

Krossnes 9A

Mosvold



Prisantydning: **kr 1 690 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Horisontaldelt tomannsbolig med garasje og utsikt.

OMRÅDE
Mosvold

ADRESSE
Krossnes 9A, 4550 FARSUND

Prisantydning
kr 1 690 000,-

Omkostninger: **kr 43 250,-**
Totalpris: **kr 1 733 250,-**
Formuesverdi: **kr 548 724,-**
Kommunale avgifter: **kr 24 563,- per år**
Eiendomskatt: **kr 2 076,-**

BRA-i: 111 m²
BRA-e: 4 m²

BRA Total: 115 m²
Boligtype: Tomannsbolig
Byggeår: 2001
Soverom: 3
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet



Anita Cecilie Gabrielsen
Eiendomsmegler

404 08 073
anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

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

KROSSNES 9A

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 4, bnr. 419, snr. 7, ideell andel 1/1
i Farsund kommune.

Areal

BRA - i: 111 m²
BRA - e: 4 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 115 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m² Kjøkken , Bad , Gang , Stue , Bod , Kott under trapp

BRA-e: 4 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 40 m² Loftstue , Trapperom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Ikke målbare arealer

Det er 17 kvm på loft som ikke er måleverdig areal.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

I 1. etasje er det tegnet inn et soverom i del av stua. Dette arealet er stue. Tegningene er oversendt fra Farsund kommune

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1814 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med belegningstein og asfaltert vei. Det er utsikt over sjøen fra eiendommen.

Beliggenhet

Fint beliggende enebolig bare noen minutters kjøretur til Farsund sentrum. Byen har mange fasiliteter og servicetilbud, som bl.a. barne- og ungdomsskole, videregående skole, barnehager, butikker, Amfi kjøpesenter, Ekko og badehuset med sauna. Fra boligen er det fin utsikt mot fjorden.

Adkomst

Fra Farsund sentrum kjør Nordre vei mot Vanse. Kjør til venstre ved Europris. Fortsett rett opp og ta til venstre ved sluttet av veien. Følg veien oppover, og ta til venstre etter ca. 300 meter. Boligen ligger rett frem og er merket med salgsplakat fra Sørmeegleren

Skolekrets

Farsund barne- og ungdomsskole.

Bygningssakkyndig

Severinsen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Taktekkingen er av betongtakstein. Vannbord, vindskier, takutstikk og gesimser er av tre. Undertak er av sutaksplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen av tre. Konstruksjonen er luftet via spalter i gesimsene og via ventiler i gavlene. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte ytterdører, boddør og balkongdør i tre. Altan av tre med dekke av impregnerte bord. Rekkverket er av malt tre. Støpte trapper til hovedinngangs og til inngang til bod/teknisk rom.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Severinsen Takst AS den 09.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå på den ene siden av taket. Den andre siden er kontrollert fra bakken. Vannbord, vindskier, takutstikk og gesimser er av tre. Undertak er av sutaksplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er mose på taktekkingen. Takstein er ikke tilpasset vannbordet på taket over den utvendige boden. Løs maling på vannbord og stedvis mykt treverk. I den utvendige boden er det fuktskjolder på undertaket, og fuktmerker på veggkonstruksjonen. Dette taket er slakt og egner seg ikke til tekking med stein.

Tiltak

- Tiltak:

- Mose holder på fuktighet, noe som kan føre til at vannet blir liggende lenger på taket. Dette kan øke risikoen for at fukt trenger inn under taksteinen, noe som igjen kan føre til frostskafer eller lekkasjer. Mose kan også løsne og havne i takrennene noe som kan føre til at takrennene tettes. Mose bør fjernes som del av utvendig vedlikehold. Takstein på tak over utvendig bod bør justeres, eventuelt skifte vannbord til bord med

større dimensjon. Vedlikehold, eventuelt utskifting, av vannbord anbefales. Taktekking over utvendig bod må kontrolleres nærmere og eventuelle utskiftinger foretas. Det bør vurderes å etablere annen tekking enn takstein på denne delen av taket.

Nedløp og beslag,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Nedløpsrør er avsluttet over muren. På samme sted er det åpning mellom grunnmursplast og grunnmur, noe som kan resultere i fuktskader i etasjen under.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp og beslag - Snøfangere,TG3

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Teknisk forskrift 1997: Nedfall fra byggverk Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenhenger de steder folk normalt beveger seg om vinteren. Adkomst til bygning, inngangspartier etc. må vies særlig omhu. I følge graneloven § 4 må heller ikke naboeiendommen utsettes for takdrypp eller snøras.

Tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kledningen er montert med for kort avstand til trapp/terrasser. Løsningen er uheldig med tanke på opptørkingen av kledningen og vedlikehold. Det er utettheter i musetettingen bak hjørnebord.

Tiltak

- Tiltak:
- Jeg anbefaler å lage luftespalte mellom kledning og andre konstruksjonsdeler for at kledningen lettere kan tørke opp. Konstruksjonen bør sikres bedre mot mus.

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er treghet i glideskinner og hengsler.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Normalt vedlikehold av vinduer må påregnes. Normalt vedlikehold er blant annet justering, utskifting av pakninger, smøring av hengsler og åpne/lukkemekanisme, samt overflatebehandling.

Dører,TG2

Bygningen har malte ytterdører, boddør og balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Lås og dørvrider i terrassedør i stua er treg. Ytterdør i teknisk rom/bod er utett mellom dørkarm og dørblad.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Normalt vedlikehold av dører må påregnes. Normalt vedlikehold er blant annet justering, utskifting av pakninger, smøring av hengsler og dørvidere/låser, samt overflatebehandling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Altan av tre med dekke av impregnerte bord. Rekkverket er av malt tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Altanen bærer preg av etterslep på vedlikeholdet. Det er stor algevekst på terrassebordene. Rekkverket har løs maling og stedvis mykt treverk.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Vedlikehold av rekkverk, eventuelt med utskifting av enkelte deler må påregnes. Terrassebordene må vedlikeholdes, for eksempel med vasking og beis/olje eller lignende.

Utvendige trapper,TG2

Støpte trapper til hovedinngangs og til inngang til bod/teknisk rom. Trappene har kun hhv. tre og to trinn og rekkverk anses ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring av sprekker.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av plank med fuger mellom bordene. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er generell alders -og bruksslitasje på gulvene. Veggoverflatene har bølgete tapet i hjørnene og enkelte sprekker.

Tiltak

- Tiltak:
- I forbindelse med eierskifte må det påregnes oppussing av flere innvendige overflater.

Radon,TG2

Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke kjent om bygget er oppført med radonsperre.

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.

Innvendige trapper,TG2

Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk og håndløper er montert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

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

Våtrom

1. etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for

å vurdere utvikling.

- Det må påregnes renovering av badet. I forbindelse med renovering av gulvet er det som regel også nødvendig å skifte veggoverflatene og membran.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1. etasje > Bad

Overflater Gulv,TG3

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

- Sluk er plassert i dusjhjørnet, bak tett sokkel mot resten av rommet. Dette medfører at eventuelt lekkasjevann og bruksvann utenfor dusjen ikke kan renne til sluk. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Det er tilnærmet flat utførelse.

Tiltak

- Tiltak:

- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.

- I forbindelse med renovering av badet må det påses at fallforhold blir utført i hht. gjeldende preaksepterte løsninger. Det må etableres avrenning inn til sluk dusjen, Eier opplyser at det har vært lekkasje fra badet. Takstmann fra forsikringsselskapet konkluderte med at lekkasjen skyldtes dårlig membran og skader i flisene.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluk var ikke klargjort for kontroll.

Vurdering av avvik

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Loft > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

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

- Det er fuktsjolder i himlingen.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Loft > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. F

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

- Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilfredsstillende fall til sluk. Sluk var ikke tilgjengelig eller klargjort for kontroll. Det er målt fall på gulvet fra flis ved dørsvill og ned til flis like utenfor badekaret. I dette området er det kun ca. 2 mm. fall.

Tiltak

- Tiltak:

- I forbindelse med framtidig renovering av badet må det påses at fall og andre forhold blir utført i hht.

preaksepterte løsninger. Bom i fliser kan skyldes at det er dårlig med lim under flisene og at flisene på et eller annet tidspunkt kan løsne. Det kan også være symptom på fuktskade.

Loft > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Sluk og eventuellmembran er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at sluk er plassert under badekaret.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Loft > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Spyleknapp til toalettet mangler. Det er ikke frontpanel (i den ene enden) på badekaret.

Tiltak

- Tiltak:

- Reparasjon eller utskifting.

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er stedvis stor slitasje på overflater. Det mangler en dør i innredningen.

Tiltak

- Tiltak:

- Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes. Manglende dør må monteres. Generelt må det påregnes vedlikehold i form av blant annet justeringer.

Tekniske installasjoner

Varmesentral,TG2

Det er installert varmepumpe, luft til luft.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Elektrisk anlegg,TG3

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer.

Branntekniske forhold,TG3

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

Tomteforhold

Drenering,TG2

Dreneringen er fra 2000. Boligen har 1. etasje og loft. Ingen deler av denne boligen ligger under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er løs grunnmursplast på muren, samt manglende klemlist.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tilstand og eventuelle tiltak må utføres ved kontroll av underetasjen.

Terrengforhold,TG2

Boligen er oppført i skrånende terreng.

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.

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

Innbo og løsøre

Det er ingen krav til løsøre og tilbehør ved tvangssalg.

Parkering

På egen tomt.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Diverse

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Boligen ligger i et boligsameie med enkel/ingen forretningsførsel. Det betales kun felles bygningsforsikring. Det foreligger ikke regnskap. Megler har ikke mottatt/fått tak i vedtektene for bygget.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk.

Varmepumpe og elektriske ovner.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 24 563

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Totalt kr. 24 563 -. Beløpet inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, målerleie og gebyr for vann- og avløp.

Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

Det har vært et høyt vannforbruk i boligen i 2023.

