

Dyngvollveien 7

Skeime Nedre - Vanse sentrum



Prisantydning: **kr 3 490 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglern.no



Tomta er på ca. 1 mål med muligheter til å sette sitt egen personlige preg.



Delikat innredet enebolig med sentral beliggenhet.

OMRÅDE

Skeime Nedre - Vanse sentrum

ADRESSE

Dyngvollveien 7, 4560 VANSE

Prisantydning

kr 3 490 000,-

Omkostninger: **kr 104 750,-**

Totalpris: **kr 3 594 750,-**

Formuesverdi: **kr 527 776,-**

Kommunale avgifter: **kr 13 839,- per år**

Eiendomskatt: **kr 1 336,- pr. år**

BRA-i: 184 m²

BRA-e: 34 m²

BRA Total: 218 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1937

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 972.8 m²



Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

40 40 80 73

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lister

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

Dyngvollveien 7

Innholdsrik enebolig beliggende med kort avstand fra Vanse sentrum.

I 2021 ble boligen omfattende oppgradert og fremstår som tiltalende med:

- Pent og innholdsrikt kjøkken fra Drømmekjøkkenet med integrerte hvitevarer fra Siemens. Kjøleskap i nisje.

- Lys og trivelig todelt stue med nyere vedovn og gode lysforhold.

- 2 nyere og moderne fliselagte bad, fordelt med ett i hver etasje

- 3 gode soverom, hvorav ett i dag benyttes som tv-stue.

Sjelen i huset er godt ivaretatt med å bevare flere av de originale detaljene i huset med bl.a. trapp, vindusutforming, dører og tregulv.

Eiendommen har en stor, lun og helt usjenert hage med frukttrær og bærbusker.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 45 i Farsund kommune.

Standard

En tiltalende bolig som er bygget i arkitekturstilen kalt folkefunkis. I forbindelse med renoveringen er det vektlagt å beholde og tilbakeføre stilen i størst mulig grad. Dette gjenspeiler seg i type vinduer, trapp, innvendige dører, dørvidere, lamper og fargevalg.

Selger opplyser at huset er godt isolert og har et lavt strømforbruk. Ny vedovn er installert.

Flere originale detaljer er ivaretatt - original trapp, tregulv og innerdører fra byggeår er beholdt, restaurert og malt. Alle innvendige overflater på gulv, vegg og tak er pusset opp, hvorav 5 rom er tapetsert. Nye tak i heltre malt panel og gips, ny heltre panel på vegger i kjøkken.

Begge badene er moderne innredet med bl.a. slukrenne. Varmekabler og italienske fliser i bad 1. etg og Carrara marmorfliser i bad i 2. etg.

Nytt elektrisk anlegg i hele huset. All fast belysning som medfølger er i LED med dimmer i alle hovedrom.

Nytt vann og avløpsrør, type rør-i-rør er lagt inn i hele huset, inkl. utskifting av bunnledninger i kjellergulv inntil kjellermur mot vei. Ny bereder.

Eiendommen har en stor, lun og helt usjenert hage med frukttrær og bærbusker.

Areal

BRA - i: 184 m²

BRA - e: 34 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 218 m²

TBA: 6 m²

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.

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 63 m² Boder

1. etasje

BRA-i: 70 m² Entré, Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Trapperom

2. etasje

BRA-i: 51 m² Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2,

Loftstue, Bod, Bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m² Garasje

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

Ikke målbare arealer

Det er 5 kvm på loft som ikke er måleverdig.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Hos eier foreligger det tegninger som ikke er stemplet av kommunen.

Byggemåte og tilstandsrapport

Taktekkingen er av skiferstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, balkongen og kaldt-loftet. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av aluminiums og er fra 2021. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall i forbindelse med balkong, har ukjent alder. Veggene har maskinlaftet bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og ved nytt tilbygg i 1977. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra byggeår. Kledningen i gavlen mot øst og utbygget i forbindelse med kjøkken er fra 2021 Taket har saltak-takkonstruksjon med bukker og åstak. Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2021. Kjellervinduene er fra 2024. Vinduet på badet er trolig fra byggeår. Det ene vinduet i vindfanget er fra 1976. Det er byttet glass i det andre vinduet i 2008. Inngangsdøren og kjøkkendøren har karmen av tre og er fra 2021. Boligen har teak balkongdør. Eldre kjellerdører med karmen av tre. Boligen har takterrasse over kjøkkenet og med utgang fra badet. Rekkverket av tre fra 2021. Det er utvendige trapper av betong/stein.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Severinsen Takst AS den 20.02.2025, 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.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av skiferstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, balkongen og kaldt-loftet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det er registrert løse skifersteiner. Ved løse steiner blir det fukt påkjenning på sløfyer og lekter.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Feste løse skifersteiner, slik at ikke undertaket får større fukt-påkjenninger. Det må påregnes å gjøre utbedringer på taktekkingen.

Nedløp og beslag - 2, TG2

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall i forbindelse med balkong, har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har maskinlaftet bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og ved nytt tilbygg i 1977. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra byggeår. Kledningen i gavlen mot øst og utbygget i forbindelse med kjøkken er fra 2021

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Det er i senere år byttet enkelte kledningsbord på veggoverflater. På gavlen mot vest er det kun brukt 12 mm. utlekting på kledningen. Det anbefales å bruke 23 mm. utlekting.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Lokal utbedring må utføres.

- Andre tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Det må påregnes på sikt å bytte kledningen på de mest utsatte fasadene.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Taket har saltak-takkonstruksjon med bukker og åstak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er registrert boremel på kaldtloftet etter borrebiller.

På langsiden er det begrenset lufting. Det er etablert

ekstra lufting i gavlene. Det ber registrert skjevheter i

takkonstruksjonen, dette må sees i sammenheng med boligens alder.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.

- For å unngå borebilleangrep må treverk holdes tørt (luftfuktighet under 60 %). Bekjempelse av stripet borebille innebærer som regel naturlig sanering, der fuktforhold utbedres. Du kan bekjempe borebille og larvene ved bruk av insektmidler dersom naturlig sanering ikke gir effekt.

Dette bør utføres av sertifiserte skadedyrbekjempere.

Vinduer - 2,TG2

Vinduet på badet er trolig fra byggeår. Det ene vinduet i vindfanget er fra 1976. Det er byttet glass i det andre vinduet i 2008.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vindusglassene har oppnådd en alder der det er fare for punkterte glass.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører - 2,TG2

Boligen har teak balkongdør. Eldre kjellerdører med karmen av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Glasset i teakdøren er punktert. Døren er vanskelig å låse opp. Kjellerdørene har behov for utbedringer/vedlikehold.

Tiltak

- Tiltak:
- Bytte glasset i balkongdøren og gjøre utbedringer med låsingen av døren. Gjøre utbedringer på kjellerdører eller bytte dem.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Boligen har takterrasse over kjøkkenet og med utgang fra badet. Rekkverket av tre fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Overgangen balkongdekket og er ikke fagmessig utført. Ukjent alder på taktekingen.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Ved utskiftning av tettesjiktet på balkongen må det gjøres utbedringer i overgangen tak/vegg.

Utvendige trapper,TG2

Det er utvendige trapper av betong/stein.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det mangler håndløper i forbindelse med trappene. Det er store åpninger i rekkverket i forbindelse med trappene.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Gjøre utbedringer med sprekker i trappene. Montere håndløper i forbindelse med trappene. Gjøre utbedringer på rekkverket på trappene.

Innvendig

Overflater - 2,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Belegget i vindfanget har luftlommer enkelte plasser. Kjelleretasjen er ikke pusset opp.

Tiltak

- Tiltak:
- Lime fast belegget. Utbedre overflater i kjelleren, om ønskelig.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Vurdering av avvik:

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

- Det ble målt 45 mm. nivåforskjell på gulvet i stuen. Det er også målt nivåforskjell på loftet. Dette må sees i sammenheng med boligens alder.

Tiltak

- Andre 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.

- Ujevnheter vurderes å ikke kreve umiddelbare tiltak, da dette ikke er regningssvarende med tanke på byggets alder. Kostnadsestimat er et forsiktig anslag over enkel avretting av de største ujevnheterne, for eksempel ved bruk av avretningsmasse eller ved enkle justeringer

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon,TG2

Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet..

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2022. Det har vært branntilsyn den 22.02.2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Alle sider er ikke synlige. Enkelte muroverflater er kledd inne med gipsplater og fliser, dette er påpekt i rapport fra branntilsyn.

Tiltak

- Tiltak:

- For at brann ikke skal oppstå rundt pipa må det være trygge avstander fra innsiden av pipa og ut til brennbare materialer. Det skal være minst 230mm eller på annen måte sikres at temperaturen på tilstøtende brennbare materialer ikke overstiger 80 grader. Dette gjelder mot byggningskonstruksjoner, skap, kleskott etc.

Avstandskravet gjelder ikke golvbord, himlingspanel og

listverk av tre dersom skorsteinen har minst 20mm tykk puss og egnet ubrennbar plate mellom treverk og mur. Det må pårengnes å montere nytt røykrør i mursteinspipen.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng,TG2

Kjellergulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Hele ytre del av kjeller mot vei (utgjør halve huset) ble støpt nytt med isolasjon og fuktsperre den 28. august 2024, samt utført kjerneboring for 3 ventiler. Gamle råtnete vindu skiftet i desember 2024, ny type vindu er beholdt i husets stil. Resten av kjellergulvet var støpt ved kjøpstidspunkt og er uendret, kun meislet i og støpt igjen for å legge ned nye bunnledninger og revet gamle mindre smårom, dette ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Symptomene kommer erfaringsmessig av opptrekk av fukt fra grunnen, kondens og/eller svikt i dreneringen. De fleste bygg oppført før 1980 har ikke fuktsikret byggegrunn.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å kartlegge omfang, samt sette inn tiltak for å stanse eller redusere årsaken til fuktproblemene om en vil innrede kjelleretasjen.

Innvendige trapper,TG2

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Våtrom

Hovedplan > Bad

Ventilasjon,TG2

Rommet er ventilert med sensorstyrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Loft > Bad

Ventilasjon,TG2

Rommet er ventilert med sensorstyrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks.

luftespalte ved dør e.l.

Tekniske installasjoner

Varmesentral,TG3

Det er installert varmepumpe, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varmepumpe, innerdelen er defekt.

Tiltak

- Tiltak:
- Montere ny varmepumpe.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Boligen har ingen synlig drenering eller fuktsikring av murene. Dette må ses i sammenheng med bygningens alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det anbefales å lede vekk overvann fra å renne inn mot boligen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må gjøre utbedringer på drenering og fuktsikring om kjeller skal innredes.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Boligen har 30 cm tykke grunnmur i natursteinsmur og betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Utbedringer av små sprekker og riss i grunnmur vil være å sette igjen med egnet masse og pusse og male over.

Terrengforhold,TG2

Terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra murene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen.

Tiltak

- Tiltak:
- Jeg anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt bygningen. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Vannet skal enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er keramiske rør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Gamle rør utvendig er blitt video kontrollert i 2021.

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er byttet avløpsrør som ligger under kjellergulvet, fram til ytterveggen, ifølge eier.

Tiltak

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

- Det må på sikt påregnes å gjøre utbedringer på vann og avløpsrør fra ytterveggen på boligen til det offentlige rørsystemet.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

2.1.1 Navn på arbeid

- Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

- Nytt arbeid

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

- Rehabilitering og ombygging av hovedbad i 1. etg., og bygging av helt nytt baderom i 2. etg. Det ble lagt klart for tilkobling av vaskemaskin og tørketrommel på badet i 1. etg.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

- Sør-bygg AS, Murerlaget AS, Unik Elektro AS (nå: Kreatel AS), Oscar Nygaard AS (nå: Modalsli Rør AS)

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja

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

- Ja

Beskriv feilen og omfanget

- En mindre lekkasje inn i stue over vinduer på sørveggen i hovedetasje. Ble oppdaget like før oppstart rehabilitering.

