å betrakte som en melding om arbeid etter plan- og bygningslovens § 86 a.

Bygningssjefen har ingen merknad til de aktuelle endringene.

Med hilsen

  
Just Quale  
Bygn.sjef

  
Jan Hornung  
avd.ing.



Arkivsaknr.	200001426-4		
K-kode:	E: L42	<b>DATO</b>	<b>08052000</b>
Saksb.:	Just Quale		

Delegert myndighet fra administrasjonssjefen.

## **SØKNAD OM ENKLE TILTAK GNR 189 BNR 24, ÅRIKSTAD**

---

### **Saksdokumenter**

1. Søknad om enkle tiltak datert 03.04.00.
2. Nabovarsel datert 03.04.00
3. Søknad datert 03.04.00 om ansvarsrett – Knut Hansen
4. Søknad om ansvarsrett – Bjørn Eitland.

Søknaden gjelder et tilbygg på boligen gnr 189 bnr 24, Årikstad . Tilbygget har et totalt bruksareal på 12 m<sup>2</sup> og skal inneholde bod tilrettelagt for rullestolbruker. Ingen naboer har merknader til søknaden.

Ansvarsprofil for byggetiltaket

<b>Firma/person</b>	<b>Godkjenningsområde</b>
Knut Hansen	Ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende bygg/kontrollerende for prosjektering
Bjørn Eitland	Ansvarlig prosjekterende rør, ansvarlig utførende/kontrollerende rørleggerarbeider

### **Vurdering**

Bygningssjefen har ingen spesielle merknader til søknaden og har avgjort saken i medhold av gjeldende delegasjonsreglement 04.05.00.

### **Vedtak**

Bygningssjefen godkjenner den foreliggende søknad om tilbygg gnr 189 bnr 24, Årikstad på følgende vilkår:

1. Alt arbeide må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter.
2. Byggearbeidet må være igangsatt innen 3 år, jf plan- og bygningsloven § 96.
3. Før tilbygget tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf plan- og bygningsloven § 99.

Tiltakets ansvarsprofil godkjennes som omsøkt. Ved ferdigstillelse av byggearbeidet skal det gis melding til bygningsmyndighetene.

Etter fullmakt

  
Just Quale  
bygningssjef

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

**Kopi:**

Tor Bernt Johannesen, Årikstad, 4550 Farsund  
Knut Hansen, Bryne Ringvei 10, 4560 Vanse

## Anita Cecilie Gabrielsen

---

**Fra:** Åge Emanuel Rovik <age@planogeiendom.no>  
**Sendt:** mandag 6. januar 2025 09:59  
**Til:** Anita Cecilie Gabrielsen  
**Kopi:** Marit Johannessen  
**Emne:** SV: Vestre Spindsvei 674 - gnr. 189 bnr. 24 i Farsund kommune

**FORSIKTIG:** Denne e-posten kommer fra utenfor organisasjonen. Ikke klikk på lenker eller åpne vedlegg med mindre du kjenner avsenderen og vet at innholdet er trygt.

Hei og godt nyttår!

Det arbeides med konsesjonssøknad for ny 110 kV (132 kV) kraftledning Ramslandsvågen-Havik, med etablering av ny transformatorstasjon på Austad-halvøya og oppgradering av eksisterende transformatorstasjon på Havik. Når konsesjonssøknaden sendes, vil det bli sendt ut informasjonsbrev der det orienteres om høringsprosessen, og inviteres til høringsmøte og åpen kontordag.

For Vestre Spindsvei 674 er det traseforslagene for kraftledningen som kan ha betydning. Per nå foreligger det tre alternativer i dette området, se kartutsnittet nedenfor. Det ene alternativet er å bygge ny kraftledning i eksisterende ledningstrase, som ligger ca. 13 m (målt fra senterlinjen) fra det nordøstre hjørnet på Vestre Spindsvei 674. Dersom ny kraftledning etableres i denne traseen, vil eiendommen antakelig så vidt bli berørt av byggeforbuds- og ryddebelte (rettighetsbelte) langs den nordre delen av eiendommen. Hvor langt inn på eiendommen rettighetsbeltet eventuelt vil gå, avhenger av endelig plassering av nye master og hvilken type master som velges. Rettighetsbeltet strekker seg uansett 10 m ut fra de ytterste strømførende fasene, men det finnes forskjellige typer master/masteoppheng, som påvirker hvor stor den totale bredden på rettighetsbeltet blir, ettersom det er ulik avstand mellom de to ytterste fasene. Dersom den bredeste varianten velges, vil rettighetsbeltet kunne gå inntil ca. 2 m inn på eiendommen på det meste.