Eiendomsskatt

Kr 2 076

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkl. i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 548 724

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 085 150

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4206/4/419/7:

08.11.2000 - Dokumentnr: 3785 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/8

20.10.2006 - Dokumentnr: 505541 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighet hefter i: Knr:4206 Gnr:4 Bnr:10

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13.06.2001 . Ferdigattesten gjelder Nybygg/bolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger på bolig og garasje som samsvarer med dagens utforming.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.06.2001.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei , vann og avløp. Eiendommen har vannmåler. Pålegg: Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger, tilhører reguleringsplan Mosvoll 4/10 , datert 22.10.1996 På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er under tvangssalg og oppdraget er gitt av Tingretten. I denne forbindelse er det viktig for kjøper å være oppmerksom på at det er begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved eiendommen. Eiendommen bør derfor befares sammen med en bygningskyndig. Det gjøres videre oppmerksom på at det gjelder spesielle regler for budgivning, overtakelse og utgifter som kan påbeløpe for kjøper. Disse vil du få opplyst ved henvendelse Sørmeglere. Henviser for øvrig til lov om tvangsfullbyrdelse av 26.juni 1992 kap. 11 og 12. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Prisantydning

Kr 1 690 000

Totalpris

Kr 1 733 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

42 250,00 (Dokumentavgift)

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

43 250,00 (Omkostninger totalt)

1 733 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Overtakelse

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper(megler) oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er

innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Budgivning

Ved tvangssalg gjelder spesielle regler for budgivning, jfr. Tvangfullbyrdsloven § 11-26. Budskjema ligger vedlagt og rådgivning fås hos Sørmeqleren.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Boligkjøperforsikring

Kjøper kan ikke tegne HELP boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

Selger

Agder Tingrett

Oppdragsansvarlig - 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

Salgsoppgavedato

29.10.2024













Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Krossnes 9 A, 4550 FARSUND

 FARSUND kommune

 gnr. 4, bnr. 419, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 09.10.2024

Rapportdato: 16.10.2024

Oppdragsnr.: 20027-1182

Referansenummer: UV9955

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars-Inge Holst-Try

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Severinsen Takst AS

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

Rapportansvarlig

Lars-Inge Holst-Try
Uavhengig Takstingeniør
lars@takstmann-severinsen.no
951 89 111



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

Tomannsbolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Vannbord, vinds kier, takutstikk og gesimser er av tre.
Undertak er av sutaksplater.
Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen av tre. Konstruksjonen er luftet via spalter i gesimsene og via ventiler i gavlene.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører, boddør og balkongdør i tre.
Altan av tre med dekke av impregnerte bord.
Rekkverket er av malt tre.
Støpte trapper til hovedinngang og til inngang til bod/teknisk rom.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av plank med fuger mellom bordene. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe. Det er ikke installert ildsted i boligen.
Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk og håndløper er montert.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 1. etasje. Furudører på loftet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad, 1. etasje

Grunnet lagring av løsøre er deler av badet ikke kontrollert. Det tas forbehold om at skader kan avdekkes når rommet tømmes og rengjøres.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Sluk var ikke klargjort for kontroll.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad, loft

Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt.
Sluk og eventuell membran er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at sluk er plassert under badekaret.
Rommet har servant, toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe, luft til luft.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2000. Boligen har 1. etasje og loft. Ingen deler av denne boligen ligger under terreng.
Boligen er oppført i skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder.
Jeg legger til grunn at rørene er av plast og fra byggeåret.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

I 1. etasje er det tegnet inn et soverom i del av stua. Dette arealet er stue. Tegningene er oversendt fra Farsund kommune.

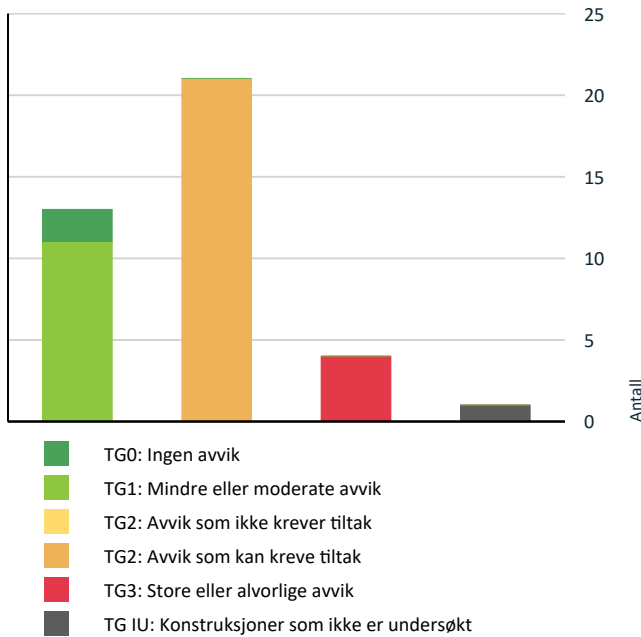
Garasje

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

Tegningene er oversendt fra Farsund kommune.

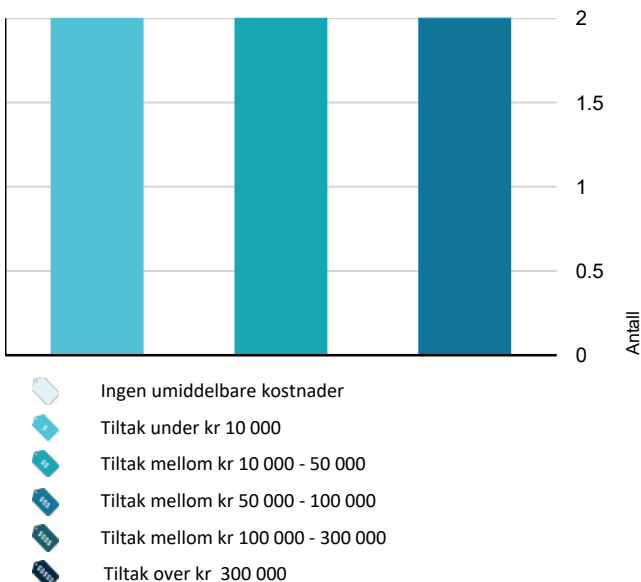
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. 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 og det var mye løsøre og generelt uryddig. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

For øvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2001

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå på den ene siden av taket. Den andre siden er kontrollert fra bakken. Vannbord, vindskier, takutstikk og gesimser er av tre. Undertak er av sutaksplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mose på taktekingen.

Takstein er ikke tilpasset vannbordet på taket over den utvendige boden. Løs maling på vannbord og stedvis mykt treverk.

I den utvendige boden er det fuktskjolder på undertaket, og fuktmerker på veggkonstruksjonen. Dette taket er slakt og egner seg ikke til tekking med stein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose holder på fuktighet, noe som kan føre til at vannet blir liggende lenger på taket. Dette kan øke risikoen for at fukt trenger inn under taksteinen, noe som igjen kan føre til frostskaider eller lekkasjer. Mose kan også løsne og havne i takrennene noe som kan føre til at takrennene tettes. Mose bør fjernes som del av utvendig vedlikehold. Takstein på tak over utvendig bod bør justeres, eventuelt skifte vannbord til bord med større dimensjon.

Vedlikehold, eventuelt utskifting, av vannbord anbefales.

Taktekking over utvendig bod må kontrolleres nærmere og eventuelle utskiftninger foretas. Det bør vurderes å etablere annen tekking enn takstein på denne delen av taket.



Stedvis noe mose på taksteinene



Takstein er ikke tilpasset vannbordet



Taktekking i utvendigbod

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

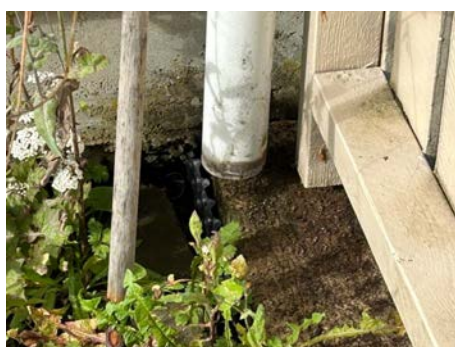
Tilstandsrapport

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

Nedløpsrør er avsluttet over muren. På samme sted er det åpning mellom grunnmursplast og grunnmur, noe som kan resultere i fuktskader i etasjen under.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Nedløpsrør avsluttet over terreng/mur



TG 3 Nedløp og beslag - Snøfangere

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

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

Teknisk forskrift 1997: Nedfall fra byggverk Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenhenger de steder folk normalt beveger seg om vinteren. Adkomst til bygning, inngangspartier etc. må vies særlig omhu. I følge granneloven § 4 må heller ikke naboeiendommen utsettes for takdrypp eller snøras.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er montert med for kort avstand til trapp/terrasser. Løsningen er uheldig med tanke på opptørkingen av kledningen og vedlikehold.

Det er utettheter i musetettingen bak hjørnebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler å lage luftespalte mellom kledning og andre konstruksjonsdeler for at kledningen lettere kan tørke opp. Konstruksjonen bør sikres bedre mot mus.

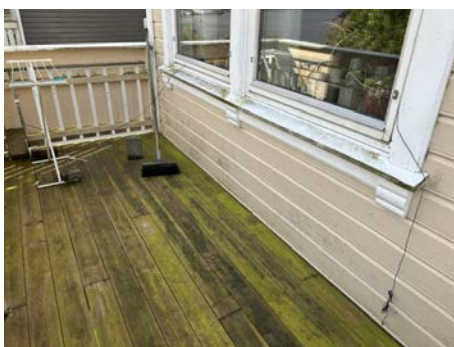


Mangelfull musetetting

Tilstandsrapport



Kledning montert helt inntil annen konstruksjon



Terrasebord ligger helt inntil kledningen

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen av tre. Konstruksjonen er luftet via spalter i gesimsene og via ventiler i gavlene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Ventiler i gavl



Spalter i gesims

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er treghet i glideskinner og hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold av vinduer må påregnes. Normalt vedlikehold er blant annet justering, utskifting av pakninger, smøring av hengsler og åpne/lukkemekanisme, samt overflatebehandling.

Dører

Bygningen har malte ytterdører, boddør og balkongdør i tre.

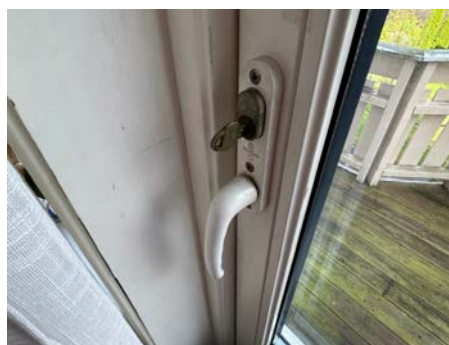
Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Lås og dørvrider i terrassedør i stua er treg. Ytterdør i teknisk rom/bod er uttett mellom dørkarm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold av dører må påregnes. Normalt vedlikehold er blant annet justering, utskifting av pakninger, smøring av hengsler og dørvridere/låser, samt overflatebehandling.



Terrassedør

Tilstandsrapport



Dør fra teknisk rom/bod

TG 2 Utvendige trapper

Støpte trapper til hovedinngangs og til inngang til bod/teknisk rom. Trappene har kun hhv. tre og to trinn og rekkverk anses ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av sprekker.



Sprekkdannelse i trapp

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av plank med fuger mellom bordene. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan av tre med dekke av impregnerte bord. Rekkverket er av malt tre.

Vurdering av avvik:

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

Altanen bærer preg av etterslep på vedlikeholdet. Det er stor algevekst på terrassebordene. Rekkverket har løs maling og stedvis mykt treverk.

Konsekvens/tiltak

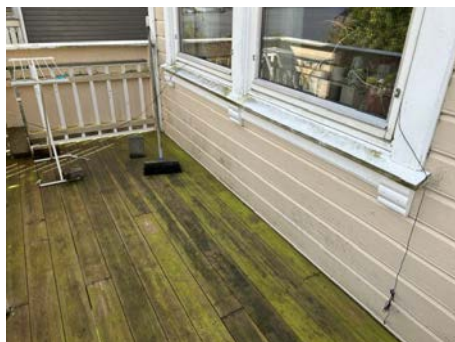
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold av rekkverk, eventuelt med utskifting av enkelte deler må påregnes.

Terrassebordene må vedlikeholdes, for eksempel med vasking og beis/olje eller lignende.