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

- Ja

4.1.1 Navn på arbeid

- Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

- 2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

- Alle vinduer i huset utenom i kjeller ble skiftet, med unntak av tre vinduer som ble funnet i orden. Alle ytterdører utenom kjellerdører ble skiftet, med unntak av teak balkongdør i 2. etg. som ble beholdt. Kledning på fasade mot øst, samt rundt tilbygg mot nord og rundt to kvister ble skiftet i sin helhet. Ellers ble deler av kledning skiftet ved behov etter funn av råteskader. Nye takrenner. Taksifer ble sjekket og funnet i orden. Ny isolasjon rundt tilbygg mot nord. Isolering i etasjeskillet mot kaldt loft.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

- Sør-bygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja

4.2.1 Navn på arbeid

- Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

- 2024

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

- Støpt nytt golv i halve kjelleren, med isolasjon og fuktsperre. Skiftet vinduer i kjeller.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hansen Bygg AS, Fa Betong AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja

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

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Ja

10.1.1 Navn på arbeid

- Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

- 2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

- Helt nytt elektrisk anlegg alle etasjer. Nytt sikringsskap.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

- Unik Elektro AS (nå: Kreatel AS)

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja

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

- Ja

13.1.1 Navn på arbeid

- Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

- 2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

- Komplett nytt vann- og avløpsanlegg til nytt rørsystem, type rør-i-rør i henhold til dagens krav. Nye bunnledninger internt i huset til yttermur ble lagt. Ikke skiftet fra yttermur og ut til offentlig tilkoblingspunkt. Det foreligger video av rørsystemet før utskifting.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

- Oscar Nygaard AS (nå: Modalsli Rør AS), Avløpsteknikk AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja

15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja

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

- Varmepumpe var ødelagt ved overtakelse og var for gammel for reparasjon.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja

16.1.1 Navn på arbeid

- Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

- 2021

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

- Elektriske varmekabler ble lagt i kjøkkenet og begge bad. Nye panelovner ble montert.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

- Unik Elektro (nå: Kreatel AS)

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja

16.2.1 Navn på arbeid

- Nytt arbeid

16.2.2 Årstall

- 2022

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

- Gammel ved/oljekamin med dagtank ble fjernet. Ny vedovn ble montert.

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

- Varme og Miljø AS

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja

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

- Ja

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

- Mindre vertikal setningsskade oppdaget i en fuge i bad i 1. etg., samt i rommet like over badet. Dette ble utbedret ved forsterkning i kjeller i desember 2024 av Hansen Bygg AS

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

- Ja

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

- Ja

Beskriv omfanget

- Noe råteskader på kledningsbord i boligen ved overtakelse. Dette ble utbedret i forbindelse med rehabiliteringen i 2021. Råteskader på hjørnet av nordveggen på uthus. Ikke utbedret. Råteskader på høyre side av garasjeport på uthuset. Utbedret i 2024.

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

- Ja

Skriv opplysningene her:

Branntilsyn 22.02.23. Rapport foreligger.

Liten overfladisk skade på parkett i stue.

Ifølge tidligere eier skal det være en brønn på eiendommen. Den har jeg ikke funnet.

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.

Garderobestang i walk-in-closet medfølger ikke.

Panelovn i loftstue medfølger ikke.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Oppvaskmaskin og komfyr/stekeovn/koketopp.

Kjøleskap medfølger ikke.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde hovedsakelig bestående av eneboliger. Til Vanse sentrum er det kort avstand, hvor man finner fasiliteter som bl.a. barnehager, skoler, butikker og restauranter. Ønsker man et bredere utvalg av butikker er det rundt 10 minutter til Farsund sentrum.

Tomt

972.8 m², eiet

Tomten består av asfaltert innkjørsel, plenlagte områder, busker og trær. Bakhagen har potensiale. Her kan man dyrke frem sin egen hobby.

Det foreligger ikke målebrev over eiendommen og tomtegrensene er usikre. Basert på gammel skylddeling er arealet anslått til å være ca. 1 mål.

Arealet er anslått i matrikkelkart til ca. 900 kvm - 1000 kvm men dette kan ikke offentlig bekreftes, og kan dermed avvike ved senere oppmåling. Eventuelt arealavvik må aksepteres av kjøper ved en evt. senere oppmåling.

Adkomst

Fra Vanse sentrum kjører du østover på Dyngvollveien. Etter ca. 170 meter vil du finne Dyngvollveien 7 på høyre side. Eiendommen er merket med salgsplakat fra

Sørmegleren.

Parkering

Parkering på egen tomt og i garasje.

Garasjen er av enkel standard.

Barnehage/Skole/Fritid

1. Vanse skole (1-7 kl.) (1.1 km)

2. Lista ungdomsskole (8-10 kl.) (0.7 km)

3. Eilert Sundt vgs - Farsund

4. KVS - Lyngdal (24.5 km)

Skolekrets

Vanse barne- og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Her er mulighetene for offentlig transport som er nevnt:

- Nedre Skeime (0.2 km)

- Vanse Sentrum (0.3 km)

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk og ved.

Vedovn i stue.

Varmekabler i fliselagte rom.

Varmepumpa i stua er defekt.

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

Energi- og oppvarmingskarakter

Gul - G

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 527 776 pr 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 005 550 pr 2022

Info formuesverdi

Formuesverdien ansees å være lav. Endring må forventes og aksepteres av kjøper. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Kommunale avgifter

Kr 13 839 pr 2024

Info kommunale avgifter

Totalt kr. 13 839,-. Beløpet inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, målerleie og gebyr for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Halvårlig fakturering.

Eiendomsskatt

Kr 1 336 pr 2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkl i kommunale avgifter.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber i boligen.

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 OPPLYSNINGER

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 ikke tegninger av bolig eller garasje. Det foreligger godkjente tegninger av tilbygg til våningshus av 09.02.1977

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Kjelleren antas å være godkjent til lagerrom. Evt. innredning til rom for varig opphold, vil være søknadspliktig. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, tilhører reguleringsplan VANSE/BRYNÅSEN, datert 14.03.1978. 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.

Legalpant

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4206/25/45:

Heftelser i eiendomsrett

06.06.1931 - Dokumentnr: 900086 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om gjerde

13.10.1953 - Dokumentnr: 707 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt

18.03.1977 - Dokumentnr: 860 - Bestemmelse om

bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

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

Adgang til utleie

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

Radon

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 3 490 000

Totalpris

Kr 3 594 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
104 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

3 578 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
3 594 750,00 (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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Lovanvendelse

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 eiendomsmeidler eller en bygningsssakyndig 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 nødvendigvis utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis 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.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. 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 meidler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted. Sørmeidleren 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.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til meidler. 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.

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 midlens opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

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

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 12.450,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 93 100,00,- 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.

Forsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Selger

Elise Engesland-Halsne

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

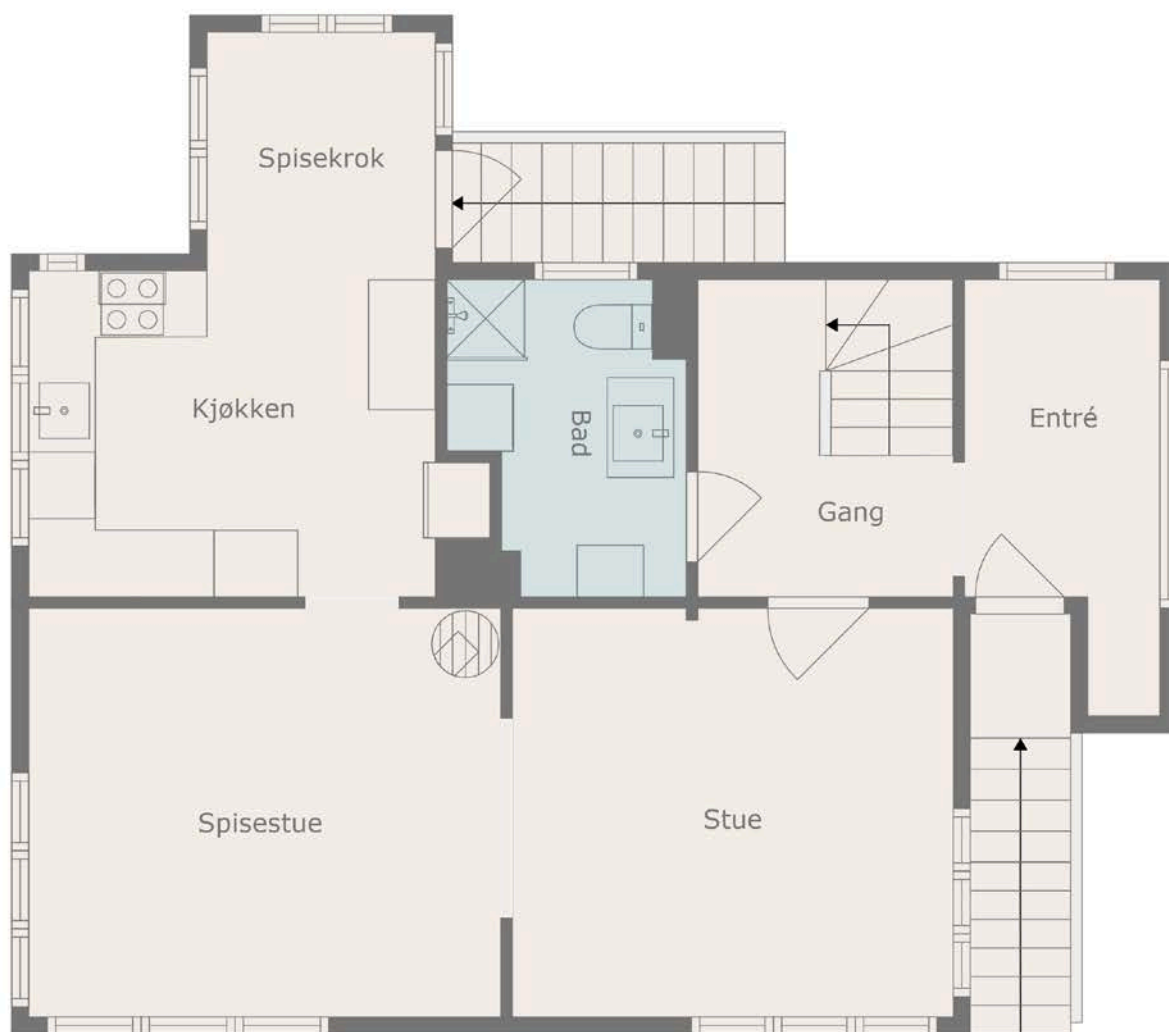
Sørmeqleren AS, avd. Lister, Alleen 4
4580 Lyngdal
Tlf: 383 31 840
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Oppdragsnummer

61240130

Salgsoppgavedato

12.03.2025





Eiendommens inngangsparti med avkleddingsplass.



Flere av husets originale detaljer er ivaretatt som bl.a. trappen.



Lys og innbydende innredet stue med store vinduer, som slipper godt med dagslys inn. Originalt gulv er slipt og behandlet.



Stuen er todelt med en dagligstuedel og en spisestuedel. Her kan man innredet etter eget ønske og behov.



Trivelig spisestue med lett adgang fra kjøkkenet. Varmepumpe på vegg er defekt.



Stuenes utforming gir muligheter for møblering i soner.



Delikat og godt utnyttet kjøkken fra Drømmekjøkkenet med alle hvitevarer integrert, med unntak av kombiskap som er i nisje i veggen.



Store vindusflater på kjøkkenet som har en god planløsning. En løsning som gir rom for en god arbeidsplass.





Delikat innredet kjøkken med fliser på gulv. Varmekabler i gulvet.



