

# Vatneveien 14B

Vatne



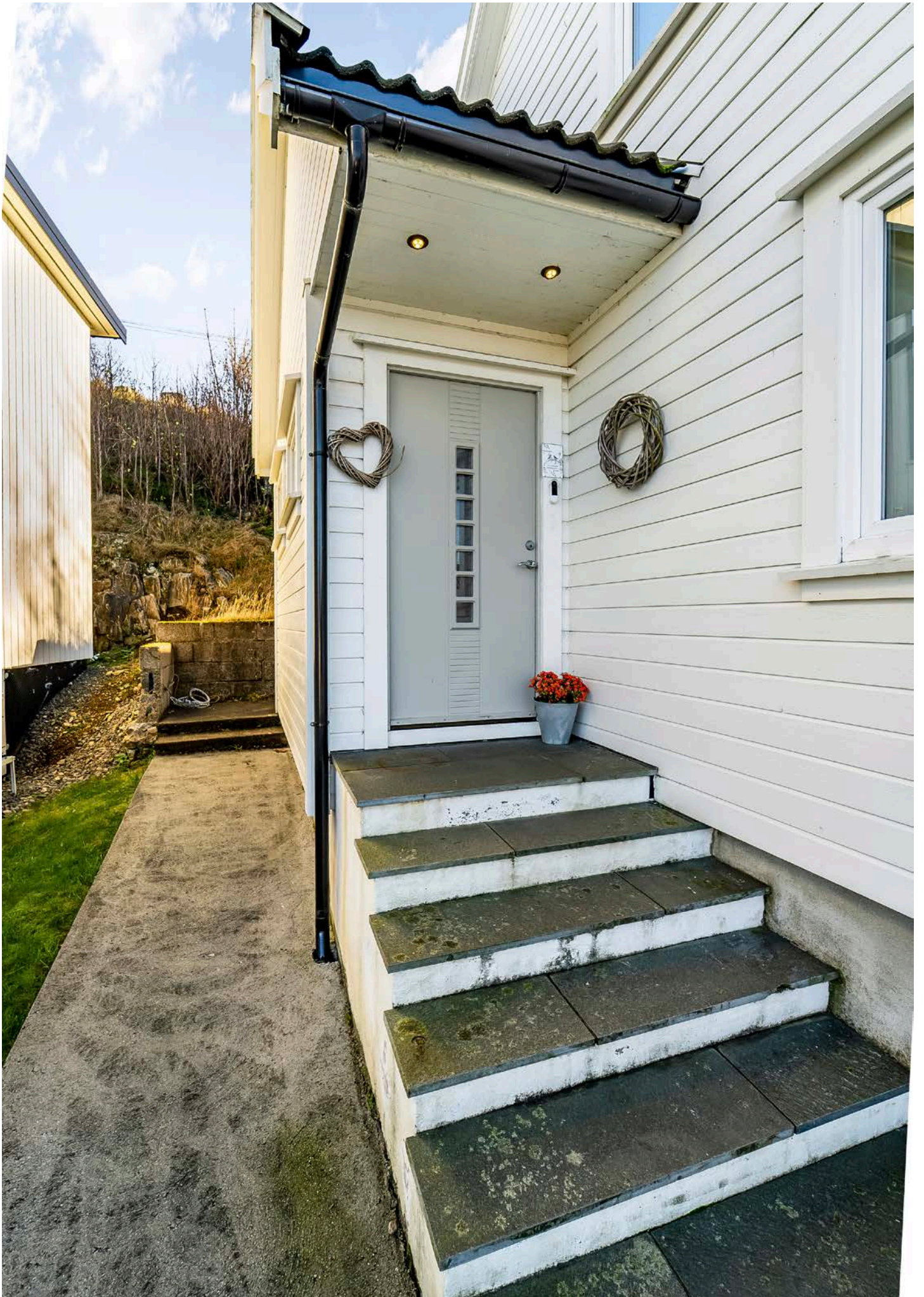
Prisantydning: **kr 2 390 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglern.no



# Pen enebolig beliggende i et sentralt boligområde.

## OMRÅDE

**Vatne**

## ADRESSE

**Vatneveien 14B, 4560 VANSE**

## Prisantydning

**kr 2 390 000,-**

Omkostninger: **kr 77 250,-**

Totalpris: **kr 2 467 250,-**

Formuesverdi: **kr 545 279,-**

Kommunale avgifter: **kr 14 202,- per år**

Eiendomskatt: **kr 1 784,-**



BRA-i: 169 m<sup>2</sup>

BRA Total: 169 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1961

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 571.2 m<sup>2</sup>

**Anita Cecilie Gabrielsen**

Eiendomsmegler

**404 08 073**

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

**Sørmeqleren AS, avd. Lister**

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

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

# VATNEVEIEN 14B

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 21, bnr. 66, ideell andel 1/1 i Farsund kommune.

### Areal

BRA - i: 169 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 169 m<sup>2</sup>

TBA: 54 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 54 m<sup>2</sup> Bod , Gang , Bod 2, Bod 3, Vaskekjeller

1. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> Gang , Bad , Kott , Kjøkken , Stue , Trapperom

2. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Kjeller: I følge tegninger står vedkjeller opplyst der det i dag er krypkjeller.

Garasje er kledd inne med dør og er omgjort til bod.

Vaskekjeller er endret med tenke på tegninger og er plassert der matkjeller er

1. Etasje: Eneste endring her, er at kjøkken er utvidet slik at soverom bortfaller.

Loft: Loftet har i dag 3 soverom og ikke utgang til takterrasse.

Det skal nevnes at ved endring av bruk som feks. der bod endres til rom for varig opphold, eller utvendige endringer på fasade må dette byggemeldes.

Kommentar arealmåling:

Romhøyden i kjeller er på 1,95m

Romhøyden i 1. etasje er på 2,28m

Romhøyden på loft er 2,25m

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

571.2 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomta er asfaltert i front og har et område bak som ikke er opparbeidet.

**Solforhold**

Eiendommen ligger meget solrikt til, spesielt på sommerstid.

**Beliggenhet**

Enebolig beliggende i et rolig og veletablert boligfelt. Eiendommen har sol store deler av dagen midtsommers.

Den store terrassen gjør det mulig å nyte solen gjennom store deler av dagen. Eiendommen ligger ca. 500 meter fra Vanse sentrum, og områdets fasiliteter som bl.a. butikker, barnehager, skole, restauranter, treningsenter, idrettsanlegg med svømmebasseng og Vanse stadion. I umiddelbar nærhet finnes det flere fine turmuligheter og det er fine veier til barne- og ungdomsskolen.

**Adkomst**

Fra Vanse sentrum kjør ut på Søndre vei mot Farsund, og ta inn til høyre etter ca. 400 meter. Etter ca. 100 meter ligger boligen på venstre side og er merket med salgsplakat fra Sørmeglaren.

**Skolekrets**

Vanse barne- og ungdomsskole.

**Bygningsakkyndig**

John Terje Knutsen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner, nedløp og takbordbeslag i lakkert aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vegger er foret ut og etterisolert i 2017. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC. Takt Terrasse over carport .Støpt trapp med skifer i trinn. Overbygg på terrasse.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, nytt arbeid i 2019 utført av faglært og ufaglært, Herold Bjørnstad AS. La gulvbelegg og opplegg til do og dusj og monterte dette. Det som er gjort av ufaglært: monterte opp baderoms plater. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, nytt arbeid i 2017 utført av faglært. La opp ledningsnett. utført av elkam det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, nytt arbeid i 2017. Utført av faglært, la ny vann og kloakk til hus mur. Utført av brødrene Thorkildsen. Det foreligger dokumentasjon.

**Innhold**

Velkommen til Vatneveien 14B!

Pent innredet og trivelig enebolig med gjennomgående normal standard.

Boligen er pusset opp i senere tid og inneholder:

- Stor stue med flere innredningsmuligheter.
  - Pent Ikea kjøkken med alle hvitevarer inkludert.
  - Bad med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett. Vaskerom i underetasjen.
  - 3 soverom i loftsetasjen.
  - varmpumpe og vedovn.
-

## Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av John Terje Knutsen den 21.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Nedløp og beslag,TG3

Renner, nedløp og takbordbeslag i lakkert aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- TEK 10 Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfangere. Sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier etc. må vies særlig omhu. Fall på tak som vil kunne utløse ras vil være bestemt av materialet som benyttes som takteking. Tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, er det krav til snøfangere uansett. Tak med ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, skal det være snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vinduer,TG2

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Et vindu i kjeller er ikke foret

Tiltak

- Tiltak:

- Ferdigstille vindu

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Takterrasse over carport

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper,TG3

Støpt trapp med skifer i trinn

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Innvendig

##### Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Laminat gliper i skjøter og er skrudd fast

#### Tiltak

- Tiltak:

- Laminat må skiftes ut

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

##### Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

##### Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

##### Pipe og ildsted,TG3

Boligen har mursteinspipe,vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

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

#### Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

##### Krypkjeller,TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

#### Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

##### Innvendige trapper,TG2

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

#### Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Innvendige trapper kjeller.,TG2

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:
- Trappen er gammel og bærer preg av alder

#### Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Våtrom

1 Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det som kan bli et problem med plater som går den til gulv og avsluttet med en list, er at man får større risiko for fuktskader i bunn av plater og langs list, samt at byggsjikt bryter membransjiktet og kan føre til lekkasje i bakenforliggende konstruksjoner.

#### Tiltak

- Andre tiltak:
- Konstruksjonen må holdes under oppsikt, siden den medfører en risiko.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til 0 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Gulvet er flatt. Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 0 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1 Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Tiltak



- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Etasje > Bad

Ventilasjon,TG3

Det er ingen ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjeller > Vaskekjeller

Generell,TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Merke kurser

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vannledninger kobber,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

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

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.  
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg,TG2

Anlegget har automatsikringer Ny strømmåler er montert i 2017. Deler av anlegg er oppgradert i 2017.