Løs maling og stedvis mykt treverk på rekkverket



Algevekst på terrassebordene

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

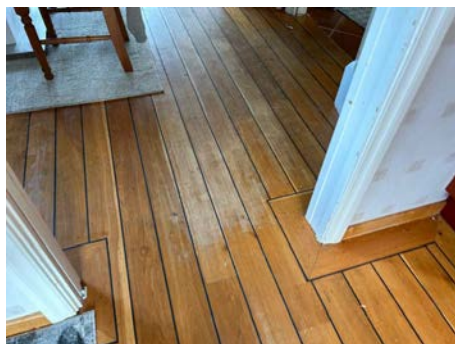
- Det er avvik:

Det er generell alders -og bruksslitasje på gulvene. Veggoverflatene har bølgete tapet i hjørnene og enkelte sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med eierskifte må det påregnes oppussing av flere innvendige overflater.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



TG 2 Radon

Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke kjent om bygget er oppført med radonsperre.

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

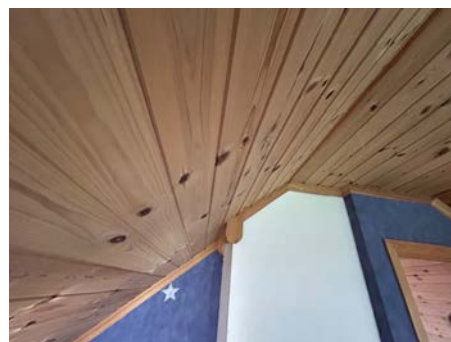
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er ikke installert ildsted i boligen. Vurdering gjelder kun synlige deler av pipa.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

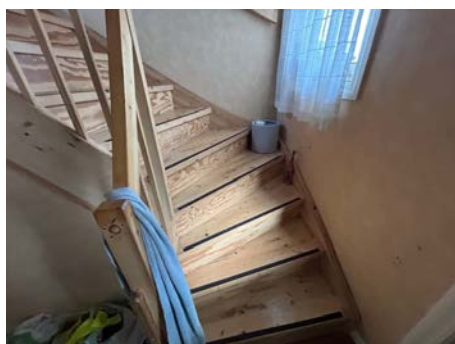
Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk og håndløper er montert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



Håndløper mangler på en liten del av trappa

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 1. etasje. Furudører på loftet. Normalt vedlikehold av dører må påregnes. Normalt vedlikehold er blant annet justering, smøring av hengsler og dørvidere, samt overflatebehandling.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2001 og blir på de fleste punkter vurdert etter forskriftene som gjaldt i denne perioden. Grunnet lagring av løsøre er deler av badet ikke kontrollert. Det tas forbehold om at skader kan avdekkes når rommet tømmes og rengjøres.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

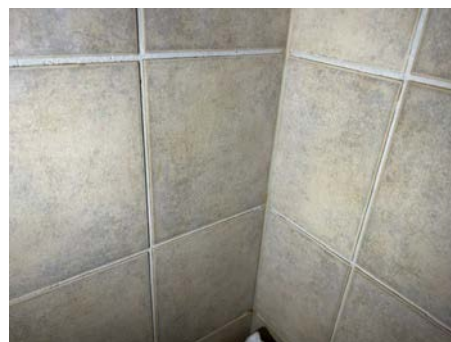
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det må påregnes renovering av badet. I forbindelse med renovering av gulvet er det som regel også nødvendig å skifte veggoverflatene og membran.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekker i fuger i våtsone

Tilstandsrapport



Fuktsvelling i himlingsplate

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Sluk er plassert i dusjhjørnet, bak tett sokkel mot resten av rommet. Dette medfører at eventuelt lekkasjevann og bruksvann utenfor dusjen ikke kan renne til sluk.

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Det er tilnærmet flat utførelse.

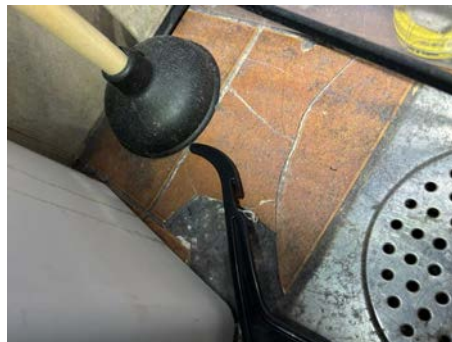
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.

I forbindelse med renovering av badet må det påses at fallforhold blir utført i hht. gjeldende preaksepterte løsninger.

Det må etableres avrenning inn til sluk dusjen, Eier opplyser at det har vært lekkasje fra badet. Takstmann fra forsikringsselskapet konkluderte med at lekkasjen skyldtes dårlig membran og skader i flisene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluk var ikke klargjort for kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

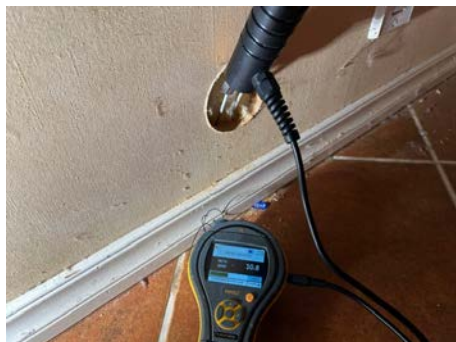
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom gang og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



LOFT > BAD

Generell

Badet er fra 2001 og blir på de fleste punkter vurdert etter forskriftene som gjaldt i denne perioden.



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er fuktsjolder i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.



LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. F

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilfredsstillende fall til sluk. Sluk var ikke tilgjengelig eller klargjort for kontroll. Det er målt fall på gulvet fra flis ved dørsvill og ned til flis like utenfor badekaret. I dette området er det kun ca. 2 mm. fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med framtidig renovering av badet må det påses at fall og andre forhold blir utført i hht. preaksepterte løsninger.

Bom i fliser kan skyldes at det er dårlig med lim under flisene og at flisene på et eller annet tidspunkt kan løsne. Det kan også være symptom på fuktskade.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og eventuell membran er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at sluk er plassert under badekaret.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



LOFT > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spyleknapp til toalettet mangler.

Det er ikke frontpanel (i den ene enden) på badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reparasjon eller utskifting.



LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

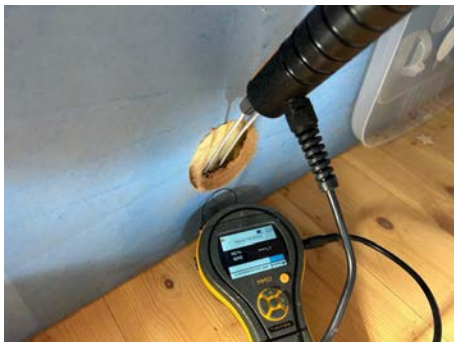


LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom soverom og bad.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis stor slitasje på overflater.
Det mangler en dør i innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes.
Manglende dør må monteres.
Generelt må det påregnes vedlikehold i form av blant annet justeringer.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

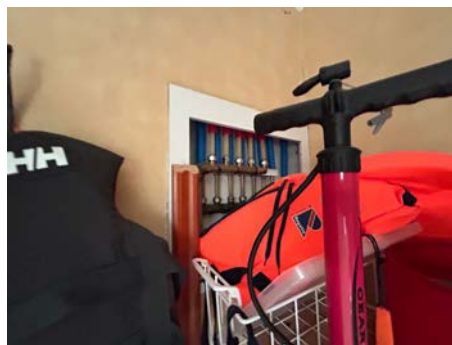
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe, luft til luft.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer.

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.
2000 Anlegget er fra byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring på hele anlegget bær innhentes om mulig.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Ukjent

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?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Ja Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann, da jeg ikke har elektrofaglig kompetanse. Anbefaling grunnet tilstanden på anlegget og usikkerhet vedrørende dokumentasjon.

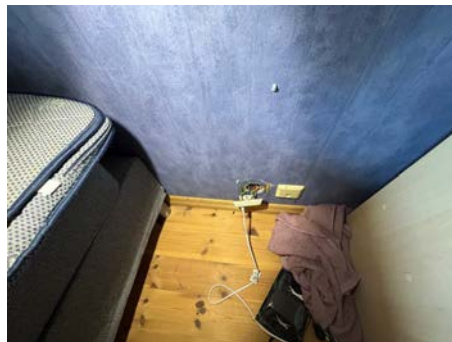
Generell kommentar

Det mangler samsvarserklæring på arbeidene, og jeg vil anbefale å prøve å innhente dokumentasjon på anlegget

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

Kostnadsestimat gjelder utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2000. Boligen har 1. etasje og loft. Ingen deler av denne boligen ligger under terreng.

Vurdering av avvik:

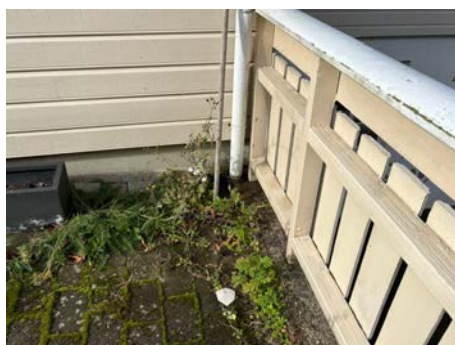
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er løs grunnmursplast på muren, samt manglende klemlist.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstand og eventuelle tiltak må utføres ved kontroll av underetasjen.



TG 2 Terrengforhold

Boligen er oppført i skrånende terreng.

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 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder. Jeg legger til grunn at rørene er av plast og fra byggeåret.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Det er oppført en enkel garasje på eiendommen.

Bygget er oppført med lave ringmurer og støpt plate på mark.

Veggkonstruksjonen over murene er av tre med utvendig liggende kledning.

Taket er et pulttak av I-bjelker. Taket er tekkt med papp. Vannbord, vindskier og gesimser er av malt tre.

Garasjen inneholder vindu, dør og port av tre.

Vurdering:

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

Garasjen har tydelig etterslep på vedlikehold. Det er behov for både vedlikehold og enkelte reparasjoner. Det nevnes blant annet:

-Ytterdøra er skadet av råte.

-Det er fuktmerker i takkonstruksjonen.

-Kledning trenger vedlikehold.