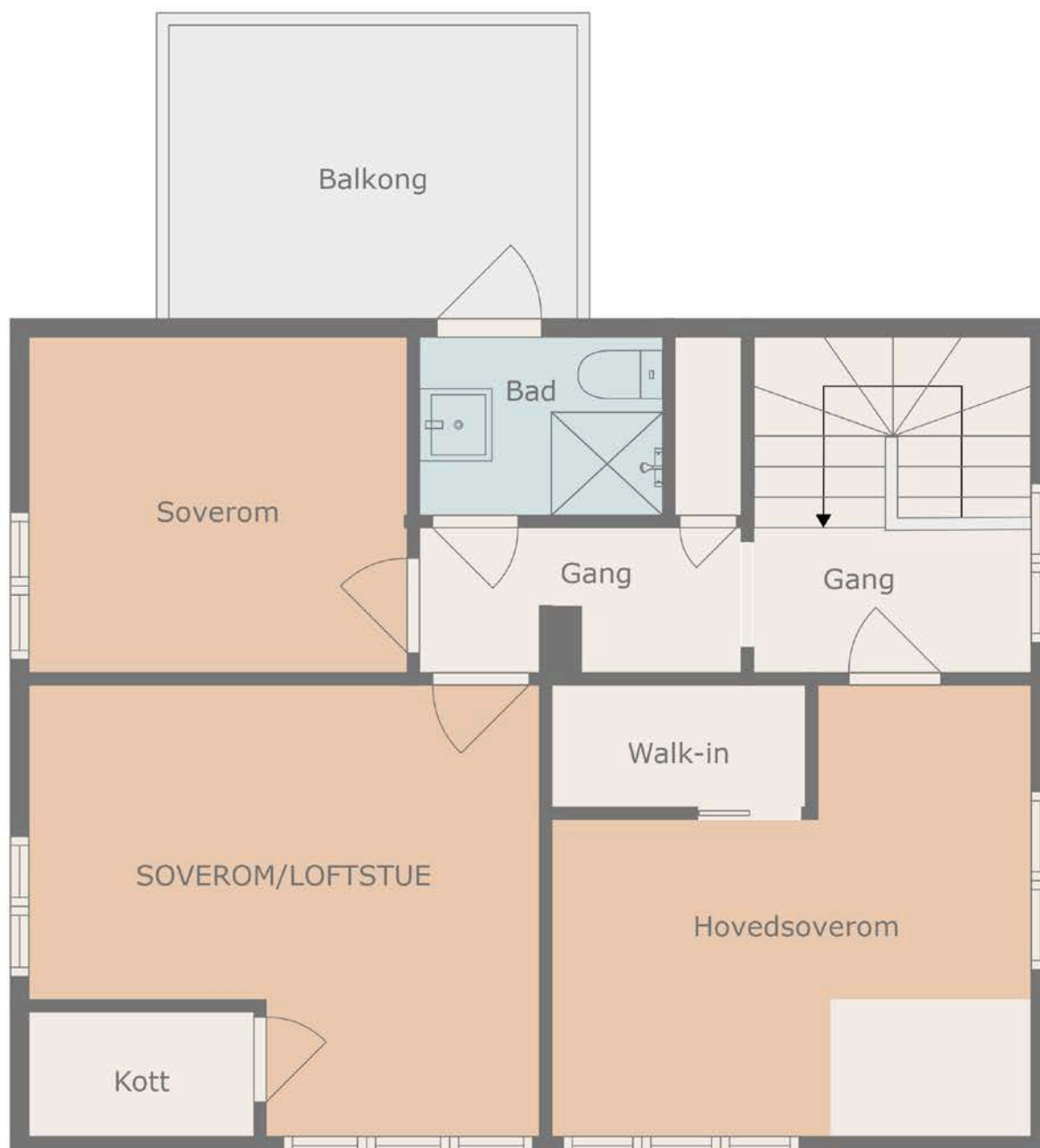
Utgang til baksiden av boligen fra kjøkkenet. Lett tilkomst til kjeller og garasje.



Stilrent og tilpasset design på badet i 1. etasje.



Lyst og moderne bad med dusjhjørne, baderomsinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin og plass til tørketrommel over. Varmekabler i gulv.





Soverom 1 av 3 er stort og har inngang til et privat walk-in-closet.



Soverom 2 av 3 benyttes i dag som en tv-stue. Rommet har flere bruksmuligheter. Lunt og delikat fargevalg.





Bad i 2. etasje med utgang til en luftbalkong. Badet er smakfullt innredet med fliser på gulv og vegger, samt baderomsinnredning, toalett og dusjløsning. Varmekabler i gulv.



Balkong med utgang fra badet.





Nabolagsprofil

Dyngvollveien 7 - Nabolaget Vanse sentrum/Skeime - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Nedre Skeime Linje 224, 225, 226, 230, 237	2 min 0.2 km
Vanse Sentrum Linje 224, 225, 230, 237, 238, 256	4 min 0.3 km
Kristiansand Kjevik	1 t 40 min

Skoler

Vanse skole (1-7 kl.) 324 elever, 22 klasser	15 min 1.1 km
Lista ungdomsskole (8-10 kl.) 207 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	11 min
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	25 min 24.5 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Lista	4 min
Vanse - Farsund kommune	4 min

«Sentralt og rolig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Naboskapet

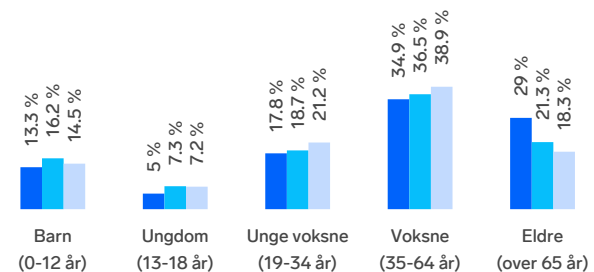
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vanse sentrum/Skeime	731	459
Vanse	2 431	1 212
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solstua barnehage (0-5 år) 32 barn	4 min 0.3 km
Espira Arcen barnehage (1-5 år) 25 barn	7 min 0.5 km
Espira Vanse barnehage (1-5 år) 99 barn	19 min 1.4 km

Dagligvare


Kiwi Vanse PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Vanse Post i butikk	4 min 0.3 km




Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

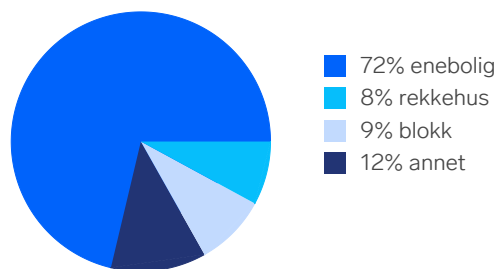
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

 **Gateparkering**
Lett 87/100





Sport

- | | |
|--|--|
|  Vanse stadion | 0.1 km |
| Fotball, friidrett, sandvolleyball | |
|  Lista u-skole kunstgressbane | 9 min  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | |
| 0.7 km | |
|  Trimsenteret | 22 min  |
|  S.M.A.R.T Trening&Helse | 10 min  |

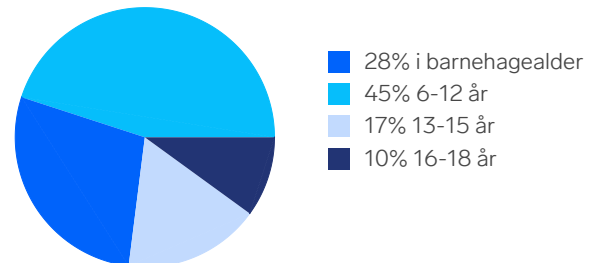
Boligmasse



Varer/Tjenester

- | | |
|---|---|
|  Farsund Kjøpesenter | 8 min  |
|  Apotek 1 Vanse | 3 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



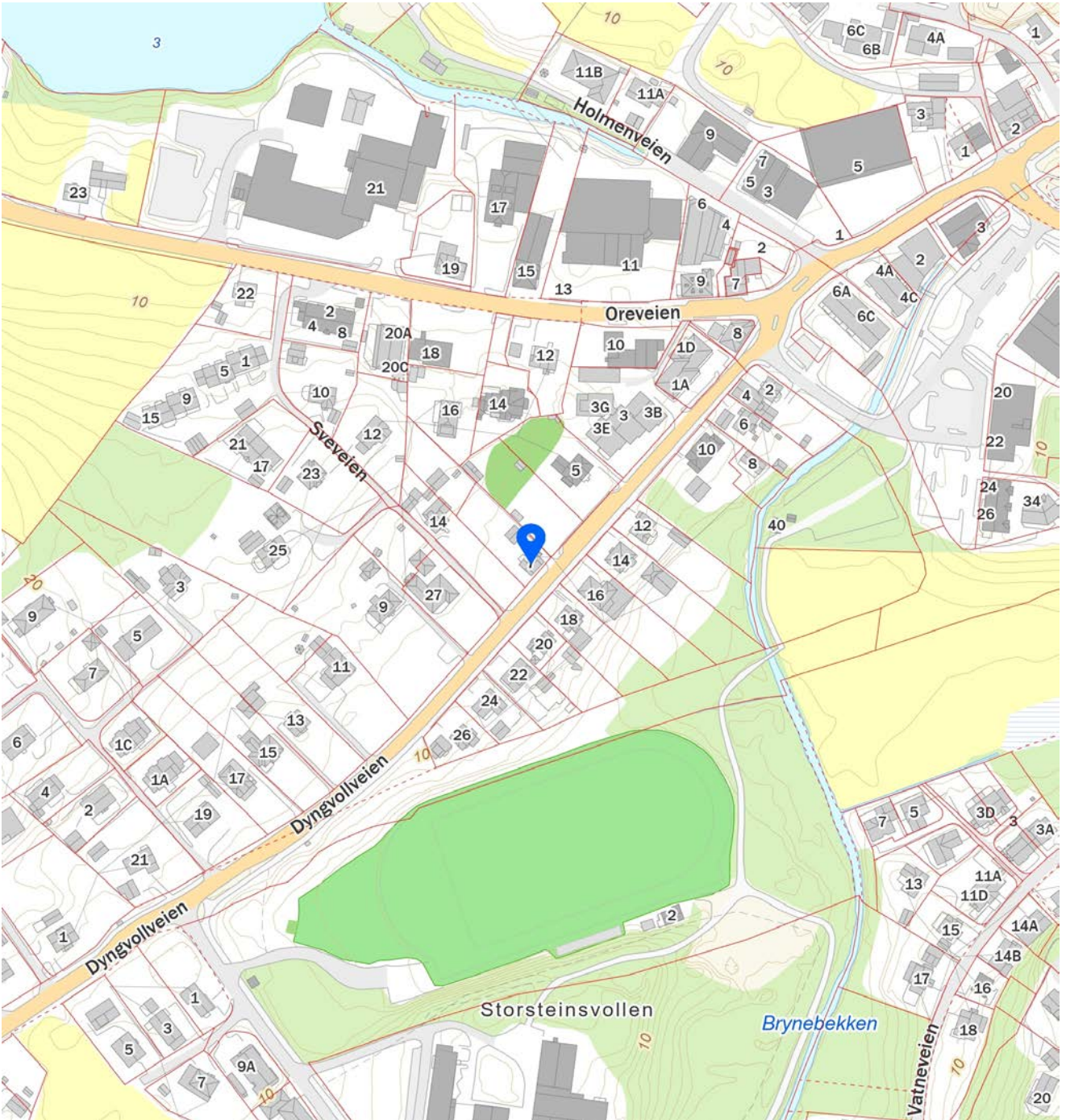
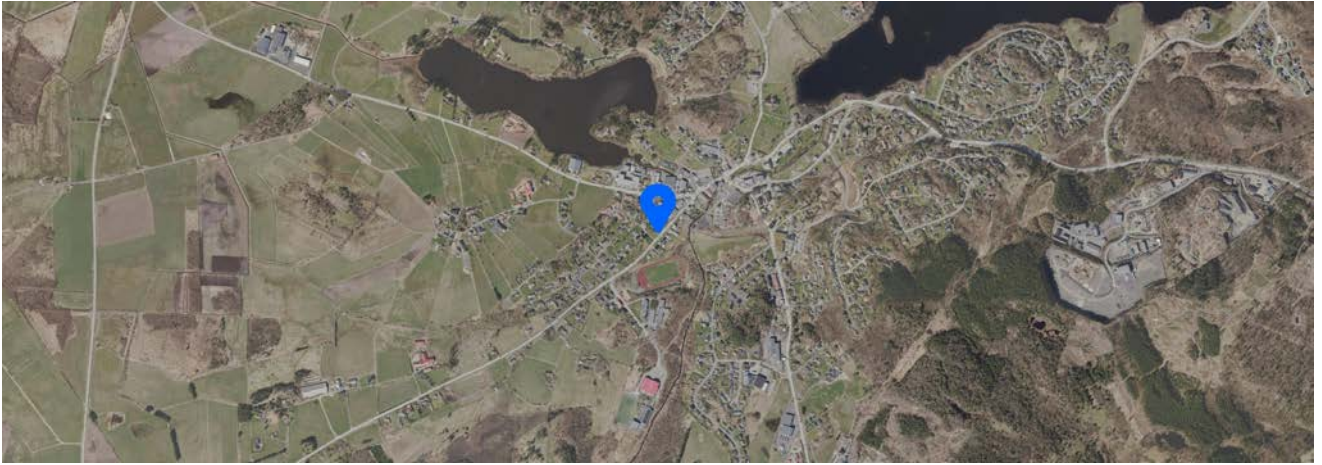
0%

61%

-  Vanse sentrum/Skeime
-  Vanse
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



Egenerklæring

Dyngvollveien 7, 4560 VANSE

18 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Dyngvollveien 7

Postadresse

Dyngvollveien 7

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?

Januar 2021

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.

Overtok boligen 15. februar 2021. Rehabilerte huset og flyttet inn rundt 1. september 2021.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Engesland-Halsne, Elise

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

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rehabilitering og ombygging av hovedbad i 1. etg., og bygging av helt nytt baderom i 2. etg. Det ble lagt klart for tilkobling av vaskemaskin og tørketrommel på badet i 1. etg.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sør-bygg AS, Murerlaget AS, Unik Elektro AS (nå: Kreatel AS), Oscar Nygaard AS (nå: Modalsli Rør AS)

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

En mindre lekkasje inn i stue over vinduer på sørveggen i hovedetasje. Ble oppdaget like før oppstart rehabilitering.