Tomteforhold

Drenering,TG2

Dreneringen er fra 1961.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Forstøtningsmurer,TG2

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: alle på kjøkkenet.

### **Moderniseringer og påkostninger**

2017 Tilbygg Carport

2015 Modernisering Nytt kjøkken

2015 Modernisering Ny tekking

2017 Modernisering Renoverert bad

2017 Modernisering Oppgradert elektrisk anlegg

2017 Modernisering Etterisolert, ny kledning og vindu / dør

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er lagt inn fiber i boligen.

### **Parkering**

På egen tomt og i carport.

### **Forsikringselskap**

Frende Skadeforsikring AS-40

### **Radonmåling**

Boligen er ikke radonmålt.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Elektrisk og ved

---

Varmepumpe og vedovn.

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

#### **Energikarakter**

F

#### **Energifarge**

Oransje

### **ØKONOMI**

#### **Kommunale avgifter**

Kr 14 202

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

Totalt 14 202,- for 2024. Inkludert avgift for vann, avløp, renovasjon, eiendomsskatt og feieavgift. Avgiften vil variere avhengig av forbruk.

#### **Eiendomsskatt**

Kr 1 784

#### **Eiendomsskatt år**

2024

#### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er inkl i kommunale avgifter.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 545 279

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 072 058

#### **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:

4206/21/66:

17.08.1961 - Dokumentnr: 810 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2016 - Dokumentnr: 476692 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:4206 Gnr:21 Bnr:29  
Rettighetshaver: Knr:4206 Gnr:21 Bnr:96  
Bestemmelse om overvannsledning  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Det foreligger tegninger på eiendommen fra 4/9/1961.  
Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens bebyggelse. I underetasje/kjeller er garasjen kledd igjen og gjort om til verksted. Rom i underetasjen har endret bruk, dog er de fortsatt rom som ikke benyttes til varig opphold. I hovedetasjen er soverom tatt inn i stue/kjøkken og det er åpnet opp mellom rommene. På loftet er det største soverommet delt til 2 soverom.  
Utvendig er carport, terrasse og hagestue ikke byggemeldt.  
Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen tilhører reguleringsplan for Vanse/Brynåsen, datert 14.03.1978. Området er avsatt til boligformål. 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**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

**Prisantydning**

Kr 2 390 000

**Totalpris**

Kr 2 467 250

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 390 000,00 (Prisantydning)

**Omkostninger**

59 750,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
60 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

77 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
2 450 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 467 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

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

fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å 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 [sormeglere.no/personvern](http://sormeglere.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

**Meglers vederlag**

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

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 90 940,00,- inkl. mva.

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

**Selger**

Kjell Magnar Kristiansen

**Oppdragsansvarlig**

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 073

**Ansvarlig megler**

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 073

Sørmegleren AS, avd. Lister, Alleen 4

4580 Lyngdal

Tlf: 383 31 840

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

11.12.2024

---



Lys og trivelig stue med mulighet for å innrede i ulike soner.





Stuen har en åpen løsning med flere innredningsmuligheter.



Praktisk kjøkken med mye benkeplass.



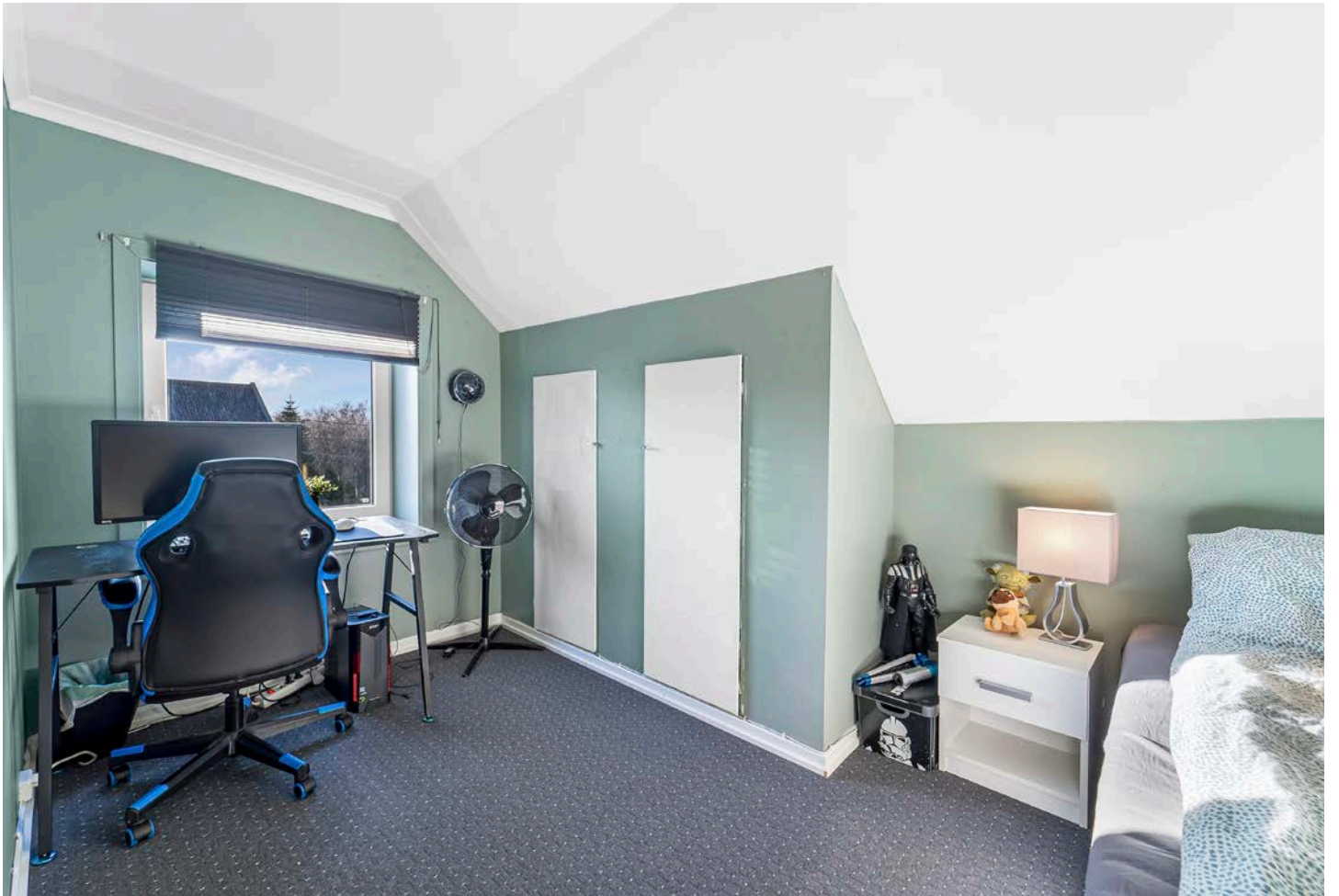
Utgang til terrasse fra kjøkken.



Bad med dusjkabinett og baderomsinnredning.







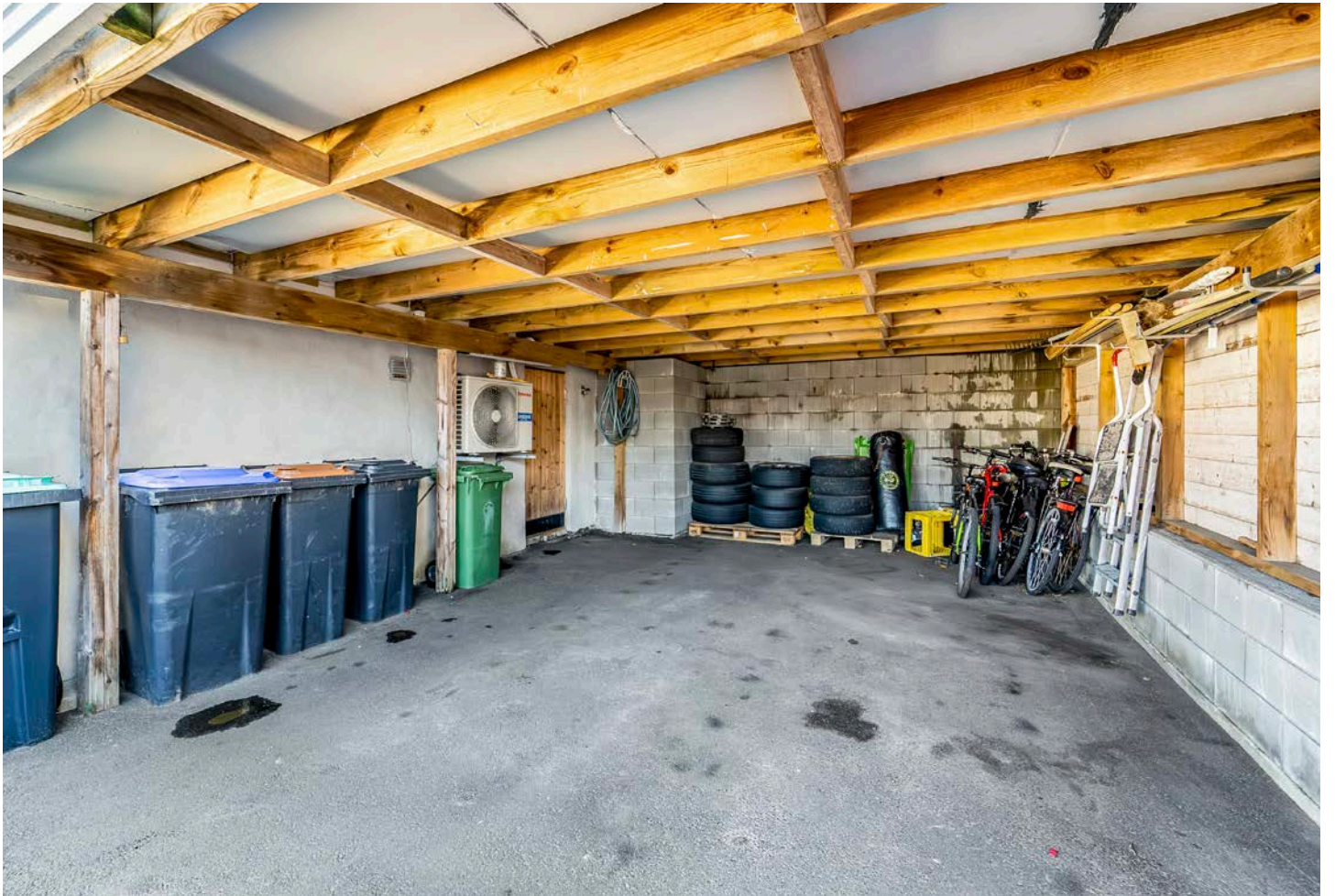


Stor terrasse med overbygg. (ikke byggemeldt)



Utestue på terrassen er ikke byggemeldt.