Med bakgrunn i alder må det påregnes oppgraderinger. TG:3

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

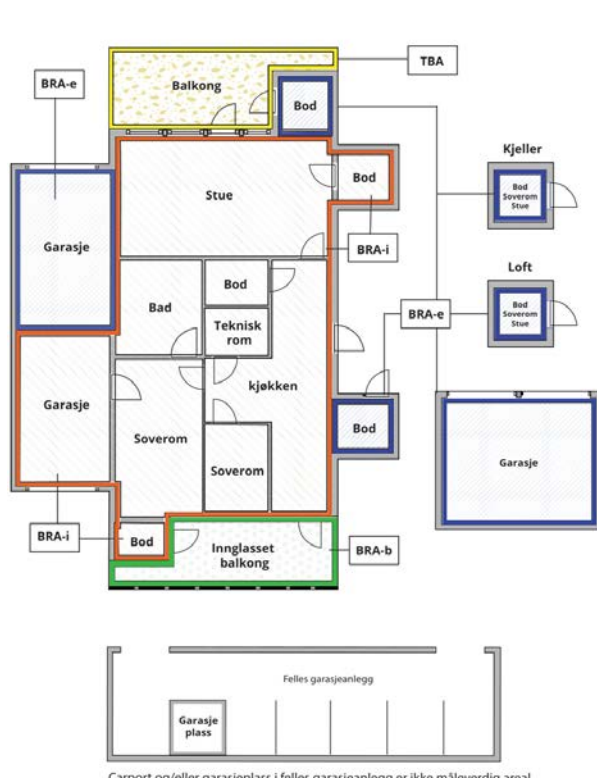
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	71	4		75	10		75
Loft	40			40		17	57
SUM	111	4			10	17	132
SUM BRA	115						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken , Bad , Gang , Stue , Bod , Kott under trapp	Utvendig bod	
Loft	Loftstue , Trapperom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

I 1. etasje er det tegnet inn et soverom i del av stua. Dette arealet er stue. Tegningene er oversendt fra Farsund kommune.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene er oversendt fra Farsund kommune.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	65	10
Garasje	0	0

Kommentar

Tomannsbolig

S-ROM: 1. etasje, Kott under trapp, bod/teknisk rom, samt utvendig bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2024	Lars-Inge Holst-Try	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	4	419		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Krossnes 9 A							
Hjemmelshaver Knutsen Egil Sand							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 220 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunal info	15.10.2024	Meglerpakke-Kommunale opplysninger. Ulike datoer og årstall på dokumenter. Jeg har gått gjennom relevante dokumenter i saken. Sidetall er bare stipulert.	Gjennomgått	32	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UV9955>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Krossnes 9A

Nabolaget Sunde/Mosvoll - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sundestranda Linje 412	5 min 0.4 km
Farsund rutebilstasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 0.8 km
Kristiansand Kjevik	1 t 40 min

Skoler

Farsund barneskole (1-7 kl.) 343 elever, 18 klasser	25 min 1.8 km
Farsund ungdomsskole (8-10 kl.) 179 elever, 17 klasser	25 min 1.8 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	7 min
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	22 min 19.6 km

«Grei beliggenhet»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

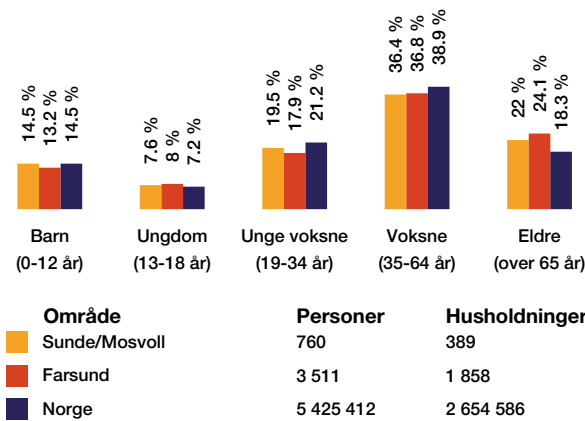
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bjørketun barnehage (0-5 år) 54 barn	17 min 1.1 km
Sunde barnehage (0-5 år) 100 barn	26 min 1.8 km
Espira Husebyparken barnehage (1-5 år) 73 barn	7 min 3.8 km

Dagligvare

Kiwi Farsund PostNord, søndagsåpent	18 min 1.4 km
Spar Farsund	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport



Mosvold ballbane
Ballspill

8 min
0.6 km



Bjørketun ballbane
Ballspill

16 min
1.1 km



S.M.A.R.T Trening&Helse

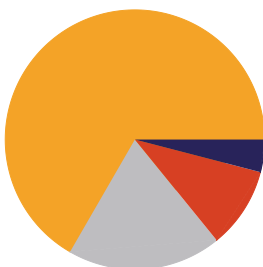
6 min



Trimsenteret

10 min

Boligmasse



66% enebolig
10% rekkehus
4% blokk
19% annet

Varer/Tjenester



Farsund Kjøpesenter

18 min



Vitusapotek Farsund

18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
33% 6-12 år
20% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



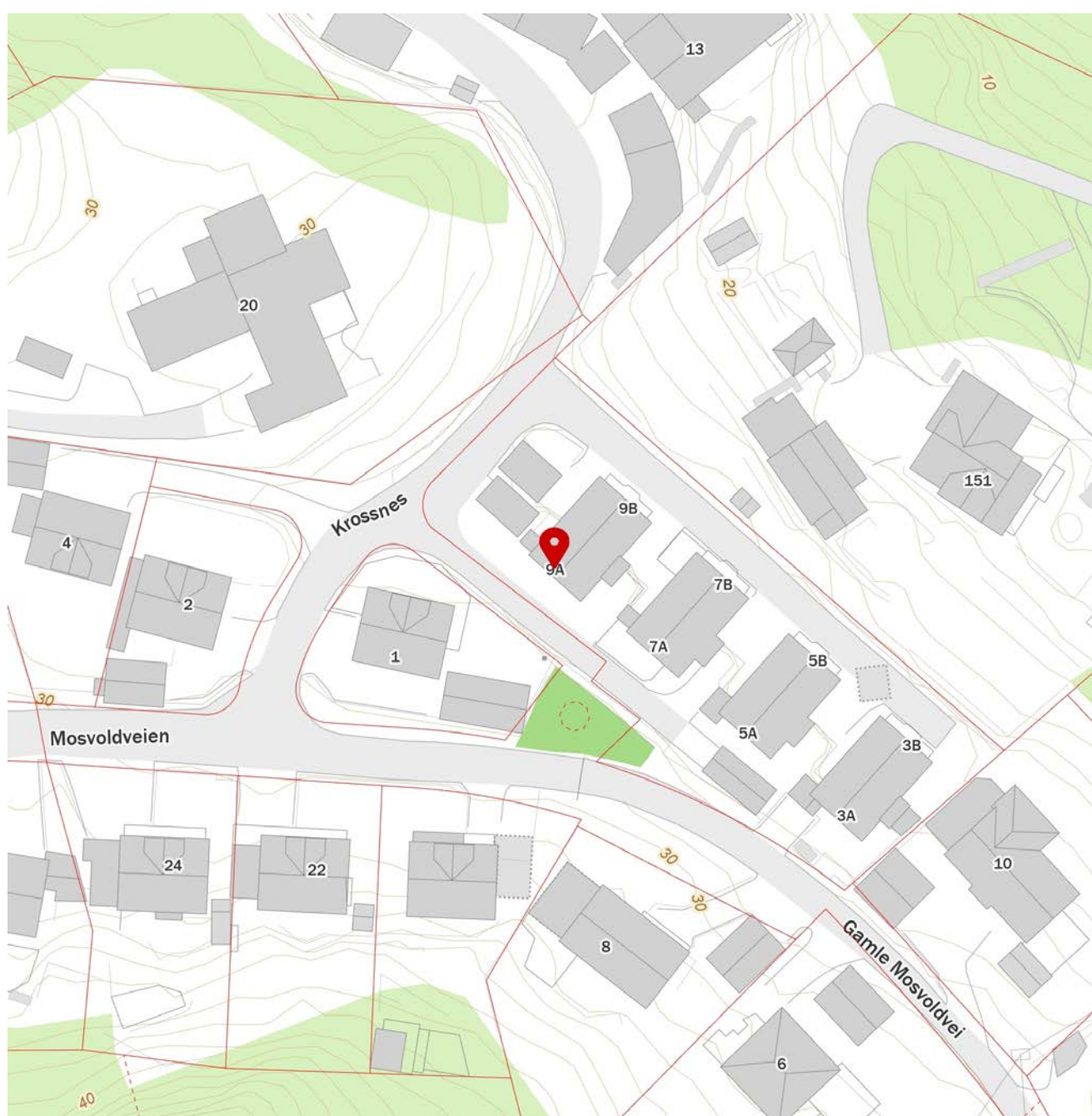
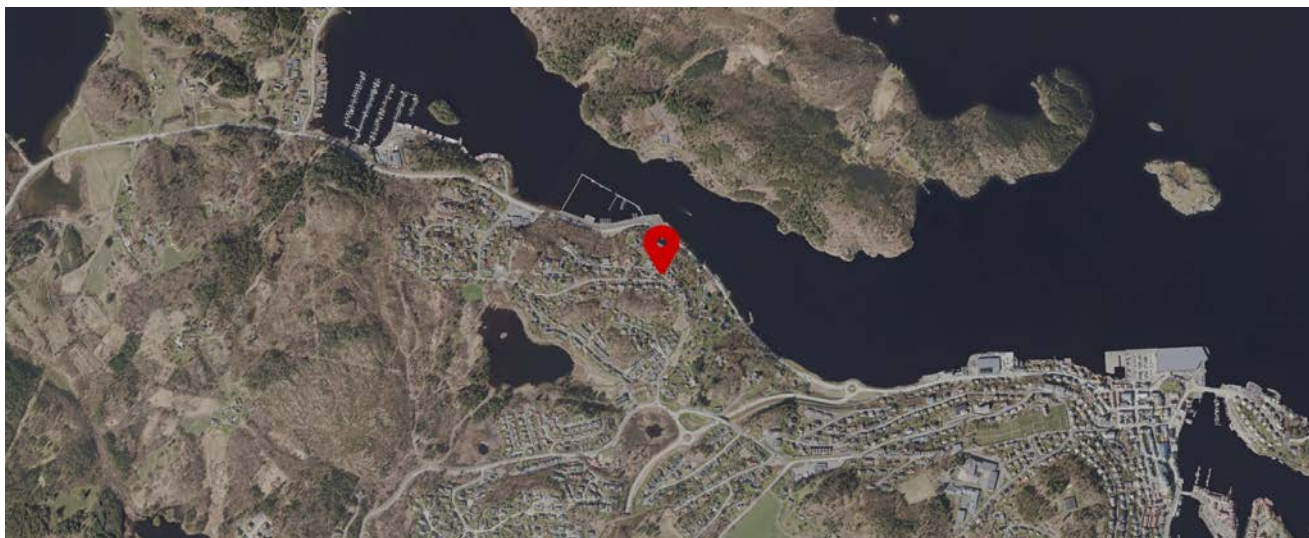
0%