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

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



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

Alle vinduer i huset utenom i kjeller ble skiftet, med unntak av tre vinduer som ble funnet i orden. Alle ytterdører utenom kjellerdører ble skiftet, med unntak av teak balkongdør i 2. etg. som ble beholdt. Kledning på fasade mot øst, samt rundt tilbygg mot nord og rundt to kvister ble skiftet i sin helhet. Ellers ble deler av kledning skiftet ved behov etter funn av råteskader. Nye takrenner. Taksifer ble sjekket og funnet i orden. Ny isolasjon rundt tilbygg mot nord. Isolering i etasjeskillet mot kaldt loft.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sør-bygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Støpt nytt golv i halve kjelleren, med isolasjon og fuktsperre. Skiftet vinduer i kjeller.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hansen Bygg AS, Fa Betong AS

4.2.6 **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

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**
2021
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Helt nytt elektrisk anlegg alle etasjer. Nytt sikringssskap.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Unik Elektro AS (nå: Kreatel AS)
- 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
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
2021
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Komplett nytt vann- og avløpsanlegg til nytt rørsystem, type rør-i-rør i henhold til dagens krav. Nye bunnledninger internt i huset til yttermur ble lagt. Ikke skiftet fra yttermur og ut til offentlig tilkoblingspunkt. Det foreligger video av rørsystemet før utskifting.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Oscar Nygaard AS (nå: Modalsli Rør AS), Avløpsteknikk AS
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Varmepumpe var ødelagt ved overtakelse og var for gammel for reparasjon.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2021

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektriske varmekabler ble lagt i kjøkkenet og begge bad. Nye panelovner ble montert.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Unik Elektro (nå: Kreatel AS)

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

16.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2 Årstall

2022

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Gammel ved/oljekamin med dagtank ble fjernet. Ny vedovn ble montert.

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Varme og Miljø AS

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

Mindre vertikal setningskade oppdaget i en fuge i bad i 1. etg., samt i rommet like over badet. Dette ble utbedret ved forsterkning i kjeller i desember 2024 av Hansen Bygg AS.

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny vedovn montert i 2022 erstattet gammel ved/oljekamin. Pipe pusset i 2. etg. i 2021.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe råteskader på kledningsbord i boligen ved overtakelse. Dette ble utbedret i forbindelse med rehabiliteringen i 2021. Råteskader på hjørnet av nordveggen på uthus. Ikke utbedret. Råteskader på høyre side av garasjeport på uthuset. Utbedret i 2024.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Branntilsyn 22.02.23. Rapport foreligger.

Ifølge tidligere eier skal det være en brønn på eiendommen. Den har jeg ikke funnet.

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 94077822

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Dyngvollveien 7, 4560 VANSE

 FARSUND kommune

gnr. 25, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 20.02.2025

Rapportdato: 06.03.2025

Oppdragsnr.: 20026-1508

Referansenummer: WI1674

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Alfred Møll

Vår ref:

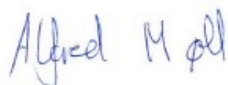


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på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

Severinsen Takst AS

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

Rapportansvarlig



Alfred Møll

Uavhengig Takstingeniør

alfred@takstmann-severinsen.no

909 24 201



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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

Enebolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skiferstein. Taket er besikket fra bakkenivå, balkongen og kaldt-loftet.
Takrenner, nedløpsrør og beslag er av aluminiums og er fra 2021.
Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall i forbindelse med balkong, har ukjent alder.
Veggene har maskinlaftet bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og ved nytt tilbygg i 1977. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra byggeår. Kledningen i gavlen mot øst og utbygget i forbindelse med kjøkken er fra 2021.
Taket har saltak-takkonstruksjon med bukker og åstak.
Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2021.
Kjellervinduene er fra 2024.
Vinduet på badet er trolig fra byggeår. Det ene vinduet i vindfanget er fra 1976. Det er byttet glass i det andre vinduet i 2008.
Inngangsdøren og kjøkkendøren har karmen av tre og er fra 2021.
Boligen har teak balkongdør. Eldre kjellerdører med karmen av tre.
Boligen har takterrasse over kjøkkenet og med utgang fra badet.
Rekkverket av tre fra 2021.
Det er utvendige trapper av betong/stein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, heltre eikegulv i stuen, furu, støp og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong.
Innvendige tak har malte plater og trepanel. Alle innvendige overflater på hovedplan og loft ble pusset opp i 2021, utenom 2 kott på loftet ifølge eier.
Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.
Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet.
Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2022. Det har vært brantilsyn den 22.02.2023.
Kjellergulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Hele ytre del av kjeller mot vei (utgjør halve huset) ble støpt nytt med isolasjon og fuktsperre den 28. august 2024, samt utført kjerneboring for 3 ventiler. Gamle råtnede vindu skiftet i desember 2024, ny type vindu er beholdt i husets stil.
Resten av kjellergulvet var støpt ved kjøpstidspunkt og er uendret, kun meislet i og støpt igjen for å legge ned nye bunnledninger og revet gamle mindre smårom, dette ifølge eier.
Boligen har malt tretrapp fra byggeår.
Dørene er har karmen og dørbord av tre, fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet på hovedplan ble bygget nytt i 2021. Det foreligger dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er har malte gipsplater.
Gulvet er flislagt. Det er etablert fall til sluken i dusjhjørne. Rommet har elektriske varmekabler.
I slukrenne er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av

membranen ligger skjult bak flisene.

Badet på hovedplan har innredning med nedsenket servant i porselen, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med sensorstyrt avtrekksvifte.
Det ble boret hull på kjøkkenet i vegg bak dusjhjørne og vaskemaskin. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svipt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Bad

Badet på loftet ble bygget nytt i 2021 ifølge eier.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt og det er etablert fall til renne ned mot vegg.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er nyere slukrenne ned mot vegg.
Rommet har innredning med nedsenket servant i porselen, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet er ventilert med sensorstyrt avtrekksvifte.
Det ble boret hull i boden i vegg bak dusjhjørne. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svipt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har malte fronter og kompakt-laminat benkeplate.
Innredningen er fra 2021, med 10 års garanti ifølge eier.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap i kjelleren.
Det er avløpsrør av plast fra 2021. Bunnledningen inn under boligen er fra 2021 ifølge eier. Det foreligger dokumentasjon.
Boligen har sensorstyrt avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i alle nye vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.
Det er installert varmpumpe, ukjent alder.
Varmtvannberederen er på 116 liter fra 2021.
Det elektriske anlegget har automatsikringer er fra 2021. Hele anlegget ble byttet ut ifølge eier og samsvarserklæringer fra elektriker foreligger.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat, fra 2021 ifølge eier. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Boligen har ingen synlig drenering eller fuktsikring av murene.
Dette må ses i sammenheng med bygningens alder.
Boligen har 30 cm tykke grunnmur i natursteinsmur og betong.
Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra murene.
Utvendige avløpsrør er keramiske rør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL)
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Gamle rør utvendig er blitt video kontrollert i 2021.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

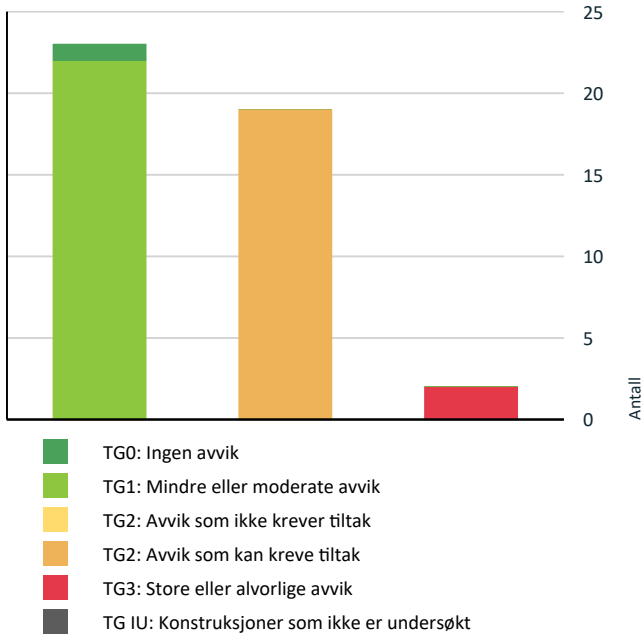
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Hos eier foreligger det tegninger som ikke er stemplet av kommunen.

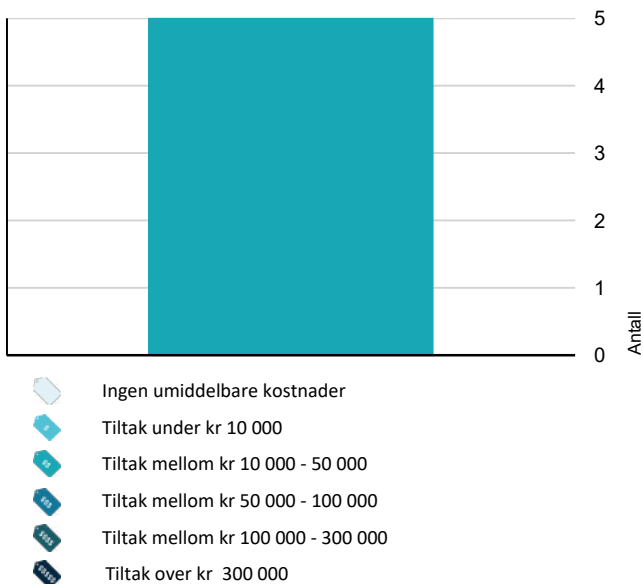
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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



Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1937

Kommentar
Deler av boligen er restaurert/rehabiliteret i 2021.

Standard

Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold

Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Nye vinduer, nytt kjøkken, 2 nye bad og oppussing av innvendige overflater. Arbeid utført av Sør-bygg AS. Nytt EL-anlegg, arbeidet utført av Unik Elektro (nå: Kreatel AS) og nytt rørsystem, arbeid utført av Oscar Nygaard AS (nå: Modalsli Rør AS)
2024	Modernisering	Støpt nytt golv i halve kjelleren, med isolasjon og fuktsperre. Skiftet vinduer i kjeller. Arbeidet utført av Hansen Bygg AS og FA Betong AS

Feste løse skifersteiner, slik at ikke undertaket får større fukt-påkjenninger. Det må påregnes å gjøre utbedringer på taktekkingen.



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skiferstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, balkongen og kaldt-loftet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert løse skifersteiner. Ved løse steiner blir det fuktpåkjenning på sløyfer og lekter.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av aluminiums og er fra 2021.

Nedløp og beslag - 2

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall i forbindelse med balkong, har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har maskinlftet bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og ved nytt tilbygg i 1977. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra byggeår. Kledningen i gavlen mot øst og utbygget i forbindelse med kjøkken er fra 2021

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er i senere år byttet enkelte kledningsbord på veggoverflater. På gavlen mot vest er det kun brukt 12 mm. utlekting på kledningen. Det anbefales å bruke 23 mm. utlekting.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må påregnes på sikt å bytte kledningen på de mest utsatte fasadene.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket har saltak-takkonstruksjon med bukker og åstak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert boremel på kaldtloftet etter borrebiller. På langsiden er det begrenset lufting. Det er etablert ekstra lufting i gavlene. Det ber registrert skjevheter i takkonstruksjonen, dette må sees i sammenheng med boligens alder.

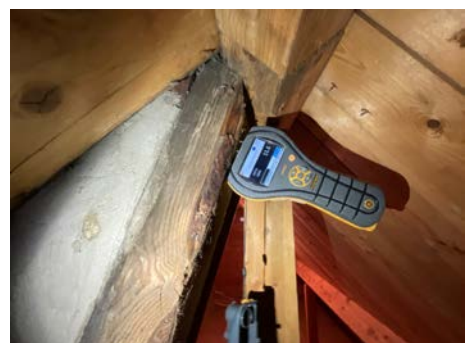
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

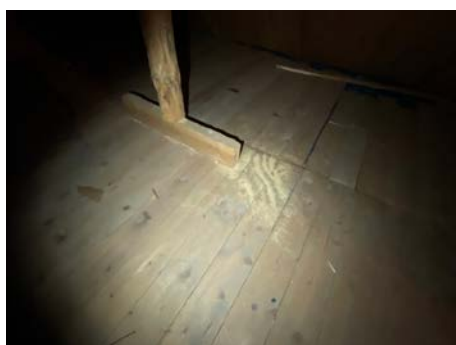
For å unngå borebilleangrep må treverk holdes tørt (luftfuktighet under 60 %).

Bekjempelse av stripet borebille innebærer som regel naturlig sanering, der fuktforhold utbedres.

Du kan bekjempe borebille og larvene ved bruk av insektmidler dersom naturlig sanering ikke gir effekt. Dette bør utføres av sertifiserte skadedyrbekjempere.