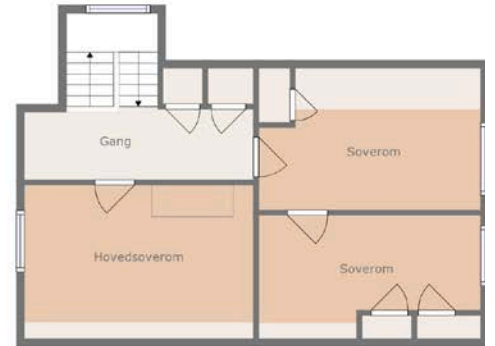








2. Etasje



3. Etasje



1. Etasje

Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

# Nabolagsprofil

Vatneveien 14B - Nabolaget Bryneheia/Østre Vatne - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Brynåsen	6 min
Linje 224, 226, 230, 237, 256, 412	0.5 km
Vanse Sentrum	7 min
Linje 224, 225, 230, 237, 238, 256	0.5 km
Kristiansand Kjevik	1 t 50 min

## Skoler

Vanse skole (1-7 kl.)	18 min
324 elever, 22 klasser	1.3 km
Lista ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min
207 elever, 18 klasser	1.5 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	11 min
KVS - Lyngdal	35 min
230 elever, 11 klasser	26.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Extra Lista	9 min
Vanse - Farsund kommune	9 min

«Bra på alle områder!»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Naboskapet

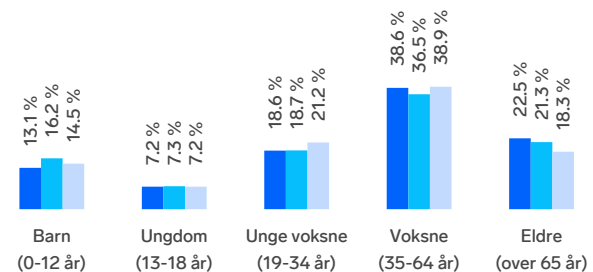
Godt vennskap 82/100



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bryneheia/Østre Vatne	586	262
Vanse	2 431	1 212
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Arcen barnehage (1-5 år)	5 min
25 barn	0.3 km
Solstua barnehage (0-5 år)	11 min
32 barn	0.8 km
Espira Vanse barnehage (1-5 år)	11 min
99 barn	0.8 km

## Dagligvare

Coop Extra Lista	6 min
Søndagsåpent	0.5 km
Rema 1000 Vanse	8 min
Post i butikk	0.6 km




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Trafikk**  
Lite trafikk 95/100

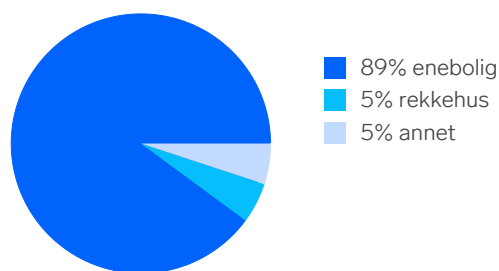
 **Støynivået**  
Lite støynivå 93/100

 **Gateparkering**  
Lett 91/100





## Sport

- |   |  |
|---|--|
|  Vatne ballbane            | 8 min     |
| Ballspill   | 0.6 km   |
|  Vanse stadion           | 13 min  |
| Fotball, friidrett, sandvolleyball  | 0.9 km   |
|  Trimsenteret            | 15 min  |
|  S.M.A.R.T Trening&Helse | 10 min  |

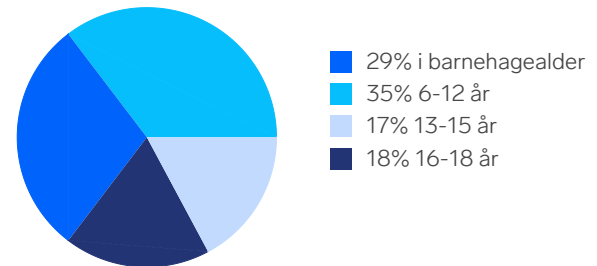
## Boligmasse



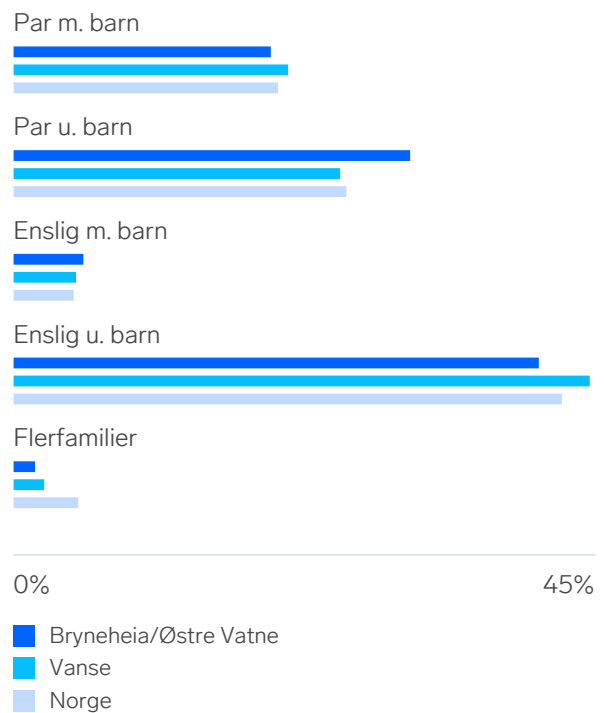
## Varer/Tjenester

- |   |  |
|---|--|
|  Farsund Kjøpesenter | 9 min   |
|  Apotek 1 Vanse      | 10 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

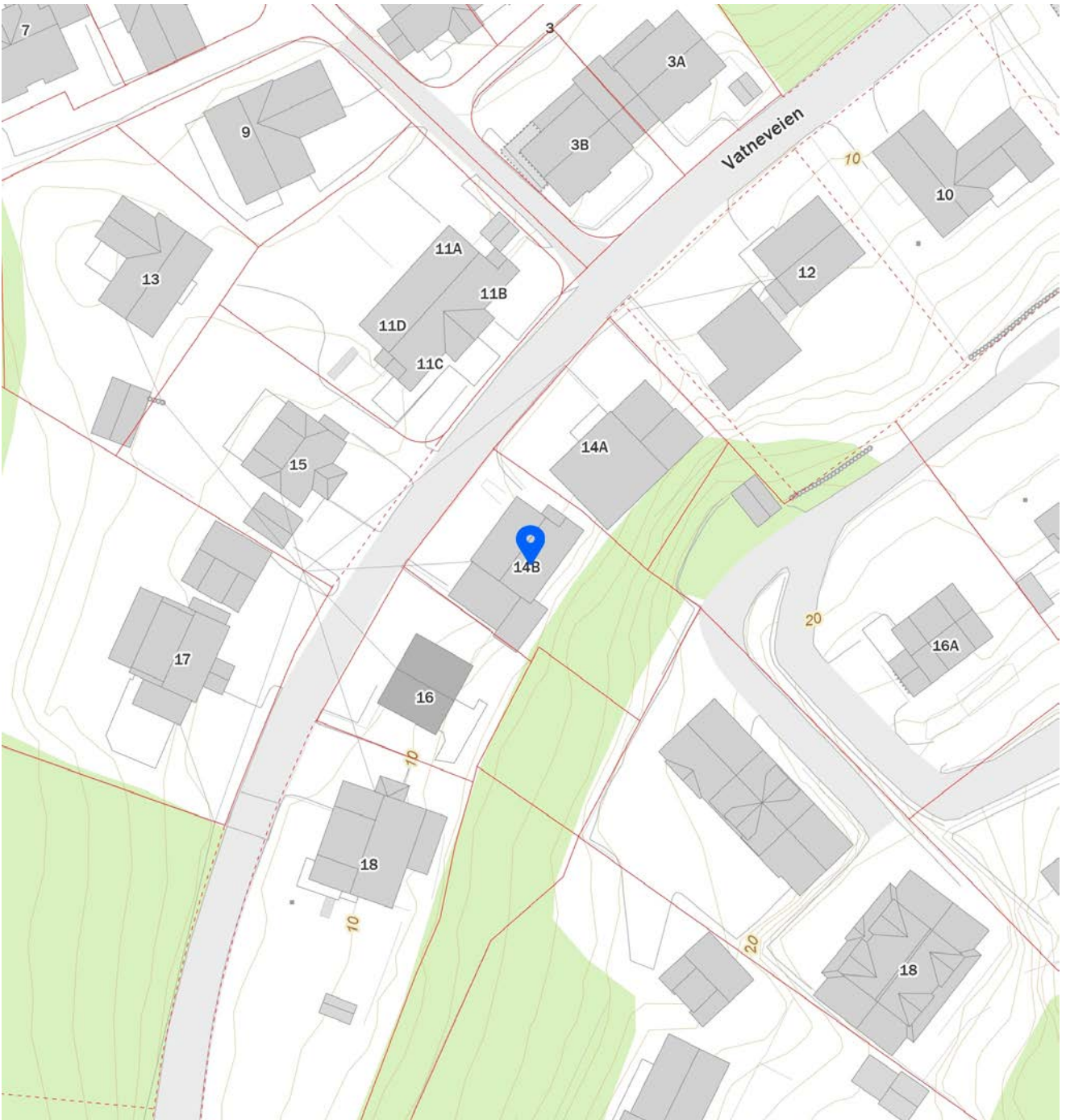
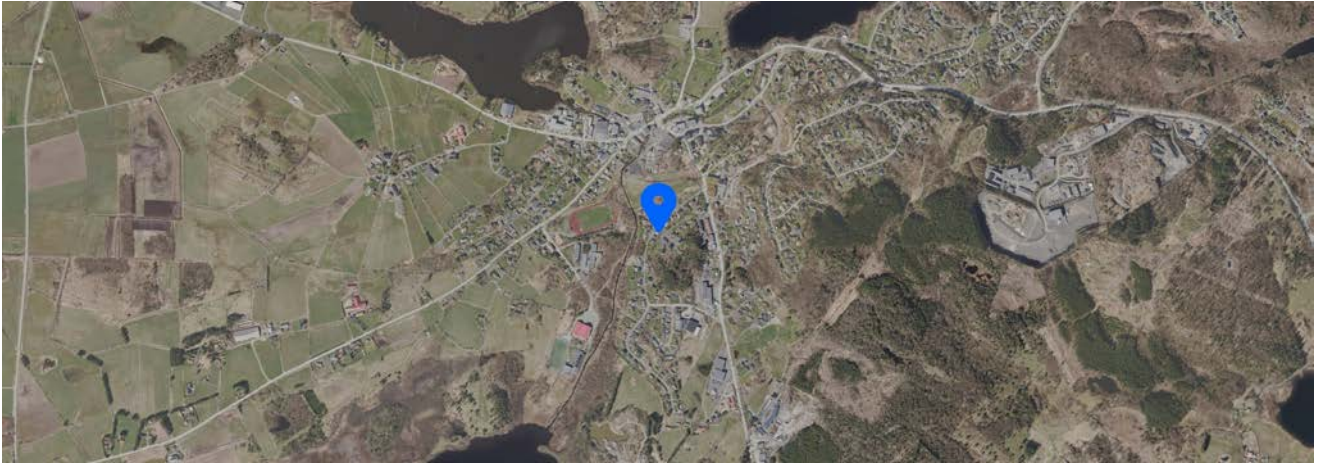