45%

Sunde/Mosvoll
Farsund
Norge

Sivilstand

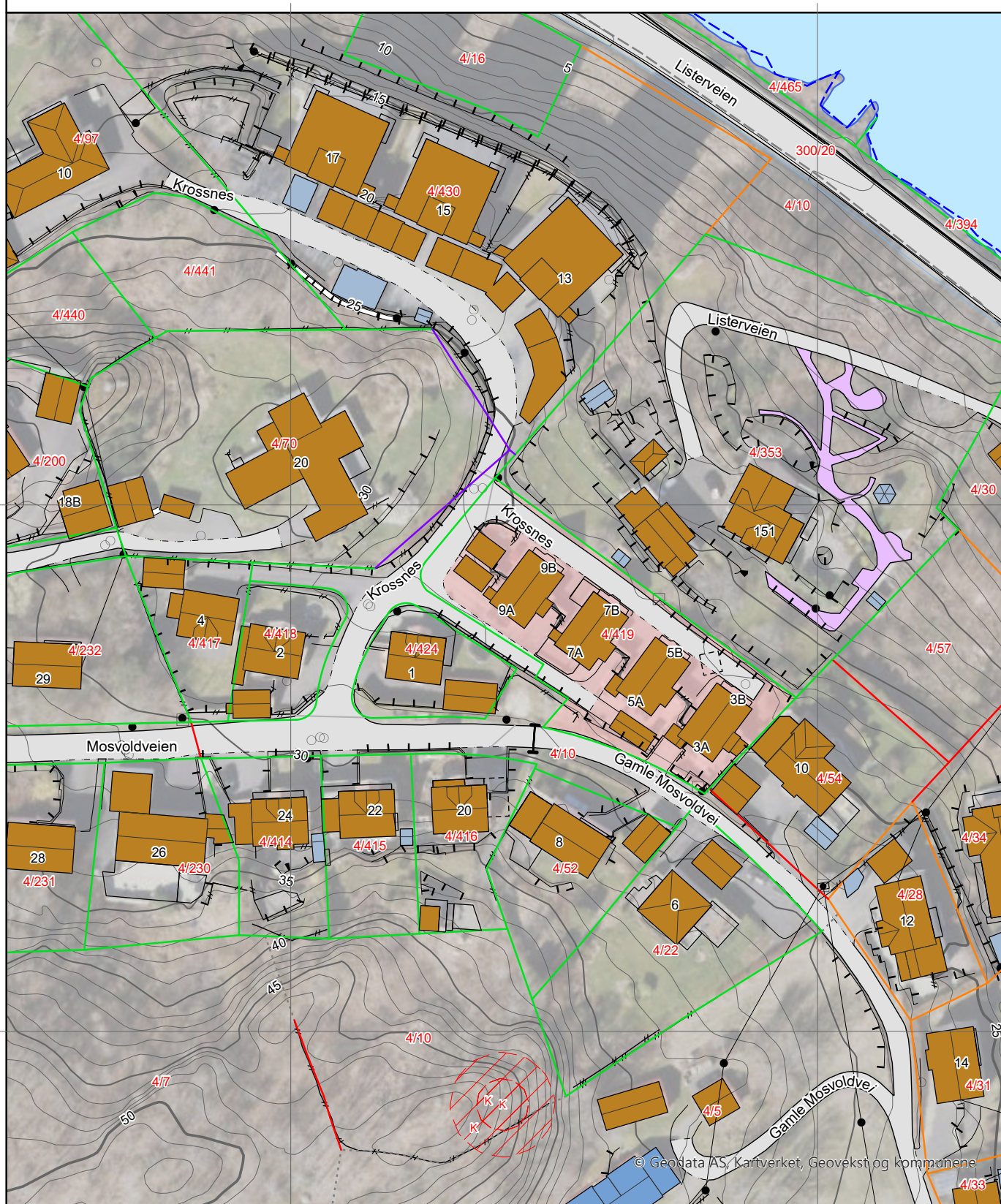
		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmegløren AS, avd. Lister kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Eiendomsgrenser

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



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 419, Seksjonsnr 7	Kommune:	4206 Farsund
Adresse:		Grunnkrets:	115 Mosvoll
Veiadresse:	Krossnes 9 A, gatenr 6096	Valgkrets:	1 Farsund
(fra bruksenhet)	4550 Farsund	Kirkesogn:	5150402 Farsund
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4021 Farsund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	08.11.2000	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/8
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 814,3 kvm
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	4206/4/419	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4206/4/419/0/1	0,0
			Mottaker	4206/4/419/0/2	0,0
			Mottaker	4206/4/419/0/3	0,0
			Mottaker	4206/4/419/0/4	0,0
			Mottaker	4206/4/419/0/5	0,0
			Mottaker	4206/4/419/0/6	0,0
			Mottaker	4206/4/419/0/7	0,0
			Mottaker	4206/4/419/0/8	0,0
Feilretting	Forretning:	08.11.2000	Etablert/Endret	4206/4/419	0,0
	Matrikkelført:	20.01.2020	Etablert/Endret	4206/4/419/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4206/4/419/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4206/4/419/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4206/4/419/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4206/4/419/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4206/4/419/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4206/4/419/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4206/4/419/0/8	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Krossnes 9 A	Bolig	117,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	181,0	Igangset.till.:	02.01.2000
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	181,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	13.06.2001
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	20479582			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		64,0		64,0				
H01	1		70,0		70,0				
H02			47,0		47,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/4/419/0/7

Adresse: Krossnes 9A, 4550 FARSUND

FormålBoliger

FeltbetegnelseC

Planidentifikasjon00304

VertikalnivåPå grunnen/vannoverflate

PlanstatusEndelig vedtatt arealplan

PlannavnMosvoll 4/10

PlanbestemmelsePlanbestemmelser både kart og tekst

Ikraftredelsesdato22.10.1996

LovreferansePBL 1985 eller før

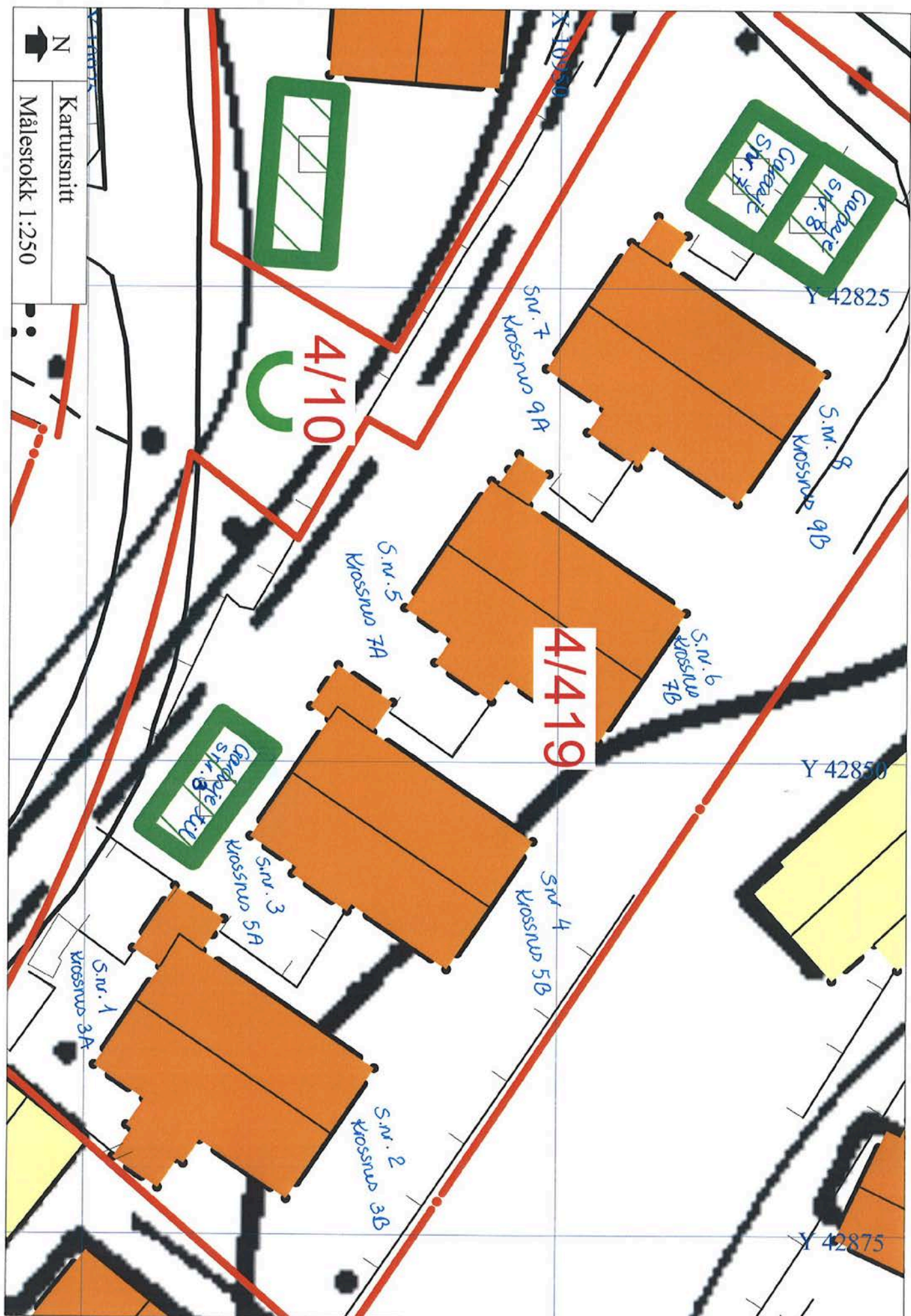
Vis i kart [Planregister](#)

Link som viser reguleringsplaner, faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 9.10.2024. Link er gyldig i et år:

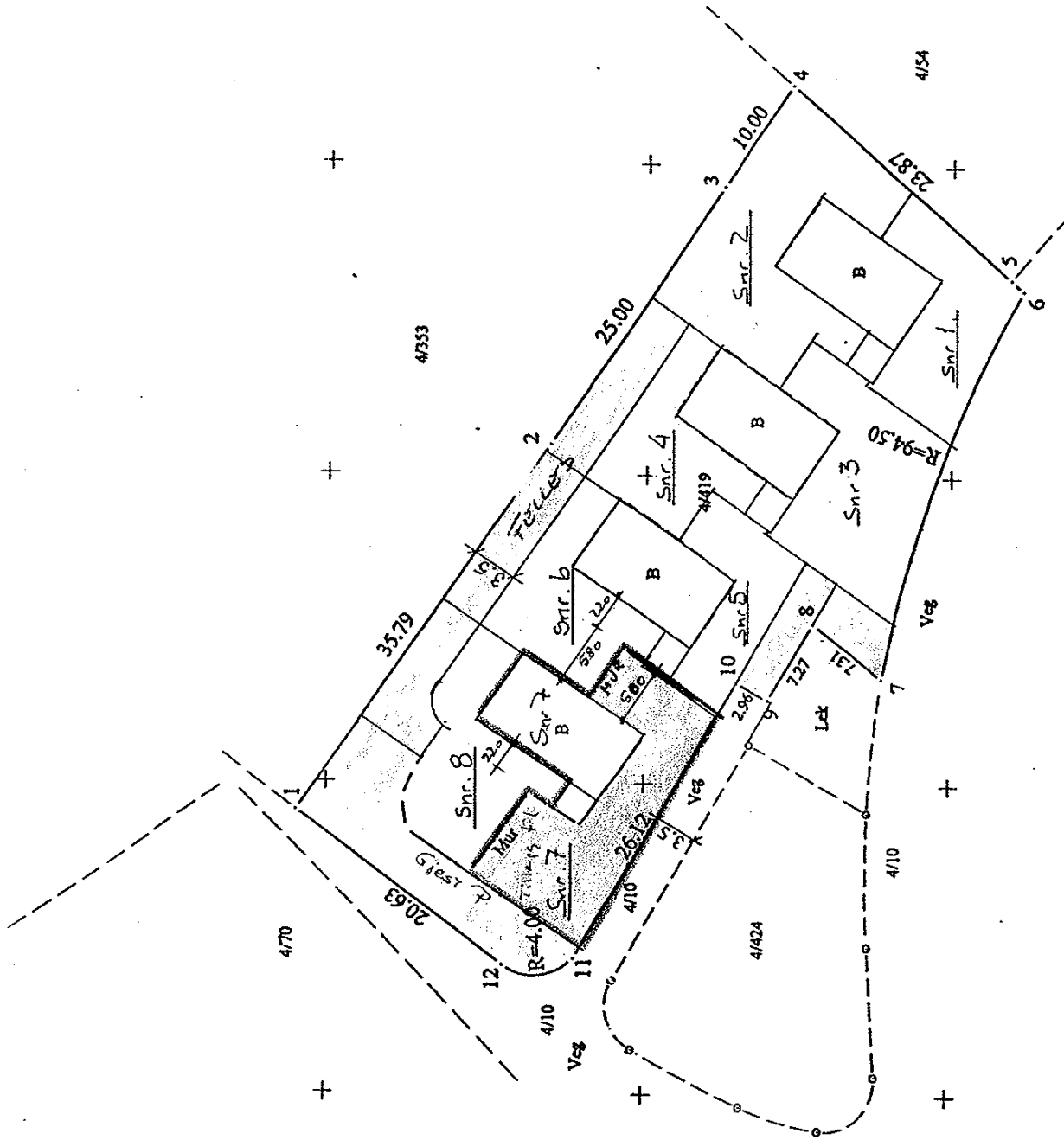
<https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=36213d91-e262-4b8c-a772-10232f2ba1d4>