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer - 2

Vinduet på badet er trolig fra byggeår. Det ene vinduet i vindfanget er fra 1976. Det er byttet glass i det andre vinduet i 2008.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vindusglassene har oppnådd en alder der det er fare for punkterte glass.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2021. Kjellervinduene er fra 2024.

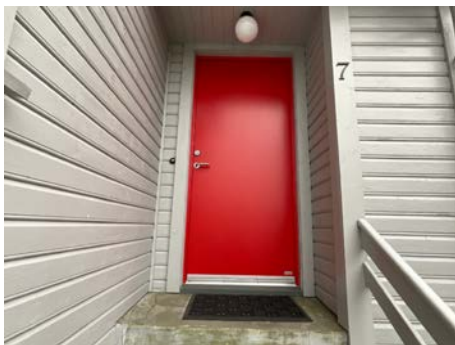


Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Inngangsdøren og kjøkkendøren har karmen av tre og er fra 2021.



TG 2 Dører - 2

Boligen har teak balkongdør. Eldre kjellerdører med karmen av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glasset i teakdøren er punktert. Døren er vanskelig å låse opp. Kjellerdørene har behov for utbedringer/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte glasset i balkongdøren og gjøre utbedringer med låsingen av døren. Gjøre utbedringer på kjellerdører eller bytte dem.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har takterrasse over kjøkkenet og med utgang fra badet. Rekkverket av tre fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Overgangen balkongdekket og er ikke fagmessig utført. Ukjent alder på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Ved utskiftning av tettesjiktet på balkongen må det gjøres utbedringer i overgangen tak/vegg.



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av betong/stein.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det mangler håndløper i forbindelse med trappene. Det er store åpninger i rekkverket i forbindelse med trappene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjøre utbedringer med sprekker i trappene. Montere håndløper i forbindelse med trappene. Gjøre utbedringer på rekkverket på trappene.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, heltre eikegulv i stuen, furu, støp og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Alle innvendige overflater på hovedplan og loft ble pusset opp i 2021, utenom 2 kott på loftet ifølge eier.

TG 2 Overflater - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegget i vindfanget har luftlommer enkelte plasser. Kjelleretasjen er ikke pusset opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lime fast belegget. Utbedre overflater i kjelleren, om ønskelig.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt 45 mm. nivåforskjell på gulvet i stuen. Det er også målt nivåforskjell på loftet. Dette må sees i sammenheng med boligens alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Ujevnhetene vurderes å ikke kreve umiddelbare tiltak, da dette ikke er regningsvarende med tanke på byggets alder.

Kostnadsestimat er et forsiktig anslag over enkel avretting av de største ujevnhetene, for eksempel ved bruk av avretningsmasse eller ved enkle justeringer

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ⓘ TG 2 Radon

Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet..

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2022. Det har vært branntilsyn den 22.02.2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alle sider er ikke synlige. Enkelte muroverflater er kledd inne med gipsplater og fliser, dette er påpekt i rapport fra branntilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at brann ikke skal oppstå rundt pipa må det være trygge avstander fra innsiden av pipa og ut til brennbare materialer. Det skal være minst 230mm eller på annen måte sikres at temperaturen på tilstøtende brennbare materialer ikke overstiger 80 grader. Dette gjelder mot byggningskonstruksjoner, skap, kleskott etc. Avstandskravet gjelder ikke golvbord, himlingspanel og listverk av tre dersom skorsteinen har minst 20mm tykk puss og egnet ubrennbar plate mellom treverk og mur. Det må påregnes å montere nytt røykrør i mursteinspipen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellergulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Hele ytre del av kjeller mot vei (utgjør halve huset) ble støpt nytt med isolasjon og fuktsperre den 28. august 2024, samt utført kjerneboring for 3 ventiler. Gamle råtnete vindu skiftet i desember 2024, ny type vindu er beholdt i husets stil.

Resten av kjellergulvet var støpt ved kjøpstidspunkt og er uendret, kun meislet i og støpt igjen for å legge ned nye bunnledninger og revet gamle mindre smårom, dette ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Symptomene kommer erfaringsmessig av opptrekk av fukt fra grunnen, kondens og/eller svikt i dreneringen. De fleste bygg oppført før 1980 har ikke fuktsikret byggegrunn.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det må foretas tiltak for å kartlegge omfang, samt sette inn tiltak for å stanse eller redusere årsaken til fuktproblemene om en vil innrede kjelleretasjen.



Tilstandsrapport



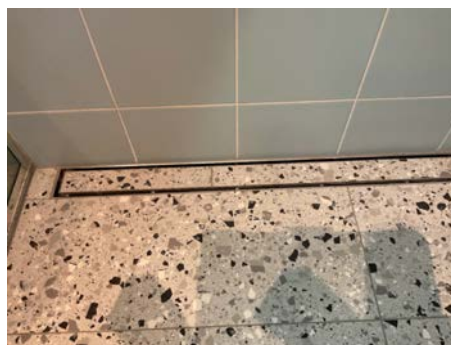
TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Det er etablert fall til sluken i dusjhjørne. Rommet har elektriske varmekabler.

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I slukrenne er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Dørene er har karmen og dørblad av tre, fra byggeår.

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Badet på hovedplan ble bygget nytt i 2021. Det foreligger dokumentasjon.

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er har malte gipsplater.

HOVEDPLAN > BAD



HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet på hovedplan har innredning med nedsenket servant i porselen, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert med sensorstyrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull på kjøkkenet i vegg bak dusjhjørne og vaskemaskin. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



LOFT > BAD

Generell

Badet på loftet ble bygget nytt i 2021 ifølge eier.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er etablert fall til renne ned mot vegg. Rommet har elektriske varmekabler.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere slukrenne ned mot vegg.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedsenket servant i porselen, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



LOFT > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert med sensorstyrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



LOFT > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull i boden i veggen bak dusjhjørne. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malte fronter og kompakt-laminat benkeplate. Innredningen er fra 2021, med 10 års garanti ifølge eier.



HOVEDPLAN > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra 2021. Bunnledningen inn under boligen er fra 2021 ifølge eier. Det foreligger dokumentasjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har sensorstyrt avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i alle nye vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.

TG 3 Varmesentral

Det er installert varmepumpe, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpe, innerdelen er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere ny varmepumpe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannberederen er på 116 liter fra 2021.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer er fra 2021. Hele anlegget ble byttet ut ifølge eier og samsvarserklæringer fra elektriker foreligger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

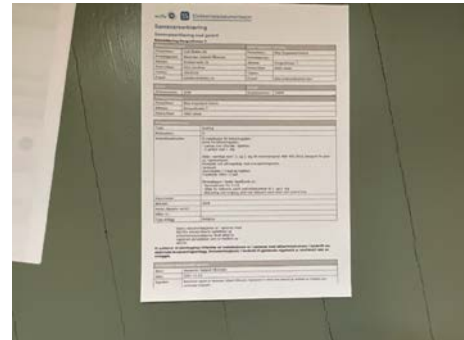
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget på kaldtloftet er fra byggeår, dette er nå byttet ut ifølge eier og samsvarserklæringer.

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat, fra 2021 ifølge eier. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Boligen har ingen synlig drenering eller fuksikring av murene. Dette må ses i sammenheng med bygningens alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det anbefales å lede vekk overvann fra å renne inn mot boligen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det må gjøre utbedringer på drenering og fuksikring om kjeller skal innredes.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har 30 cm tykke grunnmur i natursteinsmur og betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer av små sprekker og riss i grunnmur vil være å tette igjen med egnet masse og pusse og male over.



TG 2 Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra murene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt bygningen.

Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Vannet skal enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er keramiske rør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Gamle rør utvendig er blitt video kontrollert i 2021.

Vurdering av avvik:

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

Det er byttet avløpsrør som ligger under kjellergulvet, fram til ytterveggen, ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

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

Det må på sikt påregnes å gjøre utbedringer på vann og avløpsrør fra ytterveggen på boligen til det offentlige rørsystemet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasjen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold

Garasjen har behov for utbedringer.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Det er oppført en større garasje på eiendommen. Garasjen har et bruksareal på ca. 32 m².

Bygget er oppført med grunnmur av betong og blokker og vegger/tak over grunnmuren er i trekonstruksjoner.

Yttervegger er kledd med liggende kledning og taket er tekket med metallplater.

Det er ikke strøm i garasjen.

Vurdering:

Jeg har ikke vurdert dette bygget på samme måte som boligen og det er gitt en generell tilstandsgrad.

Det er registrert råte i kledningen og i bærekonstruksjonen. Det er registrert utettheter i taket.

Det må gjøres utbedringer med konstruksjonen, kledningen, taket og takrenner.

Med bakgrunn i alder og påpekte forhold må det påregnes oppgraderinger. TG 3

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

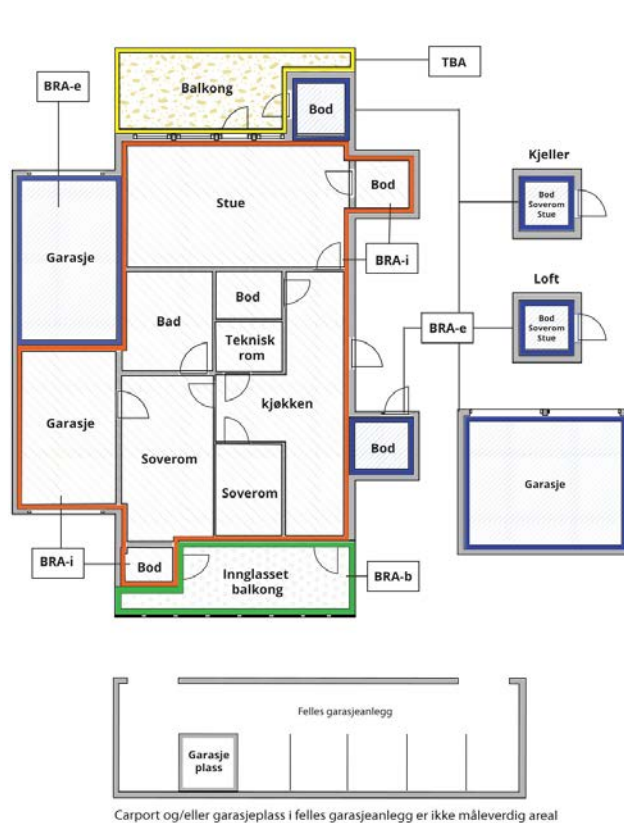
Hva er måleverdig areal?

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 oppstas 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 bodene
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, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedplan	70			70			70
Loft	51			51	6	5	56
Kjeller	63			63			63
SUM	184				6	5	189
SUM BRA	184						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Entré, Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Trapperom		
Loft	Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2, Loftstue, Bod, Bad		
Kjeller	Boder		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Hos eier foreligger det tegninger som ikke er stemplet av kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	120	64
Garasje	0	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Alfred Møll	Takstingeniør
	Elise Engesland-Halsne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	25	45		0	972.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dyngvollveien 7

Hjemmelshaver

Engesland-Halsne Elise

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 550 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.02.2025		Gjennomgått	7	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.09.2024	Det foreligger ikke tegninger av bolig eller garasje i vårt byggesaksarkiv. Vi har kun tegninger av tilbygg til våningshus av 09.02.77	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger tilbygg 1977	09.02.1977		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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