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



# Egenerklæring

Vatneveien 14B, 4560 VANSE

13 Nov 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vatneveien 14B	Vatneveien 14B	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2014/2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

9 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Kristiansen, Kjell Magnar

## Forbehold

---

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





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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2019

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

la gulvbelegg og opplegg til do og dusj og monterte dette.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Herold Bjørnstad AS

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

monterte opp baderoms plater.

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2017

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

La opp ledningsnettet.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

elkam

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**



2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

La ny vann og kloakk til hus mur

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

brødrene Thorkildsen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94251299

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vatneveien 14 B, 4560 VANSE

 FARSUND kommune

 # gnr. 21, bnr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m<sup>2</sup> BRA-i: 169 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.11.2024

Rapportdato: 09.12.2024

Oppdragsnr.: 20241-1356

Referansenummer: CK1982

Autorisert foretak: Lister Takst John Terje Knutsen

Sertifisert Takstingeniør: John Terje Knutsen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Lister Takst

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

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

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



Rapportansvarlig

John Terje Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

post@listertakst.no

941 73 606



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen på Vatneveien 14B er en eldre enebolig, men kjeller, hovedetasje og loft fra 1961.

I perioden fra 2017 -2018 er mye av boligen blitt oppgradert, det være vinduer, balkongdør, kjøkken, bad , yttervegg er foret ut og etterisolert.

Taket er skiftet og store deler av vann og elektrisk er oppgradert.

Det er riktig nok enkelte punkter hvor man må kunne påregne utskiftninger, oppgraderinger og fornying.

Det som kan nevnes er: Laminat i stue må skiftes ut, pipe må man vurdere å fore, krypkjeller må ventileres bedre, rekkverk må monteres på utvendig trapp og om man skal følge forskriftskravet, må snøfangere monteres på tak.

Ut over det vil det være andre punkter og man må lese rapporten i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1961

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner, nedløp og takbordbeslag i lakkert aluminium.

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

Vegger er foret ut og etterisolert i 2017.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC.

Takterrasse over carport

Støpt trapp med skifer i trinn

Overbygg på terrasse.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og betong.

Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

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

Boligen har mursteinspipe,vedovn og sotluke/feieluke.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

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

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2019.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fallforhold til sluk er målt til 0 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Gulvet er flatt.

Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 0 mm.

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt

servant,toalett og dusjkabinett.

Det er ingen ventilering.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 65,7 % ved 14,4 grader.

Måling med pigg har påvist

Vekt% Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

### Vaskekjeller

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

Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3.

Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom.

Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid.

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

vegger er i mur.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og komfyrvakt.

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Innvendige vannledninger er av kobber.  
varierende alder.  
Det er avløpsrør av støpejern.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i  
yttervegg / vinduer, som var vanlig på  
byggetidspunktet.  
Boligen har installert varmepumpe.  
Boligen har installert en varmtvannstank på ca  
200 liter.  
Tanken er fra 2016  
Utslagsvask  
Anlegget har automatsikringer  
Ny strømmåler er montert i 2017.  
Deler av anlegg er oppgradert i 2017.  
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.  
Dreneringen er fra 1961.  
Dreneringen er fra 2017.  
Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er  
stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Deler av grunnmur er murt med lettklinker  
Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er  
støpt dekke av betong under grunnmur.  
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.  
Boligen ligger i skrånet terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL)  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
og er fra 1961. og er fra 1980.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

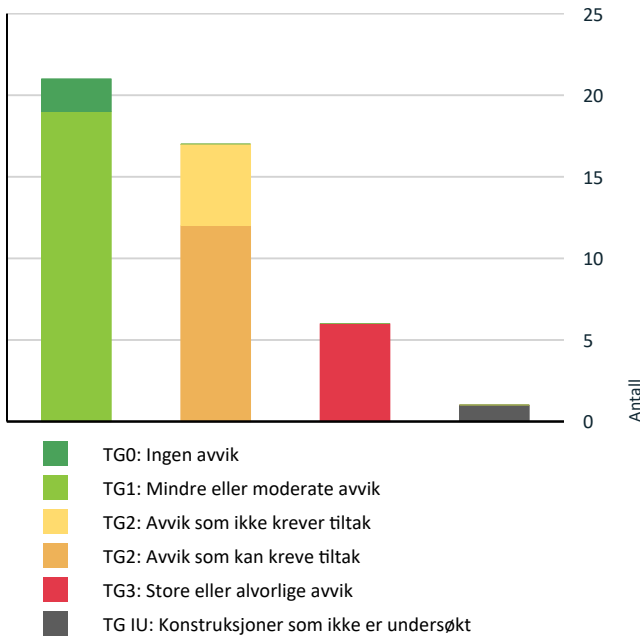
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjeller: I følge tegninger står vedkjeller opplyst der det i dag er krypkjeller.  
Garasje er kledd inne med dør og er omgjort til bod.  
Vaskekjeller er endret med tenke på tegninger og er plassert der matkjeller er  
1. Etasje: Eneste endring her, er at kjøkken er utvidet slik at soverom bortfaller.  
Loft: Loftet har i dag 3 soverom og ikke utgang til takterrasse.

Det skal nevnes at ved endring av bruk som feks. der bod endres til rom for varig opphold, eller utvendige endringer på fasade må dette byggemeldes.

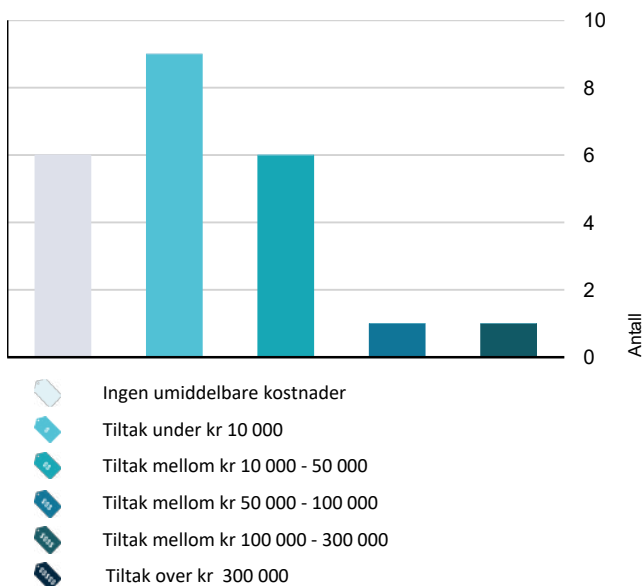
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

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

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

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

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger kobber [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1961

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Carport
2015	Modernisering	Nytt kjøkken
2015	Modernisering	Ny tekking
2017	Modernisering	Renovert bad
2017	Modernisering	Oppgradert elektrisk anlegg
2017	Modernisering	Etterisolert, ny kledning og vindu / dør



Taktekking

### TG 3 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og takbordbeslag i lakkert aluminium.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### TEK 10

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfangere. Sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier etc. må vies særlig omhu. Fall på tak som vil kunne utløse ras vil være bestemt av materialet som benyttes som taktekking. Tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, er det krav til snøfangere uansett.

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Taket har ikke snøfangere

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Taktekking

# Tilstandsrapport



Taket har ikke snøfangere

## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vegger er foret ut og etterisolert i 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lite eller ingen ventilering på kryploft

## TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et vindu i kjeller er ikke foret

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstille vindu

Kostnadsestimat: Under 10 000



Et vindu i kjeller er ikke foret

## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse over carport

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk lavere enn dagens krav.