Med vennlig hilsen

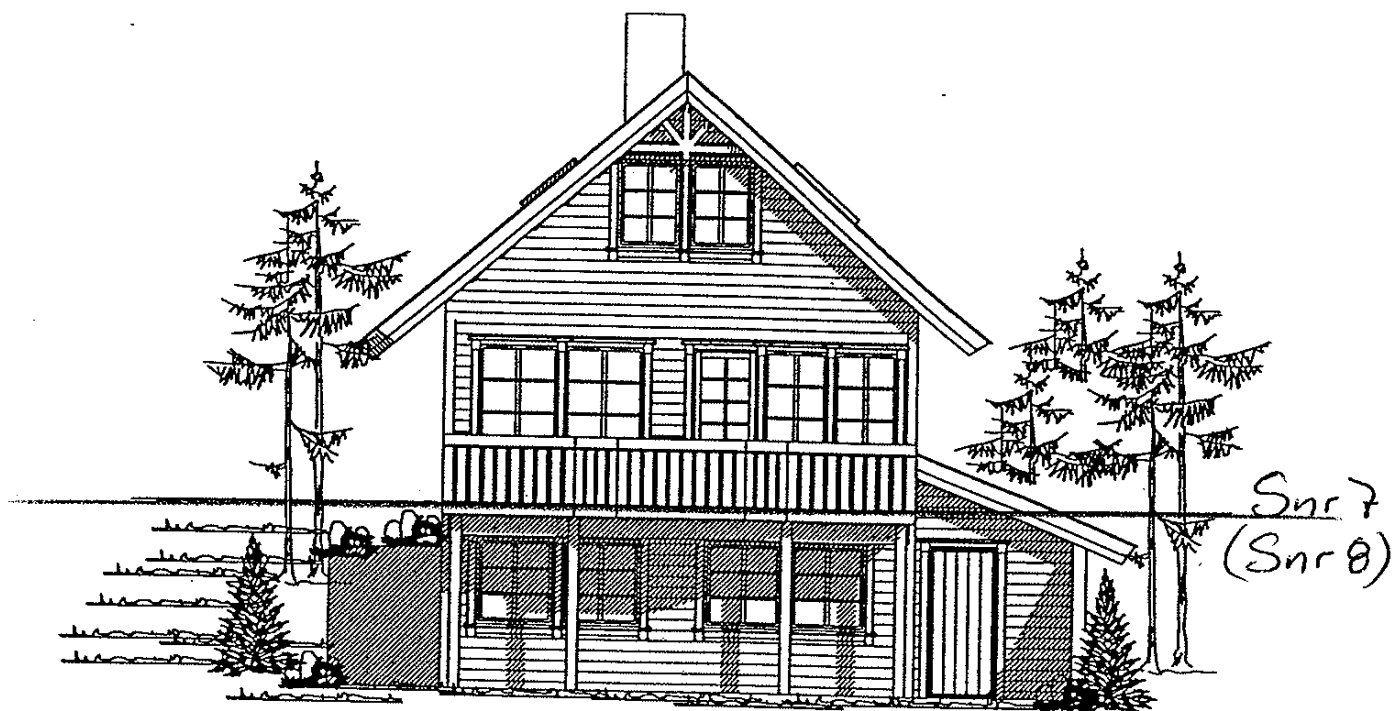
Øystein Bekkevold
Avdelingsarkitekt
Teknisk forvaltning
Farsund kommune



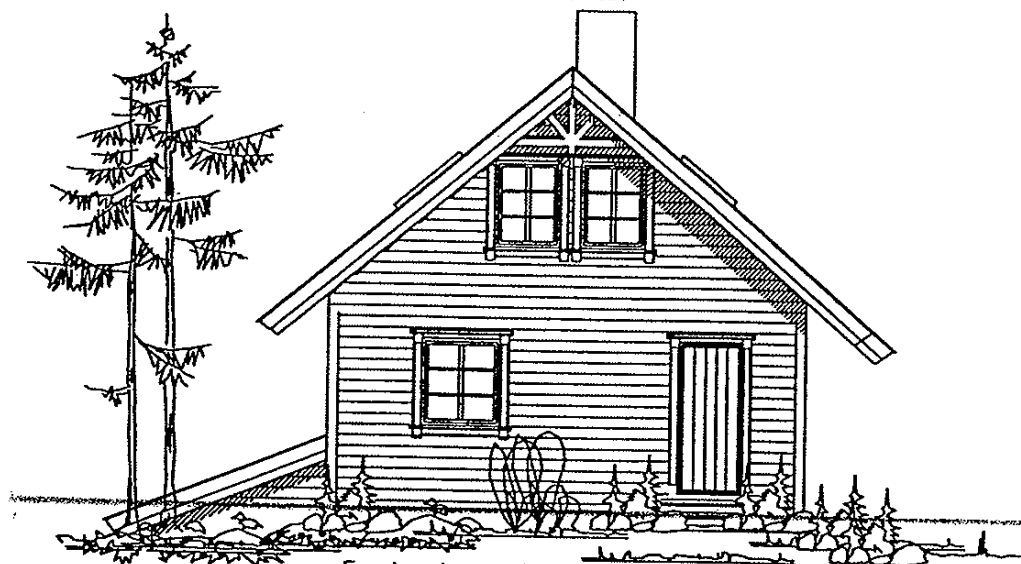
X=10975
Y=42900



nktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
f.gkj.gmr. i jord	10977.36	42822.59	35.79	
f.gkj.gmr. i jord	10957.55	42852.41	25.00	
f.gkj.gmr. i jord	10943.72	42873.23	10.00	
ensepunkt (gen.)	10938.19	42881.56	23.87	
r i jord	10920.21	42865.85	1.34	
ensepkt. i vegkant	10919.21	42864.98	33.36	
ensepkt. i vegkant	10930.47	42833.76	7.27	
ensepkt. i vegkant	10936.17	42838.27	7.31	
				-94.50