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

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

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

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

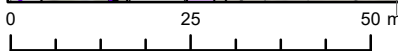
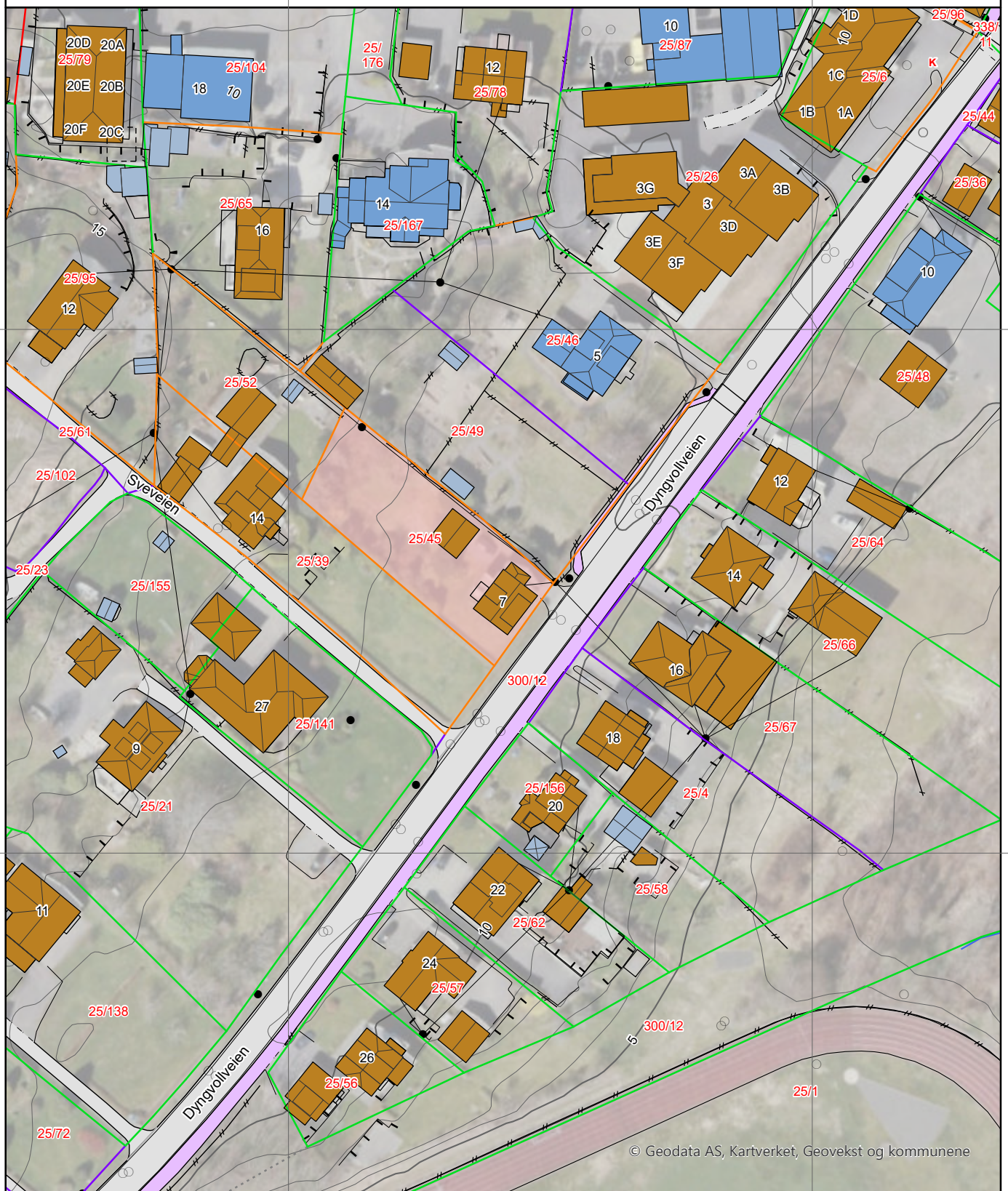
Brann- og lydforhold mellom boenhetene er ikke kontrollert, dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

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

For øvrig må hele rapporten leses.

Eiendomsgrenser

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





For matrikkelenhet:

Kommune: 4206 - FARSUND
Gårdsnummer: 25
Bruksnummer: 45

Utskriftsdato/klokkeslett: 24.09.2024 kl. 15:51
Produsert av: Øystein Egeland

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SOLSTAD
Etableringsdato: 06.06.1931
Skyl: 0,02
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 25 / 45	972,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		111185	ENGESLAND-HALSNE ELISE		Dyngvollveien 7 4560 VANSE	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6441760	363724		972,8 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	Omnummerering		01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
							Omnummerert til:	4206 - 25/45				
							Omnummerert fra:	1003 - 25/45				
Skylddeling			06.06.1931									
Skylddeling							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1003 - 25/4				0
							Mottaker	1003 - 25/45				0

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Dyngvollveien	6103	7		Grunnkrets: 0215 Skeime nedre Stemmekrets: 5 Vanse Kirkesokn: 05150401 Lista Postnr.område: 4560 VANSE Tettsted: 4022 Vanse	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6441748	363741		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	168 800 738	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6441762 Øst: 363732	Bruksareal annet:	32	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	32	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Næringsgruppe:		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0						
Energikilder:		Alternativt areal:	0						
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0						
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	32	32	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	25/45	

Bygningsnr: 168 805 675

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6441748 Øst: 363741

Bygningsendringkode:

Bygningstype: Enebolig

Næringsgruppe:

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal: 0 **Ant. boliger:** 1

Bruksareal bolig: 174 **Ant. etasjer:** 3

Bruksareal annet: 0 **Vannforsyning:**

Bruksareal totalt: 174 **Avløp:**

Bruttoareal bolig: 0 **Har heis:** Nei

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 0

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

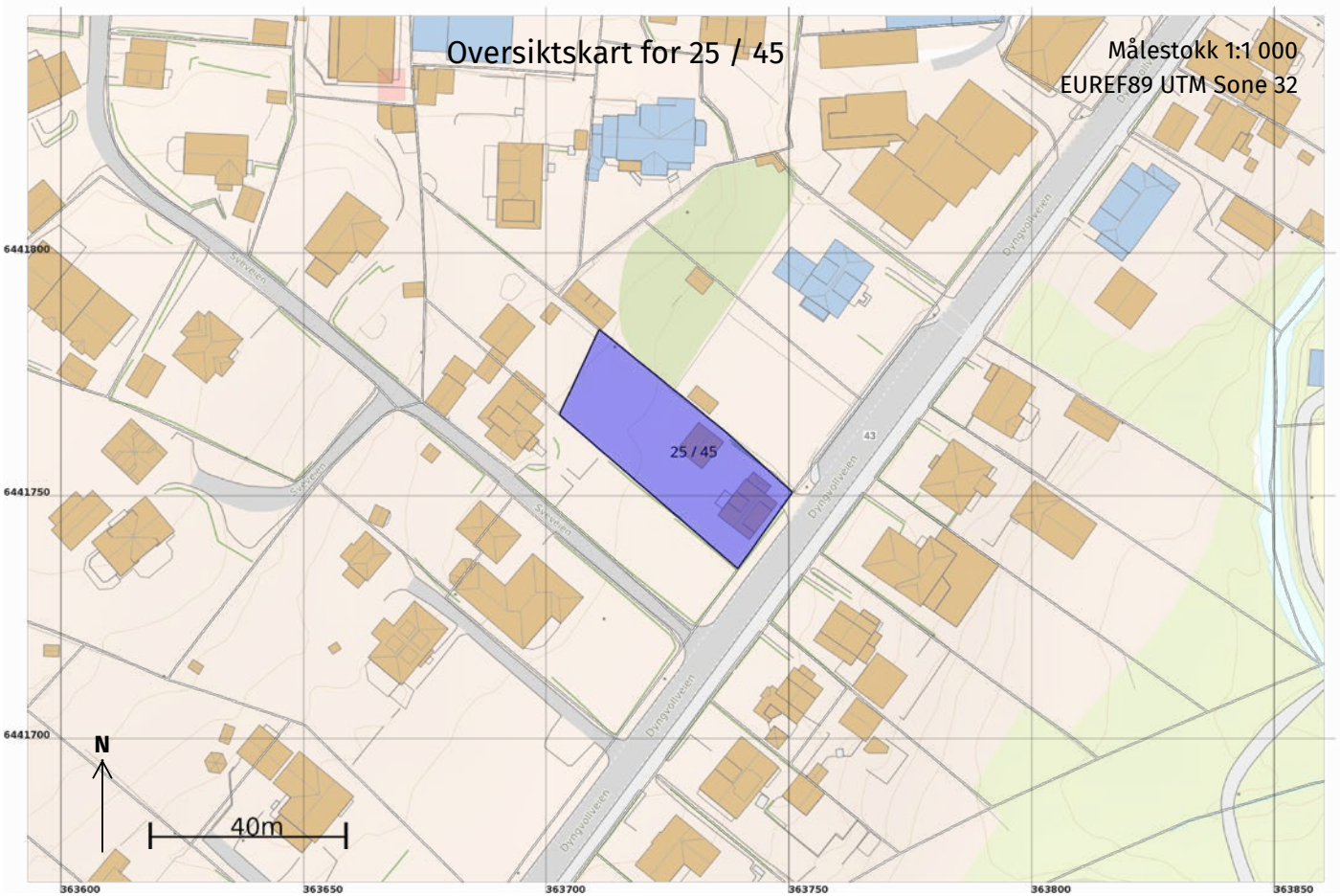
Ferdigattest:

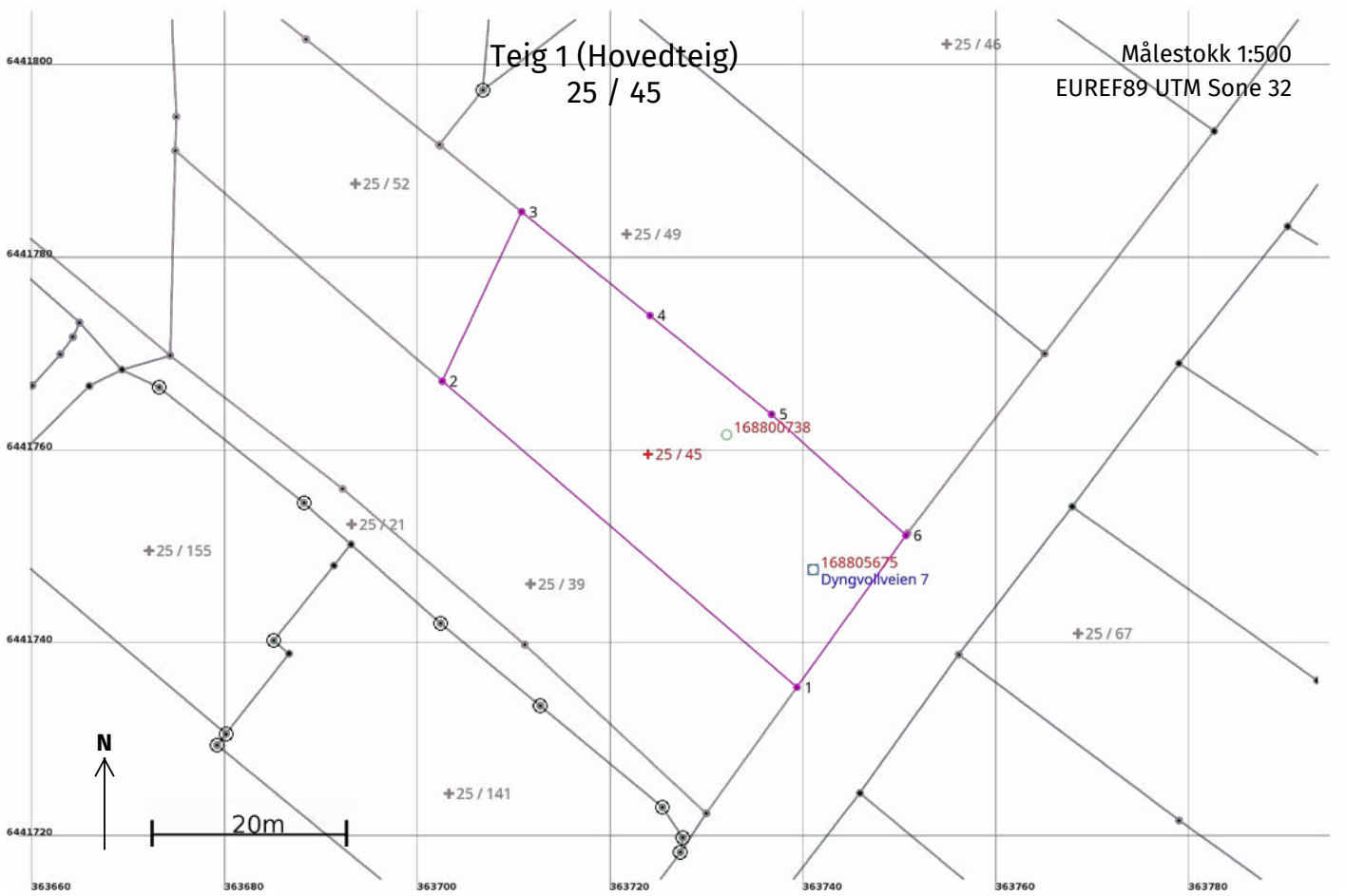
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	41	0	41	0	0	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0	0	0
U01	0	63	0	63	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6103 Dyngvollveien 7	H0101	Bolig	174	0		0	0	25/45





Areal og koordinater

Areal: 972,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6441760

Øst: 363724

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6441735,81	363739,31	48,57	Geometrisk hjelpепunkt	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	
2	6441767,55	363702,55	19,38	Geometrisk hjelpепunkt	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	
3	6441785,10	363710,78	17,10	Geometrisk hjelpепunkt	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	
4	6441774,34	363724,07	16,24	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	
5	6441764,11	363736,68	18,76	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	
6	6441751,55	363750,61	19,38	Geometrisk hjelpепunkt	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 25, Bruksnr 45	Kommune:	4206 Farsund
Adresse:		Grunnkrets:	215 Skeime nedre
Veiadresse:	Dyngvollveien 7, gatenr 6103	Valgkrets:	5 Vanse
	4560 Vanse	Kirkesogn:	5150401 Lista
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4022 Vanse

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Solstad	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	06.06.1931	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	972,8 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4206/25/45	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	06.06.1931	Avgiver	4206/25/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4206/25/45	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dyngvollveien 7	Bolig	174,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	174,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	174,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	168805675			Antall etasjer:		3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			63,0		63,0				
H01	1		70,0		70,0				
H02			41,0		41,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	168800738			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				32,0	32,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ERKLÆRING

Undertegnede OLAV OMDAL, Skeime, 4560 Vanse
som eier av gnr. 25 bnr. 45 i Farsund kommune
og som ved vegsjefen i Vest-Agders beslutning av 24.02.1977 er meddelt
dispensasjon fra veglovens byggegrensebestemmelser, vedtar nedenfor nevnte vilkår for
dispensasjon som bindende for seg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

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

8. _____

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

Tillatelsen gjelder oppføring av overbygg over eksisterende trapp på våningshus, 11,9 m fra midten av rv.43 i Farsund.
Denne erklæring gjelder kun overbygget.