## TG 3 Utvendige trapper

Støpt trapp med skifer i trinn

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



Trapp har ikke rekkverk

## 📍 TG 1 Andre utvendige forhold

Overbygg på terrasse.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## INNENDIG

### 📍 TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminat gliper i skjøter og er skrudd fast

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminat må skiftes ut

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Laminat gliper i skjøter og er skrudd fast

### 📍 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

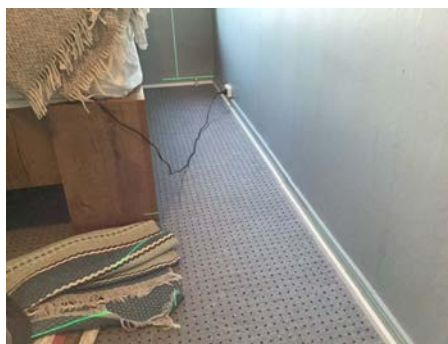
#### Konsekvens/tiltak

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

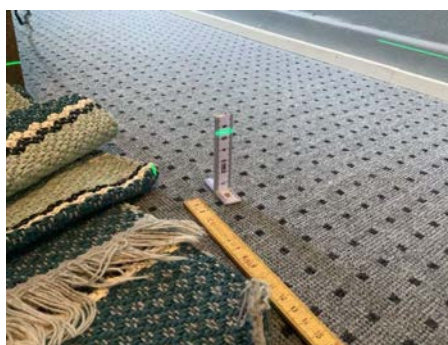
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Knirk i gulv



20 mm over hele rommets lengde sov på loft



Måling på to meter på soverom loft

### 📍 TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ingen data er registrert

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

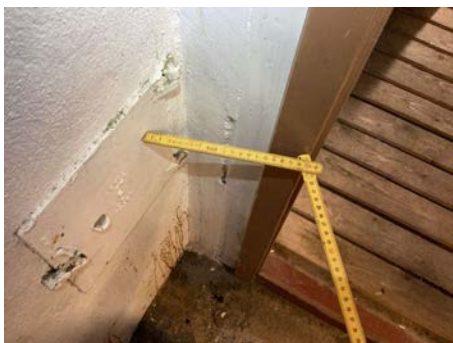
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Avstand fra sotluke til brennbart, er for liten

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Krypkjeller er ikke tilstrekkelig ventilert og har ikke fuktsperre på bakken.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Åpning er større enn dagens krav



# Tilstandsrapport



Rekkverk lavere enn dagens krav.



Det er kun håndløper på en vegg



Trapp har ikke håndløper på vegg



Trappen er gammel og bærer preg av alder



Lav høyde



Åpninger er større enn dagens krav

## TO 2 Innvendige trapper kjeller.

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Trappen er gammel og bærer preg av alder

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2019. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### 1 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det som kan bli et problem med plater som går den til gulv og avsluttet med en list, er at man får større risiko for fuktskader i bunn av plater og langs list, samt at byggspliker bryter membransjiktet og kan føre til lekkasje i bakenforliggende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsikt, siden den medfører en risiko.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Plater er ikke plassert på sokkellist og det er lister langs gulv

1 ETASJE > BAD



Måling ved terskel



Måling 80 cm fra sluk



Måling ved sluk

1 ETASJE > BAD

## TO 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Fallforhold til sluk er målt til 0 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Gulvet er flatt.

Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 0 mm.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Fug rundt rør, men ingen synlig tegn til membran



Ingen synlig membran i sluken under klemring

1 ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstell: 2019 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

## TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Rommet har ingen ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 65,7 % ved 14,4 grader.

Måling med pigg har påvist

Vekt% Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

Årstell: 1961

Kilde: Offentlig informasjon



Rf måling



Måling med pigg

KJELLER > VASKEKJELLER

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

# Tilstandsrapport



Oversikt vaskeskjeller

## KJELLER > VASKEKJELLER

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Murvegger

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og komfyrvakt. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk ok

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Årstall: 2016 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

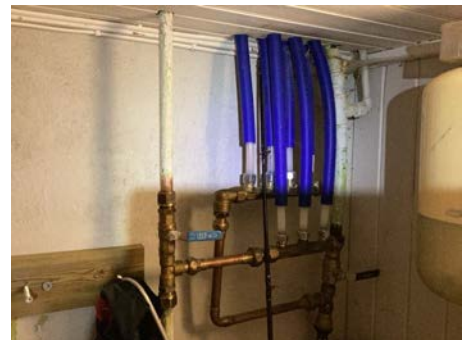
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merke kurser

Kostnadsestimat: Under 10 000



Pex kurser er ikke merket.

### TG 2 Vannledninger kobber

Innvendige vannledninger er av kobber.  
varierende alder.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

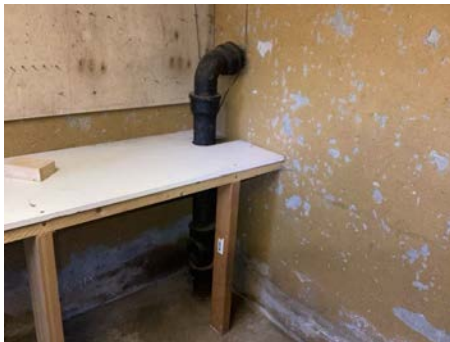
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eldre avløpsrør i støpejern

## TG 1 Avløpsrør plast

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2016      Kilde: Eier

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg / vinduer, som var vanlig på byggetidspunktet.

## TG 1 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

Årstall: 2018      Kilde: Eier

## TG 1 Varmtvannstank

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter. Tanken er fra 2016

Årstall: 2016      Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Andre installasjoner

Utslagsvask



Utslagsvask

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegget har automatsikringer  
Ny strømmåler er montert i 2017.  
Deler av anlegg er oppgradert i 2017.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017    Installasjon av AMS måler  
Oppgradert anlegg**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja    Oneco Sør AS  
Tratec Teknikken AS**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Samsvarserklæring datert : av Oneco Sør AS 17.09.2017  
Samsvarserklæring datert : av Tratec Teknikken AS se boligmappa.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

# Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Generelt sett fremstår anlegget i god stand.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



loft ok



2023

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

## TG 2 Drenering

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

Dreneringen er fra 1961.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Drenering - 2

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

Dreneringen er fra 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

Deler av grunnmur er murt med lettklinker

## TG 1 Grunnmur og fundamenter carport

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er støpt dekke av betong under grunnmur.

## TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sprekk i mur bak bolig

## TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånet terreng.



Fall på dekket bak bolig



Fall på terreng ved siden av bolig

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1961. og er fra 1980.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

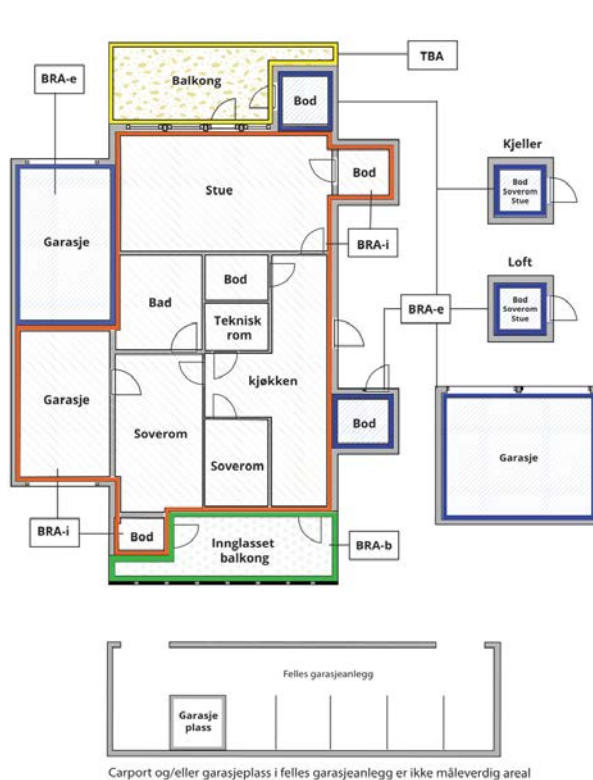
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			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			71	54		71
Loft	44			44		23	67
Kjeller	54			54		26	80
<b>SUM</b>	<b>169</b>				<b>54</b>	<b>49</b>	<b>218</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>169</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang , Bad , Kott , Kjøkken , Stue , Trapperom		
Loft	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kott		
Kjeller	Bod , Gang , Bod 2, Bod 3, Vaskekjeller		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjeller: I følge tegninger står vedkjeller opplyst der det i dag er krypkjeller.  
Garasje er kledd inne med dør og er omgjort til bod.  
Vaskekjeller er endret med tenke på tegninger og er plassert der matkjeller er  
1. Etasje: Eneste endring her, er at kjøkken er utvidet slik at soverom bortfaller.  
Loft: Loftet har i dag 3 soverom og ikke utgang til takterrasse.