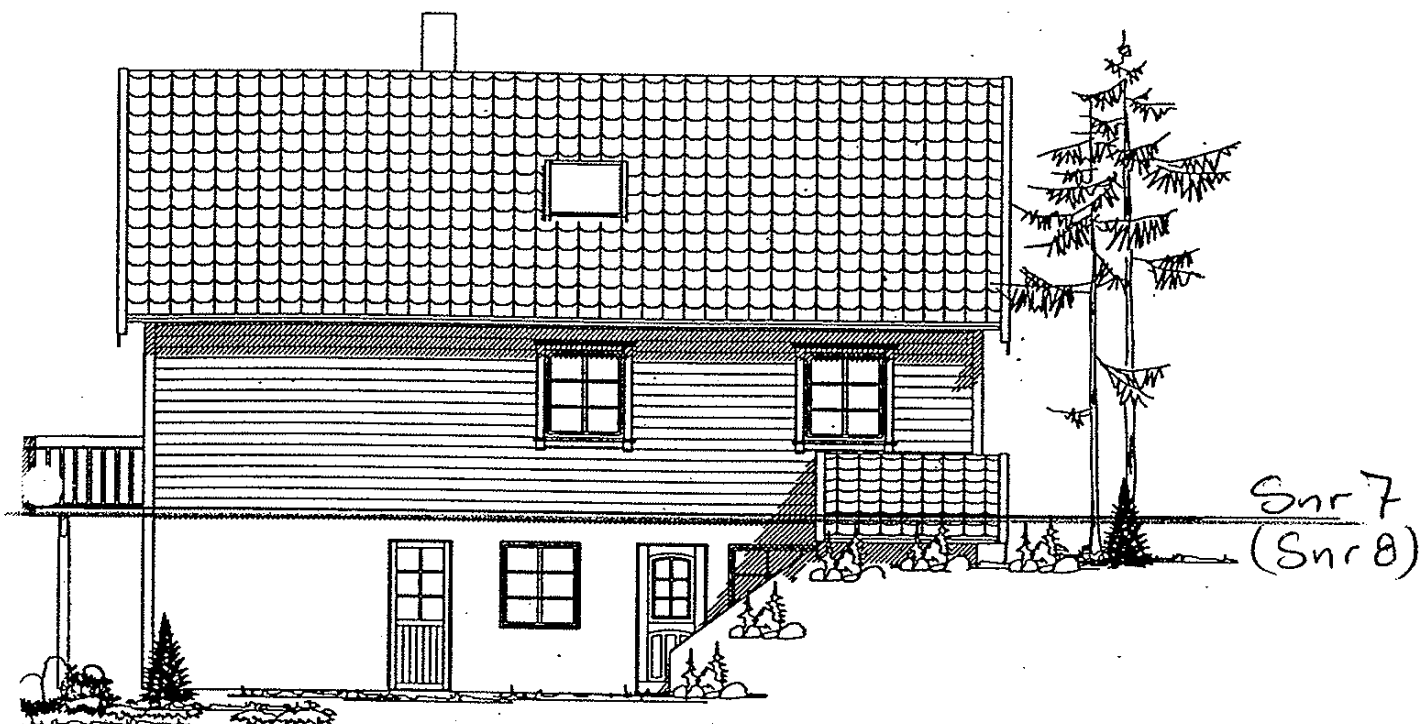
Fasade mot nord-vest



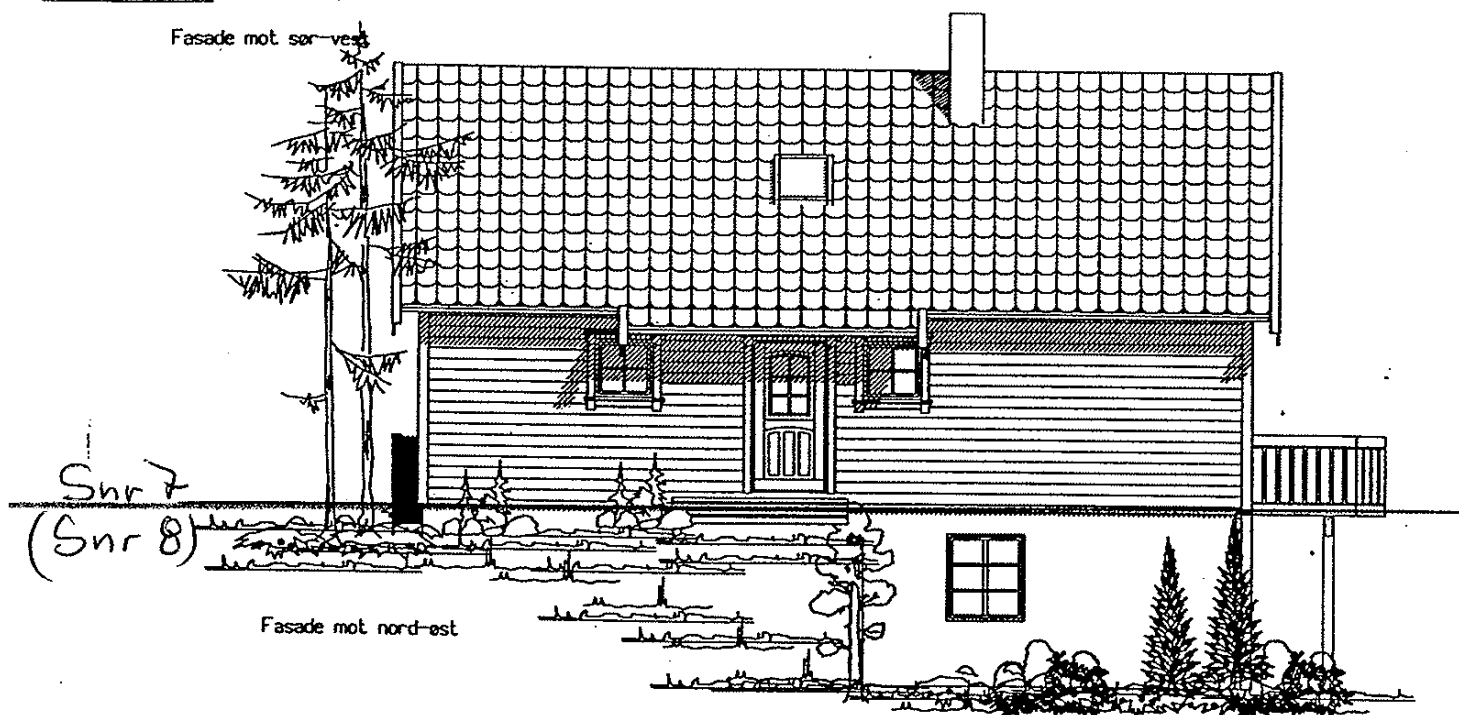
Fasade mot sør-øst

Snr 7
(Snr 8)

Snr 7
(Snr 8)



Fasade mot sør-vest



Fasade mot nord-est

Kommune FARSUND	Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1
---------------------------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse) Konsmo Fabrikker AS Torjusheigt. 9 4500 Mandal	Tiltakshaver (navn, adresse) Boligprosjekt AS Postboks 104 4551 Farsund
---	--

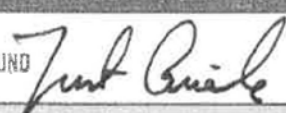
KOPI

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
Krossnes 9 A	4	419	7	

Spesifikasjon
Tiltakets/byggets art Nybygg/bolig

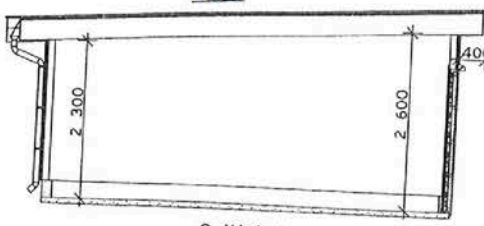
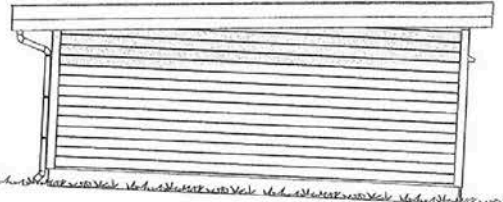
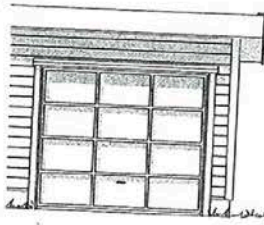
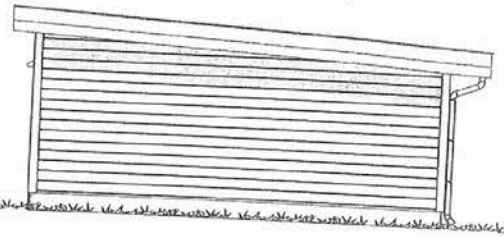
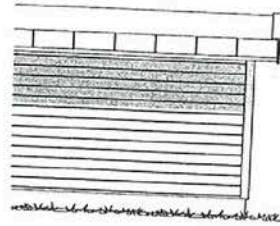
Vedtak fattet av Bygningssjefen	Vedtak dato 26.10.00	Saksnr
Dato sluttkontroll 05.06.01	Kontrollansvarlig Konsmo Fabrikker AS	

Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Underskrift		
Sted Farsund	Dato 13.06.01	Stempel/underskrift BYGNINGSSJEFEN I FARSUND 

Kopi sendt til		
Funksjon Tiltakshaver	Navn	Adresse
Funksjon Ansvarlig søker	Navn	Adresse
Funksjon Eier	Nina Langøy	Klinkeleet 6, 4550 Farsund
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse

E1



Snitt A-A



Garasje

FAKTURERTE GEBYRER

Avtale: **201338**

Eier: Knutsen Egil Sand

4/419/0/7

Regn.mottaker: Knutsen Egil Sand

2023

Ordrenr: **90147573**

08.03.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 268,00	1/1	0	1 418,00
160003	Forskudd Vann	271,00	m3	10,88	1/1	0	1 843,00
160023	Forskudd Avløp	271,00	m3	23,90	1/1	0	4 048,00
160004	Betalt Forskudd Vann i fjor	-286,00	m3	8,44	1/1	0	-3 017,00
160024	Betalt Forskudd Avløp i fjor	-286,00	m3	16,78	1/1	0	-5 999,00
160021	Forbruk Avløp	281,00	m3	16,78	1/1	0	5 894,00
160001	Forbruk vann	281,00	M3	8,44	1/1	0	2 965,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	692 300,00	prom	3,00	1/1	0	1 038,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	860,00	1/1	0	538,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 438,61	1/1	0	1 524,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	416,00	1/1	0	260,00

12 203,00

Ordrenr: **90160014**

07.09.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	416,00	1/1	0	260,00
160003	Forskudd Vann	271,00	m3	10,88	1/1	0	1 843,00
160023	Forskudd Avløp	271,00	m3	23,90	1/1	0	4 048,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	692 300,00	prom	3,00	1/1	0	1 038,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 268,00	1/1	0	1 418,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 438,61	1/1	0	1 524,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	860,00	1/1	0	538,00

12 360,00

2024

Ordrenr: **90168387**

30.01.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160024	Betalt Forskudd Avløp i fjor	-271,00	m3	23,90	1/1	0	-8 096,00
160087	Stipulering av vannforbruk	1,00	stk	500,00	1/1	0	625,00
160003	Forskudd Vann	270,00	m3	11,53	1/1	0	324,00
160023	Forskudd Avløp	270,00	m3	26,29	1/1	0	739,00

160004	Betalt Forskudd Vann i fjor	-271,00 m3	10,88	1/1	0	-3 686,00
160001	Forbruk vann	269,00 M3	10,88	1/1	0	3 658,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00 kr	449,00	1/1	0	47,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00 ter	1 000,00	1/1	0	104,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00 ter	2 605,00	1/1	0	271,00
160028	Abonnement Avløp	1,00 ter	2 683,00	1/1	0	279,00
160009	Målerleie	1,00 KR	100,00	1/1	0	10,00
160008	Abonnement Vann	1,00 TER	2 404,00	1/1	0	250,00
160021	Forbruk Avløp	269,00 m3	23,90	1/1	0	8 036,00
						2 561,00

Ordrenr: 90169612

28.02.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160003	Forskudd Vann	270,00	m3	11,53	1/1	0	324,00
160023	Forskudd Avløp	270,00	m3	26,29	1/1	0	739,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	1 000,00	1/1	0	104,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	449,00	1/1	0	37,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 683,00	1/1	0	279,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	10,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 404,00	1/1	0	250,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	271,00
							2 014,00

Ordrenr: 90170834

13.03.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	392 300,00	prom	3,00	1/1	0	293,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 404,00	1/1	0	250,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	10,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 683,00	1/1	0	279,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	271,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	1 000,00	1/1	0	104,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	449,00	1/1	0	37,00
160023	Forskudd Avløp	270,00	m3	26,29	1/1	0	739,00
160003	Forskudd Vann	270,00	m3	11,53	1/1	0	324,00
							2 307,00

Ordrenr: 90178294

26.04.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160003	Forskudd Vann	270,00	m3	11,53	1/1	0	324,00
160023	Forskudd Avløp	270,00	m3	26,29	1/1	0	739,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	392 300,00	prom	3,00	1/1	0	98,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	449,00	1/1	0	37,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 404,00	1/1	0	250,00

160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	271,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 683,00	1/1	0	279,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	10,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	1 000,00	1/1	0	104,00
							2 112,00

Ordrenr: 90179574

24.05.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160003	Forskudd Vann	270,00	m3	11,53	1/1	0	324,00
160023	Forskudd Avløp	270,00	m3	26,29	1/1	0	739,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	449,00	1/1	0	37,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	1 000,00	1/1	0	104,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	392 300,00	prom	3,00	1/1	0	98,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 683,00	1/1	0	279,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	10,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 404,00	1/1	0	250,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	271,00
							2 112,00

Ordrenr: 90180805

28.06.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	392 300,00	prom	3,00	1/1	0	98,00
160003	Forskudd Vann	270,00	m3	11,53	1/1	0	324,00
160023	Forskudd Avløp	270,00	m3	26,29	1/1	0	739,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	449,00	1/1	0	37,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	1 000,00	1/1	0	104,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 683,00	1/1	0	279,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	10,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 404,00	1/1	0	250,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	271,00
							2 112,00

Ordrenr: 90182069

25.07.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	392 300,00	prom	3,00	1/1	0	98,00
160003	Forskudd Vann	270,00	m3	11,53	1/1	0	324,00
160023	Forskudd Avløp	270,00	m3	26,29	1/1	0	739,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	449,00	1/1	0	37,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 683,00	1/1	0	279,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	271,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	10,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 404,00	1/1	0	250,00

160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	1 000,00	1/1	0	104,00
--------	-----------------------------	------	-----	----------	-----	---	--------

2 112,00

Ordrenr: 90183384

29.08.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	392 300,00	prom	3,00	1/1	0	98,00
160003	Forskudd Vann	270,00	m3	11,53	1/1	0	324,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	449,00	1/1	0	37,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	1 000,00	1/1	0	104,00
160023	Forskudd Avløp	270,00	m3	26,29	1/1	0	739,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 683,00	1/1	0	279,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	10,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 404,00	1/1	0	250,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	271,00

2 112,00

Ordrenr: 90184700

12.09.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160003	Forskudd Vann	270,00	m3	11,53	1/1	0	324,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 404,00	1/1	0	250,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	10,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 683,00	1/1	0	279,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	271,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	1 000,00	1/1	0	104,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	449,00	1/1	0	37,00
160023	Forskudd Avløp	270,00	m3	26,29	1/1	0	739,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	392 300,00	prom	3,00	1/1	0	98,00

2 112,00

Vannmålerstand var stipulert 31.12.23 til 4289m3. Siste avlesning var 3.1.23 – 4020m3. Eier har månedlig fakturering.