Stort sett erverves nødvendige rettigheter gjennom minnelige avtaler, men i noen tilfeller er det behov for å erverve de med tvang (ekspropriasjon). Derfor søkes det vanligvis om ekspropriasjonstillatelse og tillatelse til forhåndstiltredelse, samtidig med søknaden om konsesjon.

Besøk oss på [www.planogeiendom.no](http://www.planogeiendom.no)

**Fra:** Anita Cecilie Gabrielsen <AnitaCecilie.Gabrielsen@sormegleren.no>

**Sendt:** fredag 3. januar 2025 10:42

**Til:** Åge Emanuel Rovik <age@planogeiendom.no>

**Kopi:** Marit Johannessen <Marit.johannessen@hotmail.com>

**Emne:** Vestre Spindsvei 674 - gnr. 189 bnr. 24 i Farsund kommune

Hei!

Eiendommen skal selges. I den forbindelse har selger kommet med et skriv om ny ledning, samt transformatorstasjon.

Hvilken påvirkning vil dette ha å si for eiendommen?

Hører fra deg så snart som mulig 😊.

Selger ligger ved på kopi.

**Med vennlig hilsen**



**Anita Cecilie Gabrielsen**

*Eiendomsmegler MNEF*

*Avdelingsleder*

Tel: 40 40 80 73

For sikker sending av dokumenter trykk [HER](#)

[www.sormegleren.no](http://www.sormegleren.no) | [facebook.com/sormegleren](https://facebook.com/sormegleren)

**Sørmeqleren AS** | Besøksadresse: Farsund – Kirkegaten 7 – Lyngdal – Alleen 4

Postadresse: Kirkegaten 7, 4550 Farsund

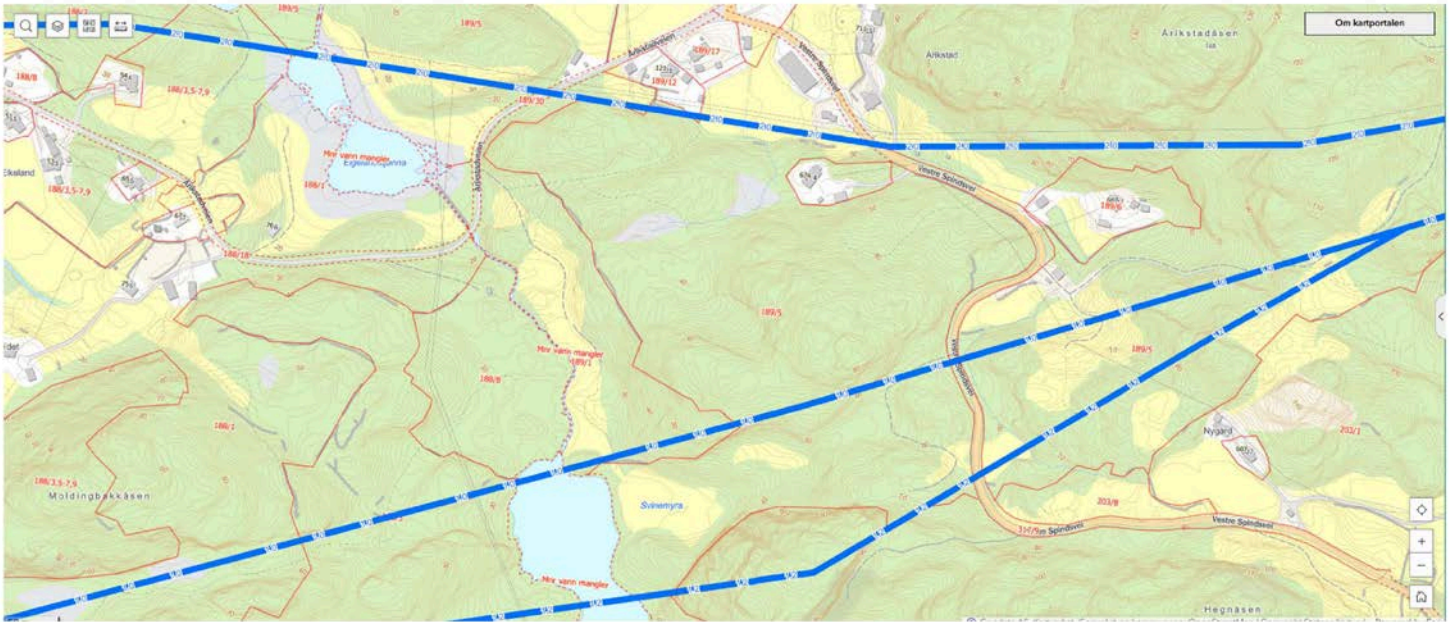


Hva ville du brukt 10.000,- på i ditt nabolag? [Søk i dag!](#)



Denne e-post kan inneholde konfidensiell informasjon og er kun ment for adressaten.  
Dersom De ved en feiltakelse har mottatt denne e-post ber vi vennligst om at De umiddelbart underretter  
avsenderen, og at mottatt innhold slettes. All form for bruk eller videresending av uberettiget  
mottatt e-post er forbudt.







## PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/189/24/0/0

Adresse: Vestre Spindsvei 674, 4550 FARSUND

**Arealbruk**Spredt boligbebyggelse

**Arealbrukstatus**Framtidig

**Områdenavn**SB13-5

**Planidentifikasjon**90500

**Plantype**Kommunedelplan

**Planstatus**Endelig vedtatt arealplan

**Ikraftredelsesdato**11.09.2014

**Plannavn**Kommunedelplan Herad\_Spind 2014-2024

Vis i kart [Planregister](#)

Link som viser reguleringsplaner, faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 21.11.2024. Link er gyldig i et år:

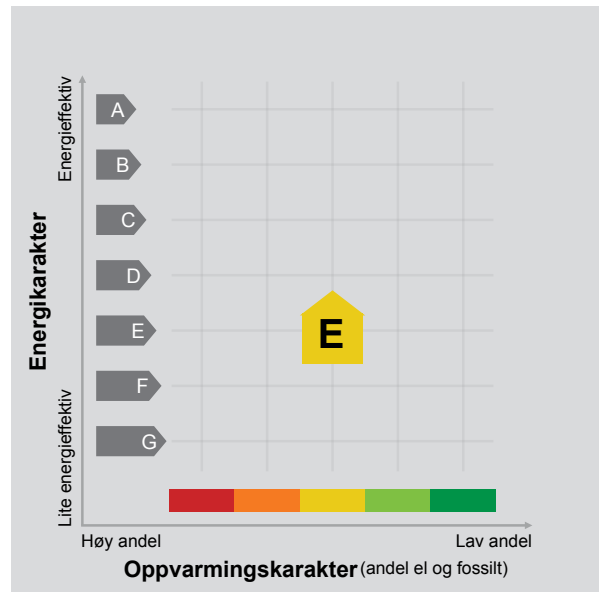
<https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=d34d35ba-b11c-4760-9931-308aa1e1cd2b>

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold  
Avdelingsarkitekt  
Teknisk forvaltning  
Farsund kommune

# ENERGIATTEST

Adresse	Vestre Spindsvei 674
Postnummer	4550
Sted	FARSUND
Kommunenavn	Farsund
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8968101
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-54695
Dato	27.11.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# 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/kommentar):

Kjøleskap / kombiskap       Frysenskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp

Oppvaskmaskin

Annet: \_\_\_\_\_

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

..forts. neste side

  
Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Selger opplyser at oppvaskmaskinen fungerer, dog har det vært en ulyd ved utoppyling.

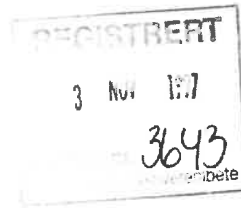
Farsund 3/1-25

Sted / Dato

Mari Johannessen

Selgers signatur

Retureres til



Skjøte<sup>1)</sup>

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>				
Kommunenr.   Kommunnavn	Gnr	Bnr	Festenr.	Seksjonsnr   Ideell andel
4550 Farsund	189	24		
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32. 1. ledd nr 5 eller avtale	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhet				
<input type="checkbox"/> 1. Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebyggd				
Bruk av grunn				
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom	<input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I Industr	<input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off vei <input type="checkbox"/> A Annet
Type bolig				
<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittligg enebolig	<input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig	<input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede	<input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet
2. Kjøpesum				
Kr	0			Utløst til salg på det frie marked
				<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype				
<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input checked="" type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)	<input type="checkbox"/> 3 Ekspropnasjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangs-auksjon	<input type="checkbox"/> 6 Skifte-oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.				
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>				
Kr	10 000			
4. Overdras fra				
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>	Navn			Ideell andel
07.08.09. [redacted]	Thoroddor Jørgensen			
Doknr. 3643 Tinglyst 13 11 1997 Emb. 040 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM				
5. Til				
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>	Navn			Fast bosatt i Norge
27.03.57 [redacted]	Tor Bernt Johannessen			<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
6. Særskilte avtaler				
OBS: Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses				
Bruksrett mot ved like hold i avkjøringen				
Bruksrett til septikkanlegg og spredegrøfter i det lille jordet under høgspent linje				
Bruksrett til brønnen. 189 5				



# Ring oss for tilbud!

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

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Liv B. Tjøtta**

Autorisert finansiell rådgiver  
Tlf.: 38 17 07 50  
Mob.: 415 69 605  
liv.b.tjoetta@sor.no



**Erik Havaas**

Rådgiver  
Tlf.: 38 17 04 76  
Mob.: 934 15 012  
erik.havaas@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Vestre Spindsvei 674, 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.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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