Vanse den 1977
Sted. Datum.

Eierens underskrift.
(Olav Omdal)

(Fødsels- og personnummer)

Vegsjefen i Vest-Agder,
Postboks 157,
4601 KRISTIANSAND S.

Farsund bygningsråds sak nr. ^{73/77} .:

Søknad fra Olav Omdal, Sause, om dispensasjon
fra byggeavstand for et tilbygg over trapp på
vanningshus, gnr. 25, bnr. 45.

- ./ . Vedlagt oversendes utskrift av møtebok for Farsund bygnings-
råd som viser vedtak fattet i bygningsrådets møte den
..... ^{9/2} 19. ⁷⁷ ., vedrørende ovennevnte sak.
- ./ . Sakens dokumenter følger vedlagt.

Farsund kommune teknisk etat, ^{10/2} 19. ⁷⁷ .

Peter M. Ledsaak

Peter M. Ledsaak

for Farsund bygningsråd.

Farsund bygningsråd

Utskrift av møtebok

for Farsund bygningsråd

i møte den 9.februar 1977

Av 7 medlemmer var 7 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak nr.73/77: Olav Omdal, Vanse.
Tilbygg på våningshus, gnr.25, bnr.45,
Skeime Nedre.

Fremlagt: 1. Søknad fra Olav Omdal dat. 4.2.77.
2. Nabovarsel.
3. Søknad fra Olav Omdal til Vegsjefen i Vest-Agder
dat. 4.2.77 om dispensasjon fra byggeavstand fra
veimidt r.v. nr.43.

Søknaden gjelder et tilbygg over ingangstrappen på ca. 7 m².
Da tilbygget vil få en avstand til veimidt r.v. nr.43 på ca. 14
meter, foreligger det også søknad til Vegsjefen om å få bygge i
denne avstanden fra riksveien.

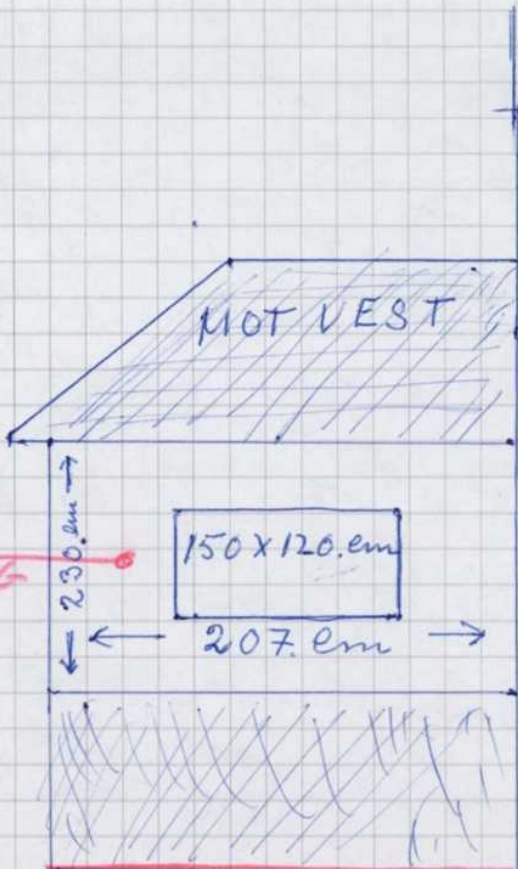
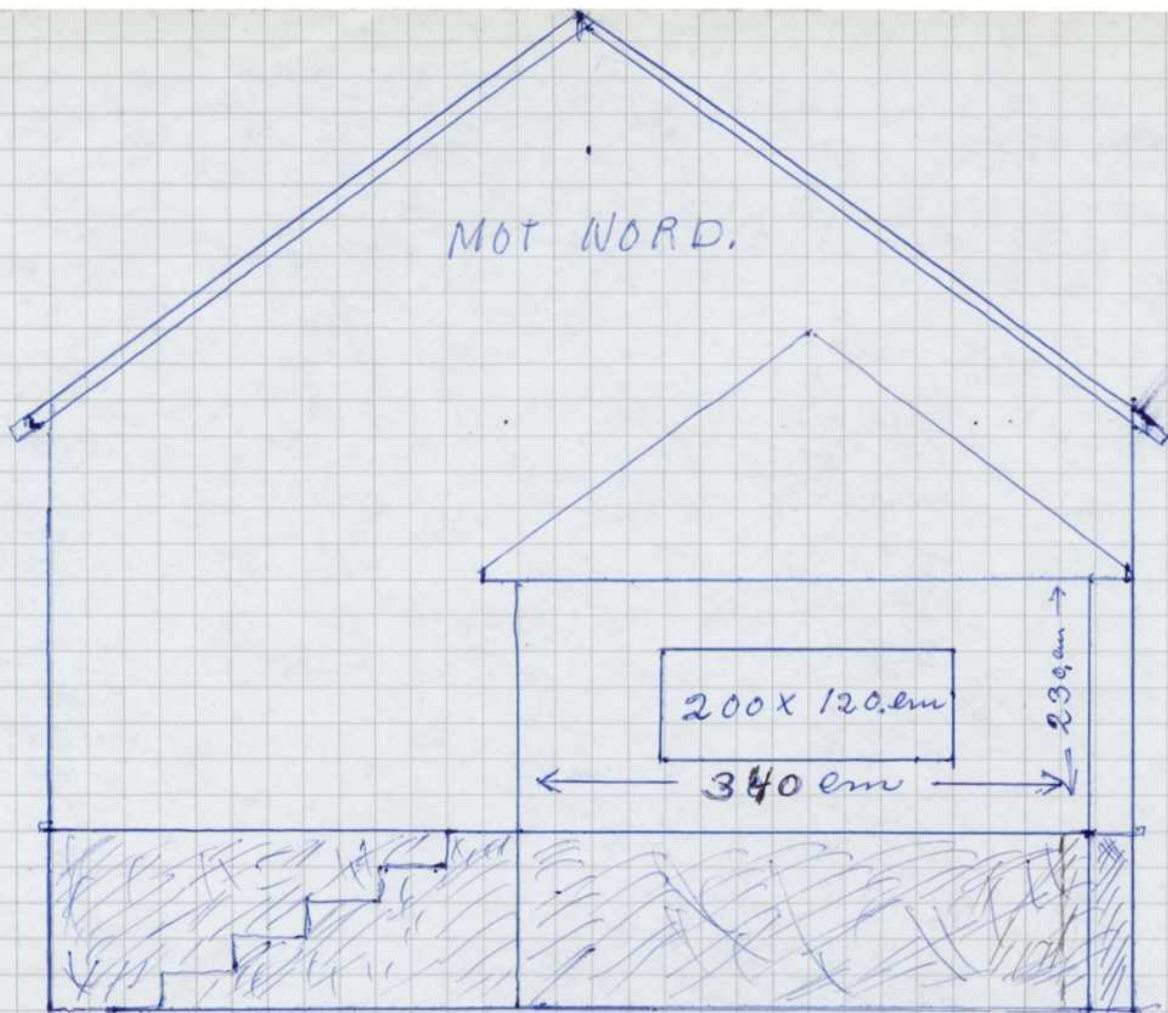
Bygningssjefens innstilling:

De foreliggende planer for et tilbygg på våningshus på gnr.25,
bnr.45, godkjennes.
Det er en forutsetning for godkjennelsen at søknaden til Vegsjefen
om dispensasjon fra byggeavstand blir innvilget.

Vedtak: Bygningssjefens innstilling enstemmig vedtatt.

Rett avskrift bekreftet

Rmrkov



Godkjent 9/2-77
 Sak nr. 73/77.
 Farsund bygningsråd

MOT VEST

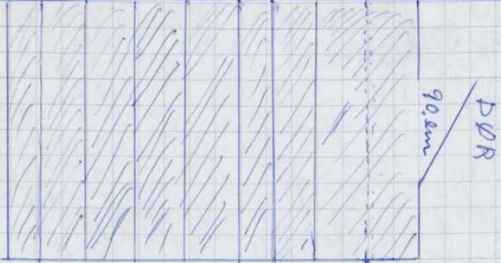
SKEI ME 25-45

OLAV OMDAL

Grünnflate av hus og
drapp med platt som står nå.

740.0m

DDR
90.0m



Tilbygg over drapp.

DDR
90.0m

207.0m

300.0m

Godkjent	9/2-77
Sak nr.	73/77
Farsund bygningråd	

SNEI ME

25-45

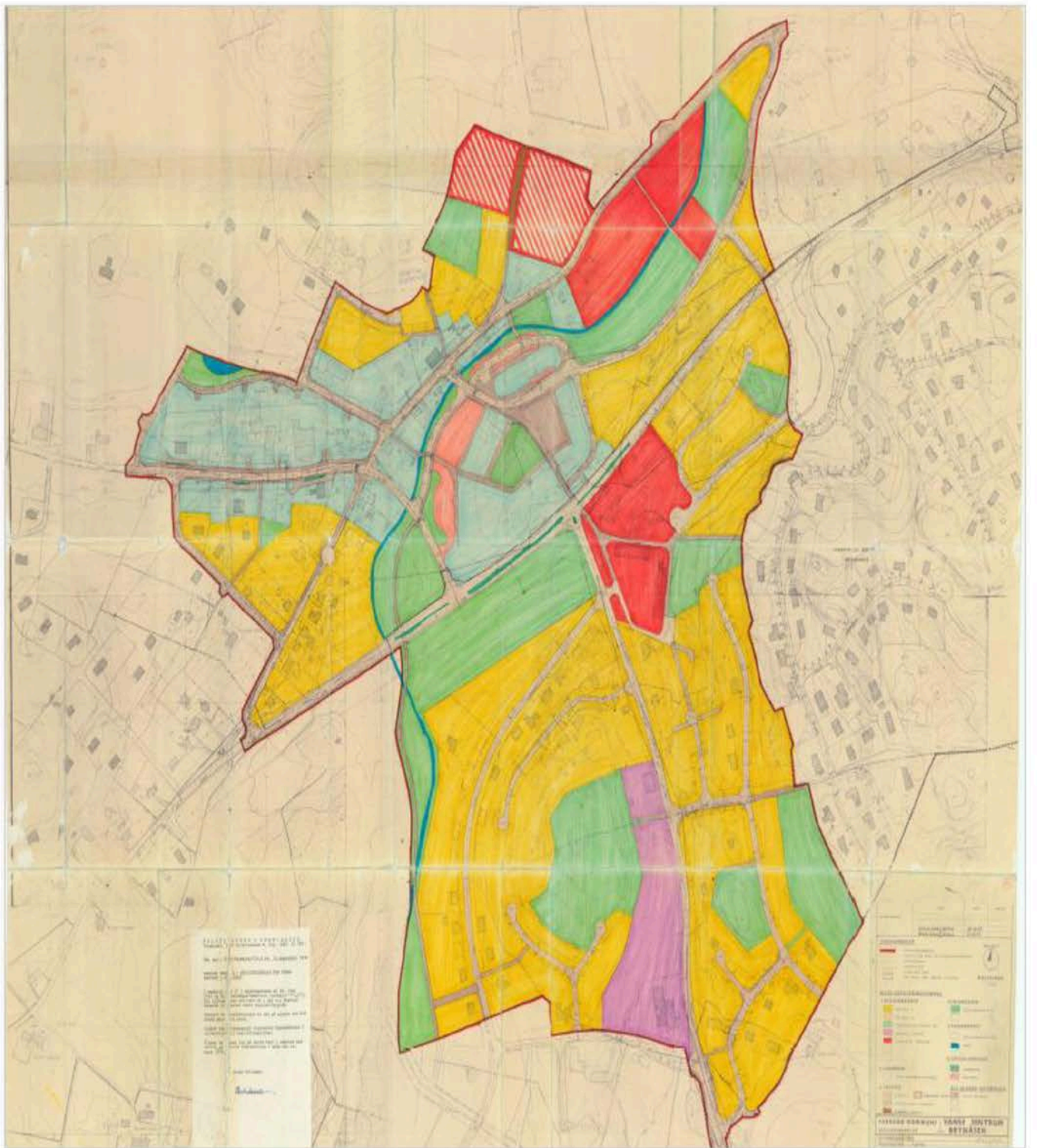
BLAVONDAL

HÅSSEL.