For matrikkelenhet:

Kommune: 4206 - FARSUND
Gårdsnummer: 4
Bruksnummer: 419
Festenummer:
Seksjonsnummer: 7

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.10.2024 kl. 16:16

Produsert av: Øystein Egeland

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	08.11.2000
Skyl:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 8 i matrikkelenhet 4 / 419
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		131272	KNUTSEN EGIL SAND		KROSSNES 9A 4550 FARSUND	1 / 1

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

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 - 4/419		
		Omnummerert fra:	1003 - 4/419		
		Omnummerert til:	4206 - 4/419/0/1		
		Omnummerert fra:	1003 - 4/419/0/1		
		Omnummerert til:	4206 - 4/419/0/2		
		Omnummerert fra:	1003 - 4/419/0/2		
		Omnummerert til:	4206 - 4/419/0/3		
		Omnummerert fra:	1003 - 4/419/0/3		
		Omnummerert til:	4206 - 4/419/0/4		
		Omnummerert fra:	1003 - 4/419/0/4		
		Omnummerert til:	4206 - 4/419/0/5		
		Omnummerert fra:	1003 - 4/419/0/5		
		Omnummerert til:	4206 - 4/419/0/6		
		Omnummerert fra:	1003 - 4/419/0/6		
		Omnummerert til:	4206 - 4/419/0/7		
		Omnummerert fra:	1003 - 4/419/0/7		
		Omnummerert til:	4206 - 4/419/0/8		
		Omnummerert fra:	1003 - 4/419/0/8		
Feilretting av seksjoner Feilretting Feilføring	08.11.2000				heskkjel 20.01.2020
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Etablert/Endret	1003 - 4/419		
		Etablert/Endret	1003 - 4/419/0/1		
		Etablert/Endret	1003 - 4/419/0/2		
		Etablert/Endret	1003 - 4/419/0/3		
		Etablert/Endret	1003 - 4/419/0/4		
		Etablert/Endret	1003 - 4/419/0/5		
		Etablert/Endret	1003 - 4/419/0/6		
		Etablert/Endret	1003 - 4/419/0/7		
		Etablert/Endret	1003 - 4/419/0/8		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:20 479 582

Løpenr:

Repr.punkt:Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6441684 Øst: 369048

Bygningsendningskode:

Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder: Elektrisitet

Biobrensel

Oppvarming: Elektrisk

Annen oppvarming

Bebygd areal:0

Bruksareal bolig:181

Bruksareal annet:0

Bruksareal totalt:181

Bruttoareal bolig:0

Bruttoareal annet:0

Bruttoareal totalt:0

Alternativt areal:0

Alternativt areal 2:0

Ant. boliger:2

Ant. etasjer:3

Vannforsyning:Tilkn. off. vannverk

Avløp:

Har heis:Nei

Datoer

Rammetillatelse:01.01.2000

Igangsettingstillatelse:02.01.2000

Tatt i bruk:13.06.2001

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

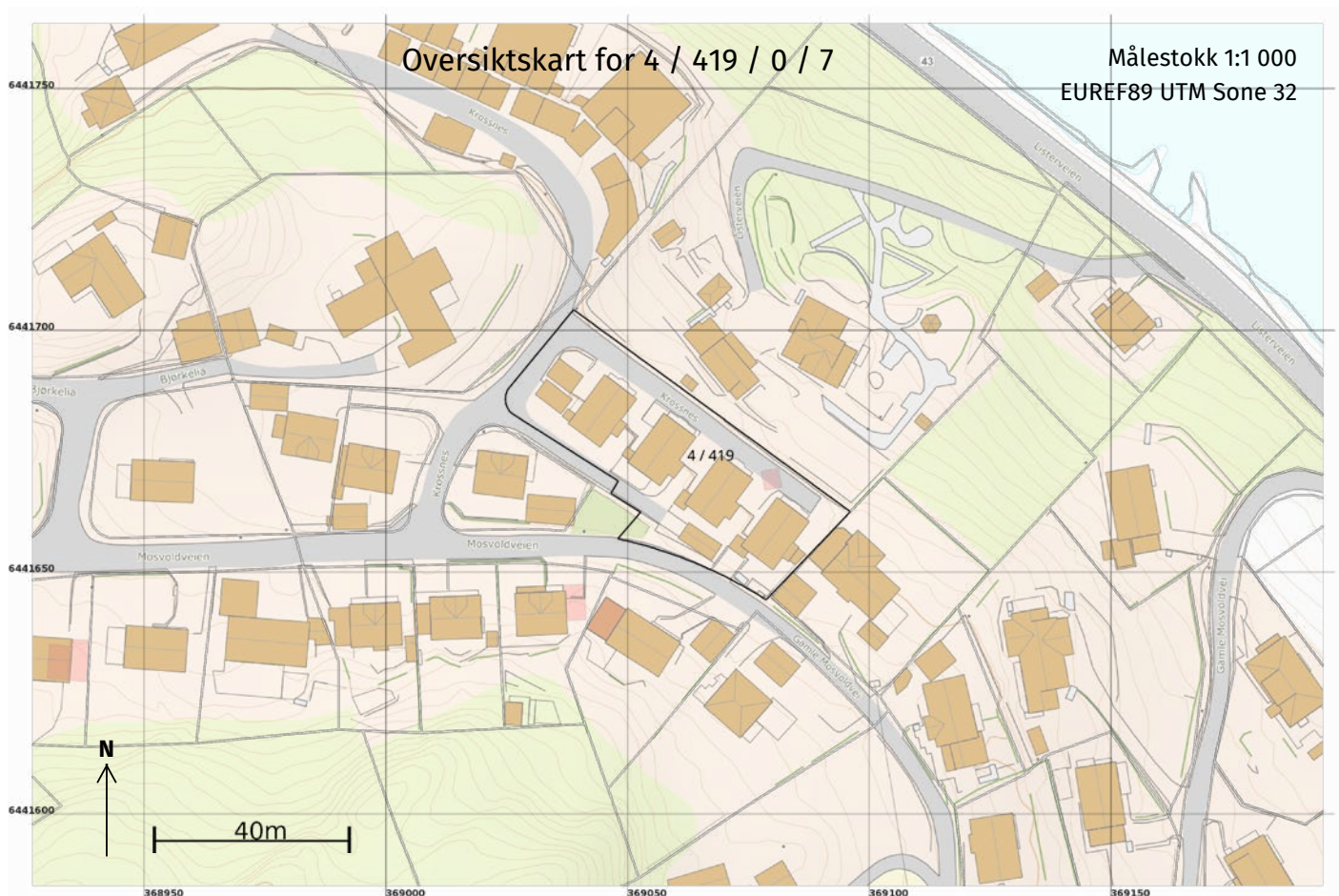
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	47	0	47	0	0	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0	0	0
U01	1	64	0	64	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6096 Krossnes 9 A	H0101	Bolig	117	3	Kjøkken	1	1	4/419/0/7

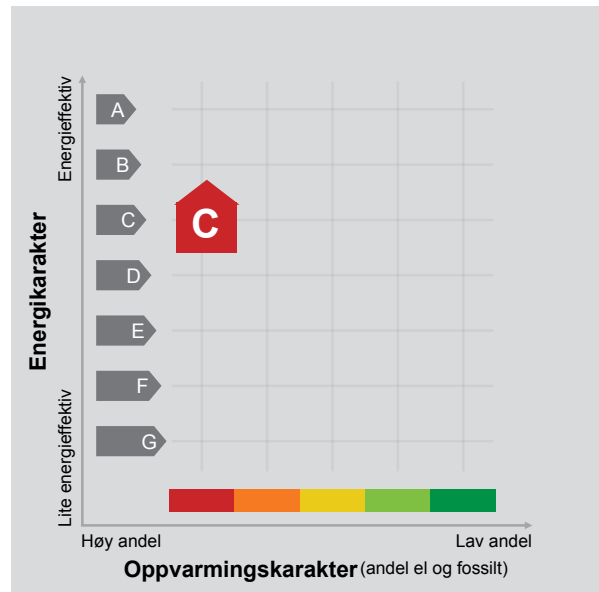
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BOLIGPROSJEKT AS		



ENERGIATTEST

Adresse	Krossnes 9A
Postnummer	4550
Sted	FARSUND
Kommunenavn	Farsund
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	419
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20479582
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-40091
Dato	17.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Liv B. Tjøtta

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 07 50

Mob.: 415 69 605

liv.b.tjoetta@sor.no



Erik Havaas

Rådgiver

Tlf.: 38 17 04 76

Mob.: 934 15 012

erik.havaas@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

BUDSKJEMA

TVANGSSALG



Eiendom:

Krossnes 9A, 4550 FARSUND
Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi er kjent med at eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Avhendingsloven ikke gjelder ved tvangssalg. Videre er jeg/vi klar over at dersom rettens medhjelper innen utløpet av budfristen, gir melding om at budet er det budet medhjelperen vi anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra den dato budet sendes til Tingretten. Videre er jeg/vi kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud - dersom det blir stadfestet av Tingretten - er bestemmende for rettigheter og plikter. Det er også gjort oppmerksom på at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir jeg/vi herved fullmakt til medhjelper, **#navn.firma**, til å begjære skjøte utstedt i mitt/vårt navn og utlevert til seg. Jeg/vi er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg, og at noen av de sentrale punkter er inntatt på side 2 og 3 i dette budskjema, som jeg/vi har lest. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglers salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Egenkapital:	Kr	Lånefinansiering:	Kr
Sum totalt:	Kr	Långiver:	Bankens navn
Saksbehandler:	Navn	Telefonnummer	

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 bekrefter at informasjon om tvangssalg er gjennomgått. 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. 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.

Signatur Dato/sted

Signatur Dato/sted

Siden nærværende eiendom selges etter tvangslovens bestemmelser er det svært viktig at du leser nøye gjennom denne orienteringen og forstår innholdet.

SÆRLIGE REGLER KNYTTET TIL BUD PÅ EIENDOM SOM SELGES SOM TVANGSSALG:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en boligsalgsrapport. En slik boligsalgsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser. I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller.
Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt.
Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Budgiver(s) initialer



SØRMEGLEREN

Budgiver(s) initialer

FORTS. FRA FOREGÅENDE SIDE:

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Ovenstående informasjon er gjennomlest og forstått:

Signatur Dato/sted

Signatur Dato/sted

Kopi av legitimasjon
Budgiver 1

Kopi av legitimasjon
Budgiver 2

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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