Det skal nevnes at ved endring av bruk som feks. der bod endres til rom for varig opphold, eller utvendige endringer på fasade må dette byggemeldes.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Romhøyden i kjeller er på 1,95m  
Romhøyden i 1. etasje er på 2,28m  
Romhøyden på loft er 2,25m

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	115	54

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2024	John Terje Knutsen	Takstingeniør
	Kjell Magnar Kristiansen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	21	66		0	571.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vatneveien 14 B

### Hjemmelshaver

Kristiansen Kjell Magnar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen på Vatneveien ligger i et etablert og sentralt boligfelt på Vanse.  
Fra eiendommen er det kort vei til skole, barnehager og butikker.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Plannavn: VANSE/BRYNÅSEN  
Formål : Boliger

### Om tomten

Opparbeidet tomt i skrått terreng.  
Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og carport med terrasse over.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
800 000	2015

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.11.2024		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse	21.11.2024		Fremvist	1	Nei
Byggeanmeldelse	04.09.1961		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	04.09.1961		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplan	21.10.1977		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsbestemmelser	14.09.1978		Gjennomgått	4	Nei
PLANSTATUS	11.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsgrenser	11.11.2024		Gjennomgått	3	Nei
HJEMMELSOPLYSNINGER	11.11.2024		Gjennomgått	2	Nei
Utskrift basert på matrikkeldata	11.11.2024		Gjennomgått	3	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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

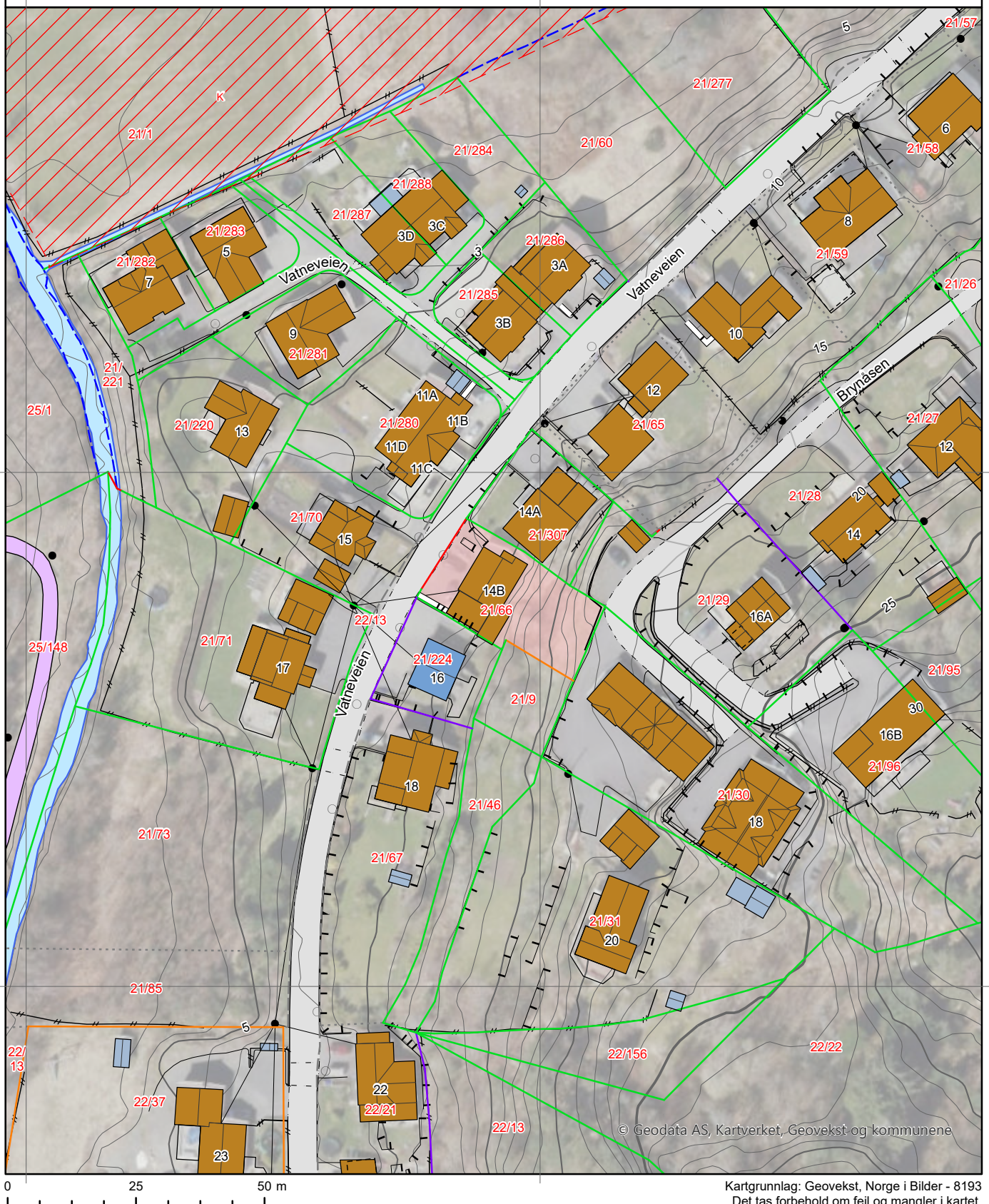
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CK1982>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE








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

## Eiendomsgrenser





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









## Tegnforklaring







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

### Eiendomsgrenser









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

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

### Høydekurver

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

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

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





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4206 - FARSUND  
Gårdsnummer: 21  
Bruksnummer: 66

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.11.2024 kl. 17:43  
Produsert av: Øystein Egeland

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: HEIMLY VII  
Etableringsdato: 04.08.1954  
Skyl: 0,05  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 21 / 66	571,2 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		020761	KRISTIANSEN KJELL MAGNAR	H0102	Korvettveien 61F 4624 KRISTIANSAND S	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6441577	363991		571,2 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4206 - 21/66		
		Omnummerert fra:	1003 - 21/66		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	05.12.2017	Tinglyst	22.02.2018	1003ego	14.02.2018	
	17/2219	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	1003 - 21/66	-438,9		
	M 108/17	Mottaker	1003 - 21/307	438,9		
		Berørt	1003 - 21/306	0		
		Berørt	1003 - 21/9	0		
		Berørt	1003 - 22/13	0		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	11.01.2016	Tinglyst	28.04.2016	1003ego	12.04.2016	
	15/2490	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	1003 - 21/66	-115,1		
	M 281/15	Mottaker	1003 - 21/306	115,1		
		Berørt	1003 - 21/98	0		
		Berørt	1003 - 21/9	0		
		Berørt	1003 - 21/29	0		
	Berørt	1003 - 21/30	0			
Grensejustering Grensejustering	13.08.1998					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	1003 - 21/224	-37		
	Mottaker	1003 - 21/66	37			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	14.12.1973					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	1003 - 21/66	-412		
	Mottaker	1003 - 21/224	412			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	Arealendring
Skylddeling	19.11.1960					
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1003 - 21/66		0	
		Mottaker	1003 - 21/98		0	
Skylddeling	04.08.1954					
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1003 - 21/9		0	
		Mottaker	1003 - 21/66		0	

#### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	Arealendring
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	05.12.2017				1003ego	14.02.2018
Oppmålingsforretning	17/2219	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	1003 - 21/306		0	
		Berørt	1003 - 21/9		0	
		Berørt	1003 - 21/66		0	
		Berørt	1003 - 22/13		0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	11.01.2016 15/2490  M 281/15				1003ego	12.04.2016
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	1003 - 21/98		0	
		Berørt	1003 - 21/9		0	
		Berørt	1003 - 21/29		0	
		Berørt	1003 - 21/30		0	
		Berørt	1003 - 21/65		0	
		Berørt	1003 - 21/66		0	
		Berørt	1003 - 22/13		0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Vatneveien	5250	14B  EUREF89 UTM Sone 32 6441577	363991	Grunnkrets: 0210 Bryneheia Stemmekrets: 5 Vanse Kirkesokn: 05150401 Lista Postnr.område: 4560 VANSE Tettsted: 4022 Vanse	Nei