VÆI

VANSF

NORD



FARSUND KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR VANSE SENTRUM OG BRYNEÅSEN.
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 14. MARS 1978.

§ 1.

De regulerte områder er angitt med reguleringsgrense, rød stiplet strek, og skal disponeres som vist på planen.

Området syd for ny rv. 43 har i disse reguleringsbestemmelser fått betegnelsen Bryneåsen, og i området nord for denne fått betegnelsen Vanse sentrum.

§ 2.

Området er i henhold til bygningsloven regulert til:

1. Byggeområder for boliger , § 25 nr. 1.
2. Byggeområder for forretning/kontor, § 25 nr. 1.
3. Byggeområder for offentlige bygninger, § 25 nr.1.
4. Byggeområder for industri/service, § 25 nr. 1.
5. Trafikkområder, § 25 nr. 3
6. Friområder , § 25 nr. 4
7. Spesialområde , forminne og kirkegård, § 25 nr. 6 .
8. Felles avkjørsel for flere eiendommer, § 26 nr. 1 f.

Byggeområder for boliger.

§ 3.

Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet. Hus i samme byggeflukt eller gruppe skal samordnes hva angår orientering, takform, takvinkel og farge.

§ 4.

Garasjer skal fortrinnsvis sammenbygges med våningshuset. Frittliggende garasje skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Frittliggende garasjer kan parvis samordnes og legges i tomtegrense. Frittliggende garasje skal være vist på situasjonsplan for våningshuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 5.

Gjerdars utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Søppelbeholder, tørkestativ, oljetanker m.v. skal plasseres på en slik måte at det etter bygningsrådets skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene. Slike innretninger skal det gjøres rede for i situasjonsplanen som følger byggemeldingen.

§ 7.

Boligområdene kan bebygges med frittliggende eneboliger innenfor de byggelinjer som er vist på planen. Utnyttelsen av de enkelte tomtene må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.

Bebyggelsen skal være i 1 etasje. Hvor terrenget tillater det kan underetasje innredes. Takvinkel skal være mellom 15° og 25°. Bestemmelsen om takvinkel gjelder også garasjer.

§ 8.

I Vanse sentrum kan boligområdene bebygges med småhusbebyggelse på inntil 2 etasjer. Hvor terrenget tillater det kan underetasje innredes. Hvor det planlegges samlet bebyggelse over ett større område kan bygningsrådet tillate oppført sammenhengende hus som rekkehus eller kjedehus. Før bygging kan finne sted må bebyggelsesplan forelegges bygningsrådet til godkjenning for ett så stort område som rådet bestemmer.

§ 9.

I Vanse sentrum kan mindre butikker, verksteder, lagre eller lignende næringsvirksomhet etter bygningsrådets skjønn tillates innredet i boligområdene, når bygningsrådet finner det forenlig med bygningslovens § 78 og forsvarlig ut fra trafikkmessige eller andre grunner. Rådet kan gi særlige påbud etter at helserådet har uttalt seg.

§ 10.

Inn- og utkjøringsforholdene til tomten skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre, og avkjørsel fra offentlig vei må godkjennes av bygningsrådet. Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal på flere tomter for en bil pr. bolig, pluss 1 bil pr. bolig for besøkende.

Byggeområder for forretning/kontor,

§ 11.

Områdene kan bebygges med en utnyttelsesgrad på inntil 1,0. Områdene kan bebygges i inntil 2 etasjer. Underetasje kan bygges hvor terrenget tillater det.

§ 12.

Bygningsrådet kan tillate innredet slike mindre verksteder som naturlig hører sammen med forretningen, og som ikke sjenerer nabo. Jfr. bygningslovens § 78. Den vestre del av kvartalet

som begrenses av r.v. 463, Lista Samvirkelags eiendom, regulert felles avkjørsel mot bekken, og regulert offentlig vei mot vest, kan benyttes også til mindre småindustri kombinert med lager - servise og forretning.

§ 13.

Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for en bil pr. 50 m² golvflate i bebyggelsen, til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler.

Byggeområder for offentlige bygninger.

§ 14.

Områdene kan bebygges med en utnyttelsesgrad på inntil 1,0. Områdene kan bebygges i inntil 2 etasjer med underetasje hvor terrenget tillater det. Parkeringsbehovet skal dekkes på egen grunn, etter bygningsrådets skjønn.

Byggeområder for industri/service.

§ 15.

Bebyggelsen i industriområdet kan være på inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden settes til 1.0.

§ 16.

Det tillates ikke oppført industri som antas å bevirke særlige ulemper for naboer ved røyk, larm, støv og liknende, jfr. bygningslovens § 78.

§ 17.

Det tillates ikke oppført særskilt beboelseshus i industriområdet.

Friområder.

§ 18.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområder, f.eks. mindre uversskur, sandkasser og lekeapparater. Bygninger av denne art må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges. Eksisterende vernefulle trær i området må vernes og ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke. Steinhagene i friområdene skal søkes bevart.

Fellesbestemmelser.

§ 19.

Hvert enkelt byggeområde skal bebygges etter en detaljert bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

§ 20.

Bygningene skal samordnes hva angår orientering, takform, farge og materiale.

§ 21.

Eksisterende trær bør søkes bevart. Forøvrig må tomtene ikke beplantes slik at det blir sjenerende for naboer eller for den kjørende trafikk. Det samme gjelder espalier eller liknende arrangementer. Slike plantninger m.m. kan bygningsrådet kreve beskåret eller fjernet. Steinhager som danner tomtegrenser bør søkes bevart.

§ 22.

Ved siden av de ovenfor nevnte reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven, kommunens vedtekter til loven og byggeforskriftene.

§ 23.

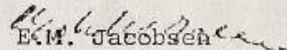
Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

§ 24.

Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven, kommunens vedtekter til denne loven og byggeforskriftene tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner taler for det.

Stadfestet ved fylkesmannens
brev av 14. september 1978 til
Farsund Kommune.

Etter fullmakt


E.M. Jacobsen



**Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner
ved riksveiene.**

ERKLÆRING

Undertegnede Olvind Kløfstad eier av eiendommen
gnr. 25 bnr. 45 i lista

herred som har fått tillatelse fra veivesenet til å legge vannledning (kloakkledning, stikkrenne) gjennom riksvei nr. 430 vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennnevnte betingelser, som er fastsatt ved rundskriv fra veidirektøren til fylkesmennene av 18. mars 1935:

1. Arbeidet må utføres etter veivesenets anvisning og således at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskiltet.
2. Når arbeidet er utført, settes veien i forsvarlig stand etter veivesenets anvisning.
3. Mulig ulempe for anlegget ved veivesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider er veivesenet uvedkommende.
4. Eieren er ansvarlig for skade som ved anlegget måtte påføres veiområdet eller tredjemann.
5. Eieren er forpliktet til på egen bekostning å foreta de forandringer med anlegget — eventuelt fjerne det — som veivesenet senere måtte finne nødvendig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på hans bekostning som hefte på vedkommende eiendom.
7. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger, når dette forlanges av veivesenet.

Sause den 27 august 1953
Olvind Kløfstad
f. 10/6-1922

VEST-AGDER
1882 1953
3/18 1953

S.N.
T.L.

Ark.nr. 771--Fars
Jnr. 572/77 KAK/ESPUnderskrift av dagbok nr. 860 1977
s. legg til
Lyngdal sorenskriverembete

ERKLÆRING

dgb f 18/3-1977

Undertegnede OLAV OMDAL, Skeime, 4560 Vanse
25 45 Farsund
som eier av gnr. _____ bnr. _____ i _____ kommune
og som ved vegsjefen i Vest-Agders beslutning av 24.02.1977 er meddelt
dispensasjon fra veglovens byggegrensebestemmelser, vedtar nedenfor nevnte vilkår for
dispensasjon som bindende for seg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

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

Nåværende avkjørsel forutsettes benyttet.

7. _____

8. _____

Denne erklæring tillates tinglyst som hefte på ovennevnte eiendom og på eierens kostnad.
Tillatelsen gjelder oppføring av overbygg over eksisterende
trapp på våningshus, 11,9 m fra midten av rv.43 i Farsund.
Denne erklæring gjelder kun overbygget.

Vanse _____ den _____ 1977
Sted. Datum.

Olav Omdal.

Eierens underskrift.
(Olav Omdal)

270324

(Fødsels- og personnummer)

Nr. 516/6-31

Justis

432

Handelsmerk
Nr. 20, -avst. 28-31
28

S k j ø t e.

Undertegnede erkjenner herved aa ha solgt, likesom jeg herved selger, skjøter og overdrar til lærer Einar Dyngvold, en parsell av den mig tilsvarende eiendom gnr. 25, bnr. 4, Skeime n. i Lista herred, for en kjøpesum av kr. 2000.00 -to tusen kroner-.

Parsellen som er ca. 1000 m² stor, har ved skylddelingsforretning av 23. ds. faatt en skyld av 2 øre og er beliggende som i nevnte skylddelingsforretning beskrevet.

Parsellen tiltres av kjøperen straks og svarer denne fra idag skatter og avgifter som ennå ikke er forfalt, likesom han bærer utgiftene ved skylddeling og de nødvendige dokumenters opprettelse og tinglæsning.

Videre bekoster kjøperen opsatt gjerde mot gjenværende del av selgerens eiendom, samt vedlikeholder dette.

Da kjøpesummen er avgjort paa omforenet maate, skal parsellen ~~stanssummen~~ herefter følge og tilhøre Einar Dyngvold som lovlig kjøpt med full eiendomsrett og paa samme maate som jeg har besiddet den, idet jeg for overdragelsen blir hjemmelsansvarlig efter loven.

Skeime i Lista, den 26. mai 1931.

Til vitterlighet:
Kr. Maanes.
Inge Fjølberg.

Kudolf Reinertsen.
Kense Reinertsen (nustru)

Ovenstaaende forpliktelser vedtas.

D.U.S.
Til vitterlighet:
Kr. Maanes.
Inge Fjølberg.

E. Dyngvold.

Inn fødder

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

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:

Panelovn i loftstue medfølger ikke
Gard. Stativ i walk-in gard. medfølger ikke

18.2.25

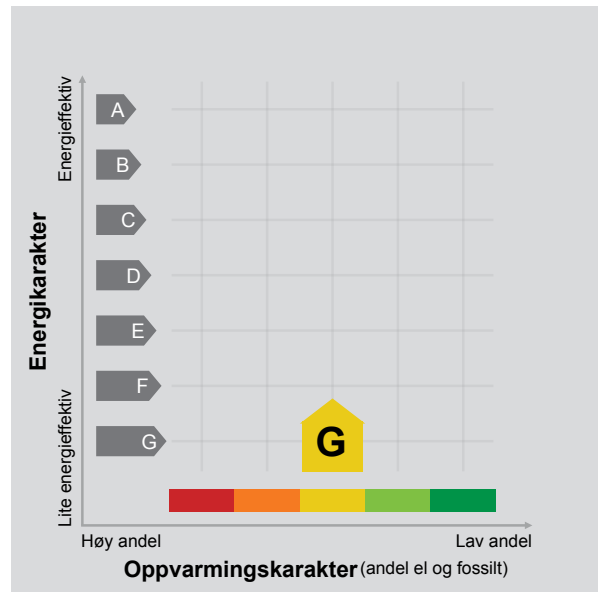
Sted/dato


Sellers signatur

Sellers signatur

ENERGIATTEST

Adresse	Dyngvollveien 7
Postnummer	4560
Sted	VANSE
Kommunenamn	Farsund
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168805675
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-86057
Dato	28.02.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadstypen. Berekingane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekingane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 13 218 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

13 198 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	15 liter ved



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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, 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 eiendomsmeaglerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Dyngvollveien 7, 4560 VANSE

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ANITA CECILIE GABRIELSEN | Eiendomsmegler | **40 40 80 73**

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