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

**Bygningsnr:** 168 807 155

**Løpenr:**

**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
Nord: 6441577 Øst: 363991

**Bygningsendringkode:**

**Bygningstype:** Enebolig

**Næringsgruppe:**

**Bygningsstatus:** Tatt i bruk

**Energikilder:**

**Oppvarming:**

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

**Bruksareal bolig:** 188 **Ant. etasjer:** 3

**Bruksareal annet:** 0 **Vannforsyning:**

**Bruksareal totalt:** 188 **Avløp:**

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

**Bruttoareal annet:** 0

**Bruttoareal totalt:** 0

**Alternativt areal:** 0

**Alternativt areal 2:** 0

**Datoer**

**Rammetillatelse:**

**Igangsettingstillatelse:**

**Tatt i bruk:**

**Midlertidig brukstillatelse:**

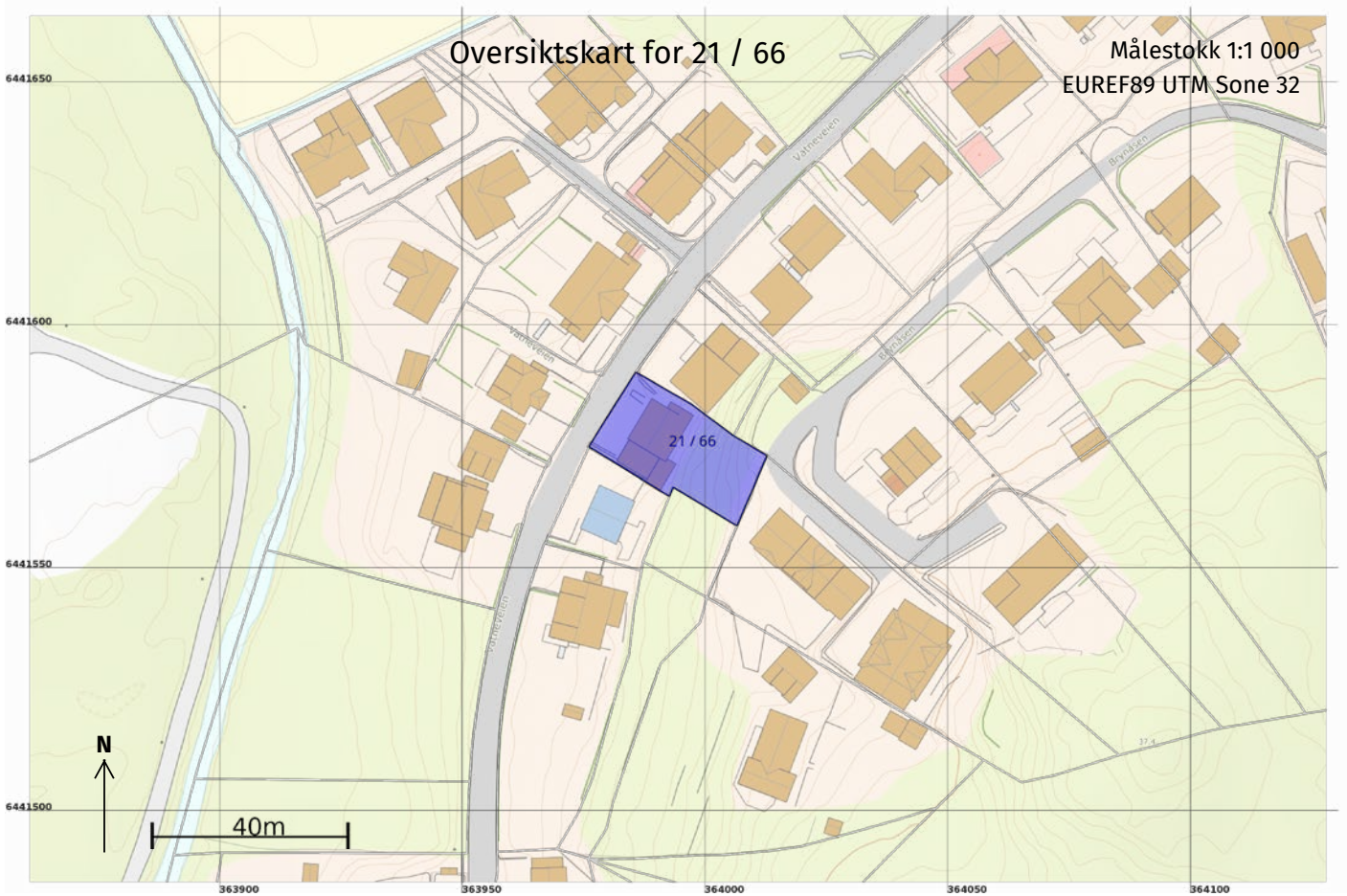
**Ferdigattest:**

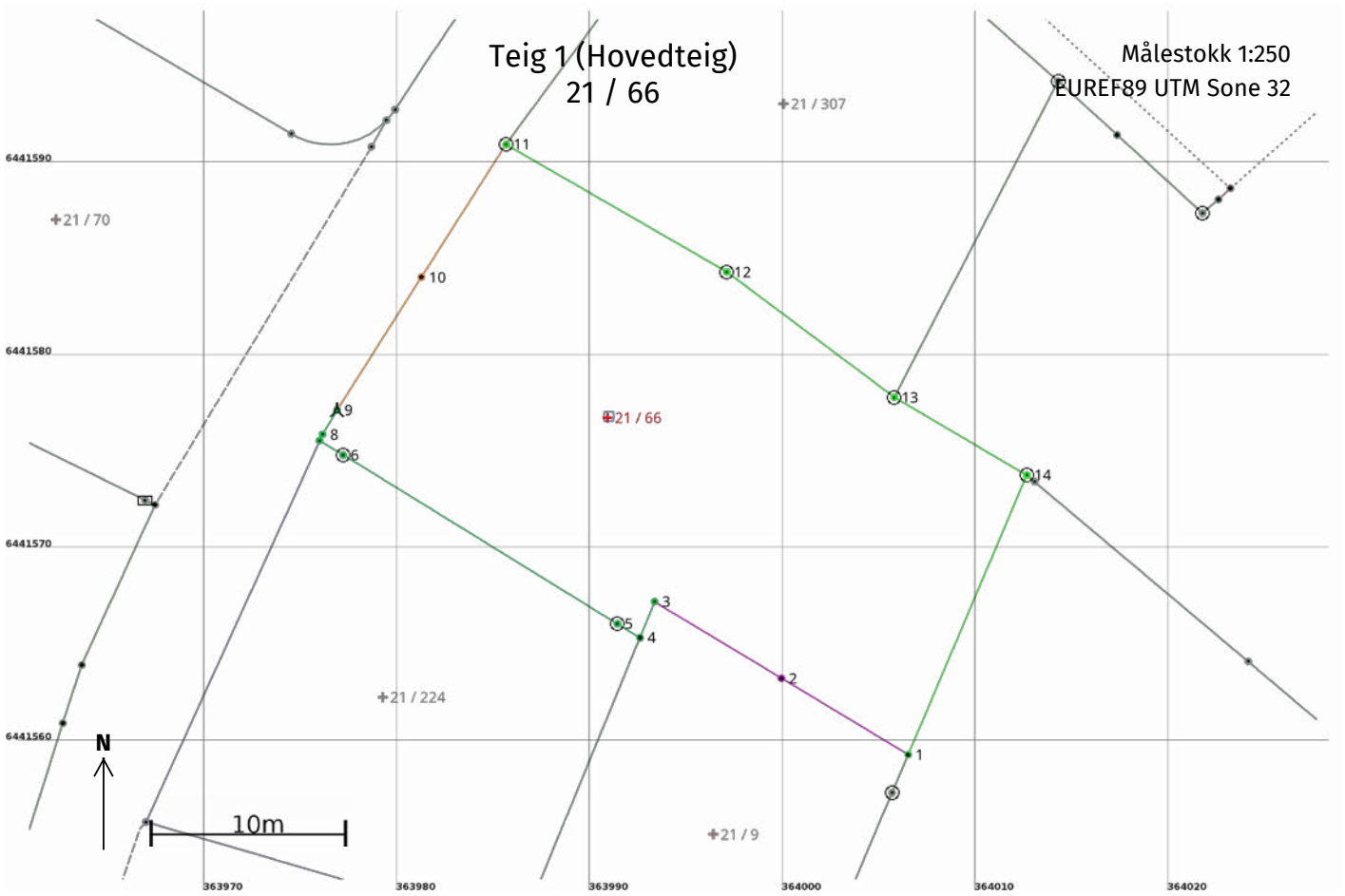
#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	44	0	44	0	0	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0	0	0
U01	0	71	0	71	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5250 Vatneveien 14 B	H0101	Bolig	188	0		0	0	21/66







**Areal og koordinater**

Areal: 571,2

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6441577

Øst: 363991

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

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6441559,46	364006,52	7,67	Umerket	10 Terrengmålt	10	
2	6441563,42	363999,95	7,68	Umerket	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	200	
3	6441567,39	363993,38	2,02	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
4	6441565,52	363992,62	1,37	Umerket	10 Terrengmålt	13	
5	6441566,24	363991,45	16,69	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	6441574,99	363977,24	1,44	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	6441575,73	363976,01	0,37	Vegkant	10 Terrengmålt	13	
8	6441576,06	363976,17	1,47	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
9	6441577,33	363976,92	8,16	Bolt	10 Terrengmålt	13	
10	6441584,21	363981,30	8,16	Umerket	69 Beregnet	500	
11	6441591,09	363985,68	13,21	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
12	6441584,48	363997,12	10,84	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
13	6441577,98	364005,80	7,96	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6441573,95	364012,67	Jordfast stein 15,74	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	



## PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/21/66/0/0

Adresse: Vatneveien 14B, 4560 VANSE

**Formål**Boliger

**Planidentifikasjon**01800

**Vertikalnivå**På grunnen/vannoverflate

**Planstatus**Endelig vedtatt arealplan

**Plannavn**VANSE/BRYNÅSEN

**Planbestemmelse**Planbestemmelser både kart og tekst

**Ikraftredelsesdato**14.03.1978

**Lovreferanse**PBL 1985 eller før

Vis i kart [Planregister](#)

Link som viser reguleringsplaner, faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 11.11.2024. Link er gyldig i et år:

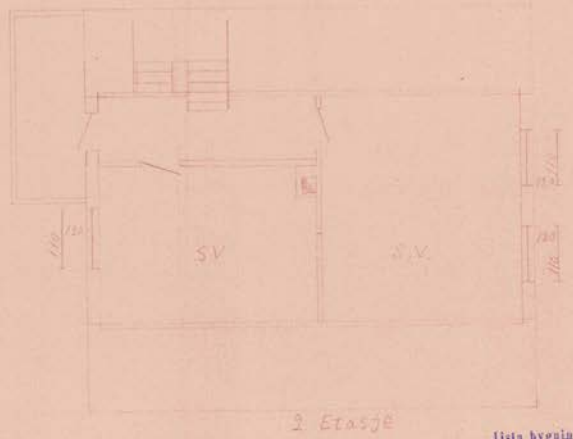
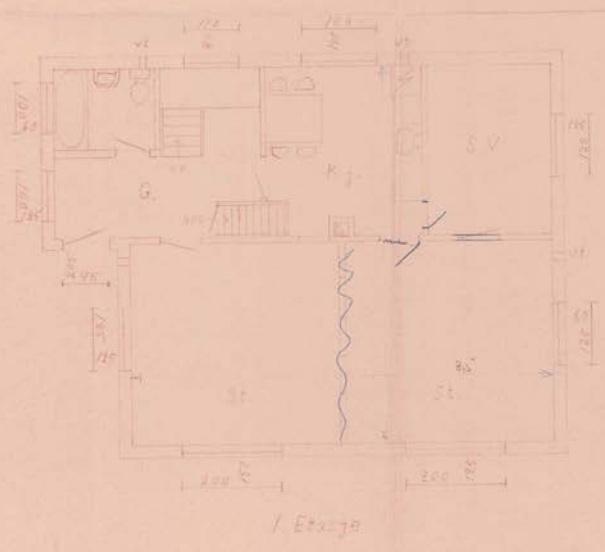
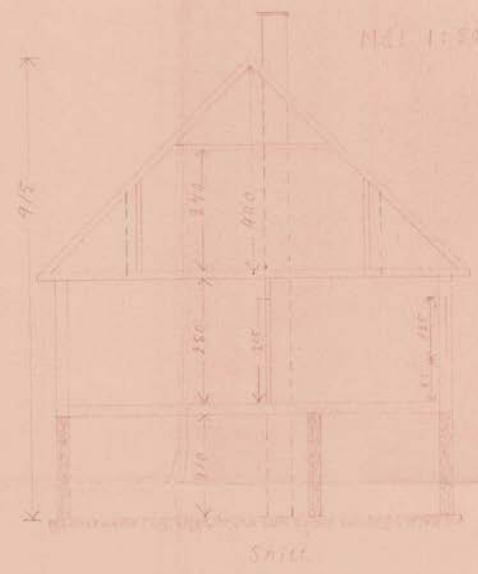
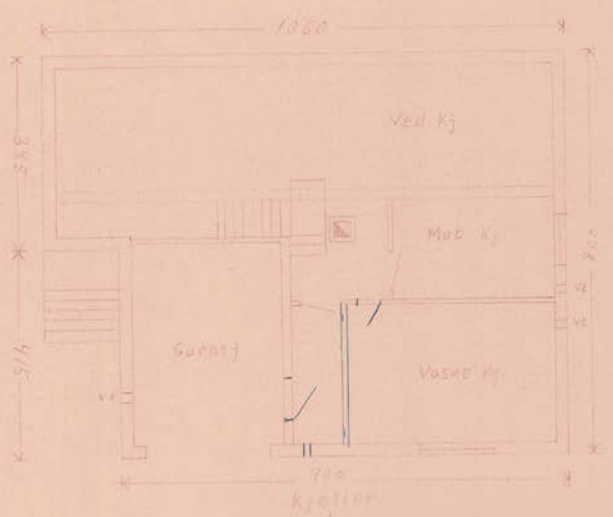
<https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=fc8de0ac-79e2-496e-bd2d-f2c0c316c494>

Med vennlig hilsen

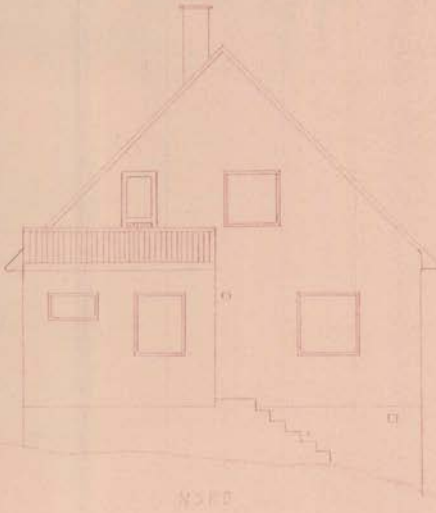
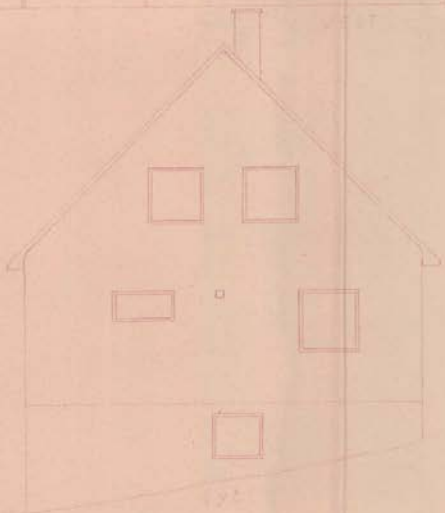
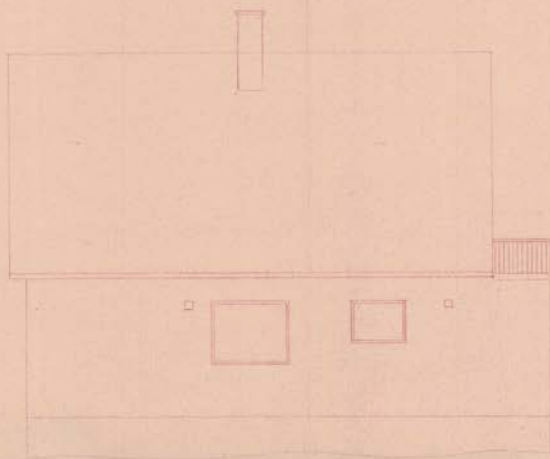
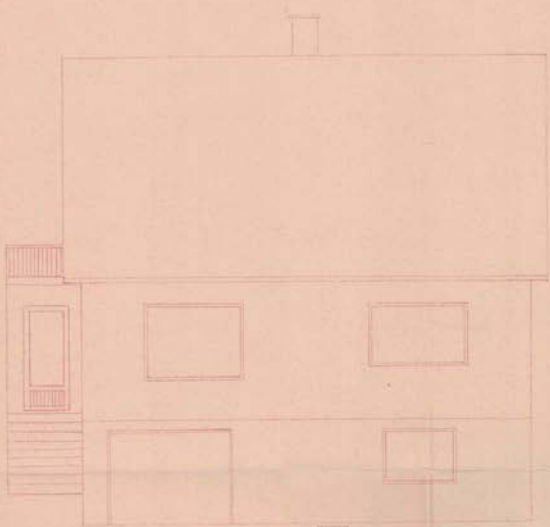
Øystein Bekkevold  
Avdelingsarkitekt  
Teknisk forvaltning  
Farsund kommune

NYBYGG FOR *Kristiansen*  
BØRGE  
VANE

MÅL 1:50



Lista bygningsråd  
Sak. 1/61



NYBYGG FOR *Kristiansen*  
BØRGE ~~THAND~~  
VANSE  
Lista bygningsskild  
26/41



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

§ 1.

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

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

§ 2.

Området er i henhold til bygningsloven regulert til:

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

Byggeområder for boliger.

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

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

§ 7.

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

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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

Byggeområder for forretning/kontor,

§ 11.

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

§ 12.

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



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

§ 13.

Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for en bil pr. 50 m<sup>2</sup> golvflate i bebyggelsen, til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler.

Byggeområder for offentlige bygninger.

§ 14.

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

Byggeområder for industri/service.

§ 15.

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

§ 16.

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

§ 17.

Det tillates ikke oppført særskilt beboelseshus i industriområdet.

Friområder.

§ 18.

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

Fellesbestemmelser.

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 21.

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

§ 22.

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

§ 23.

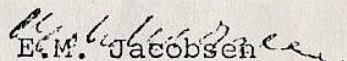
Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

§ 24.

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

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

Etter fullmakt

  
E.M. Jacobsen



Stem. kr. 30.- Kass. 17/8 61.

Nr. 549 B.  
Bearden & Co., Halden.  
12-54.

L.S.

Avskrift av dagbok nr. 810 19 61  
Vedlegg-III

Lyngdal sorenskriverembede

**SKJØTE<sup>1</sup>**

dagb. f. 17/8-61

Undertegnede Lista kommune v/ordføreren

født

skjøter herved til Børge Kristiansen

født 29/12-1927

eiendommen Heimly VII

gnr. 21 bnr. 66 av skyld mark 6 øre i Lista herred<sup>2</sup>

matr. nr. \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_<sup>2</sup>

for en kjøpesum stor kr. 2.700,- totusensyvhundre + omkr. v/overdragelsen som er avgjort på omforenet måte.

Huset plasseres på tomten etter kommuneteknikerens bestemmelse, likeså septiktank og kloakk.

Veien fra fylkesveien vedlikeholdes av de interesserte oppsittere i fellesskap inntil anderledes bestemmes.

Kjøperen har gjerdeplikt mot oppgangen i nordøst, samt mot Olav Håversen-Westfjæssels eiendom og østegaten.

Vanse, den 15 / 8 1961

Olaf Velle<sup>3</sup>

Utstederens underskrift.  
ordf.

Det bekreftes at ordf. Olaf Velle har underskrevet kjøpet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

1. Magnus Fjerdal 2. Pinnelockmann

Som utstederens ektefelle samtykker jeg i overdragelsen.

\_\_\_\_\_ den / 19\_\_\_\_\_

Ektefellens underskrift.

Til vitnerlighet:

1. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_


<sup>1</sup> Skjøte eller kjøpekontrakt må være stemplet innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. Ellers må det betales dobbelt stempelavgift.

<sup>2</sup> Stryk den linje som ikke passer.

<sup>3</sup> Underskriften må bekreftes enten av to vitner eller av en notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmeidler.

J d  
a/c.

**Skjøte<sup>1)</sup>**

Innsenders navn <b>Advokat Wigdis Hansen</b>		 Doknr: 476692 Tinglyst: 30.05.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Adresse <b>Postboks 70</b>			
Postnr. <b>4557</b>	Poststed <b>V anse</b>		
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr <b>980436098</b>	Ref.nr.		
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken			
<b>1. Eiendommen(e)<sup>2)</sup></b>			
Kommunenr. <b>1003</b>	Kommunenavn <b>Farsund</b>	Gnr. <b>21</b>	Brn. <del>98</del> <b>306</b>
		Festenr.	Seksjonsnr.
		Ideell andel <b>1/1</b>	
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Godkjenning fra borrfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Borrfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekrefteletter <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierskisjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel	
		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder eller avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Beekaffenhets			
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd			
Bruk av grunn			
<input type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input type="checkbox"/> F Fritidseieendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet			
Type bolig			
<input type="checkbox"/> FB Frittliggende bolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RIK Rekkehuskjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet			
<b>2. Kjøpesum</b>			
kr 0		Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype			
<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input checked="" type="checkbox"/> 8 Annet			
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte			
<b>3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup></b>			
kr 10000			
<b>4. Overdras fra</b>			
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup> <b>020761</b>	Navn <b>Kjell Magnar Kristiansen</b>	Ideell andel <b>1/1</b>	
<b>5. Til</b>			
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup> <b>170855</b>	Navn <b>Bernt Gunvald Kristiansen</b>	Fast bosatt i Norge <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Ideell andel <b>1/1</b>
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>6. Særskilte avtaler</b>			
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses			
Gnr 21, bnr 29, gnr 21, bnr 25 og gnr 21, bnr 98 har rett til vann, overvann og avløpsledninger over gnr 21, bnr 66 . jfr vedlagte kart. <b>306</b>			
Dato	Utstederens underskrift		

*skrevet av advokat Wigdis Hansen*

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
---

<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>5)</sup></b>	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

<b>8. Erklæring om sivilstand mv. <sup>6)</sup></b>	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei    Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstedernes gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei    Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei    Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>9. Underskifter og bekreftelser</b>		
Dato	Sted	
Utsteders underskrift <sup>7)</sup>	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
	KJELL KRISTIANSEN	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
		
Adresse		
Postboks 70, 4857 Varse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
Bortfesteres underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	

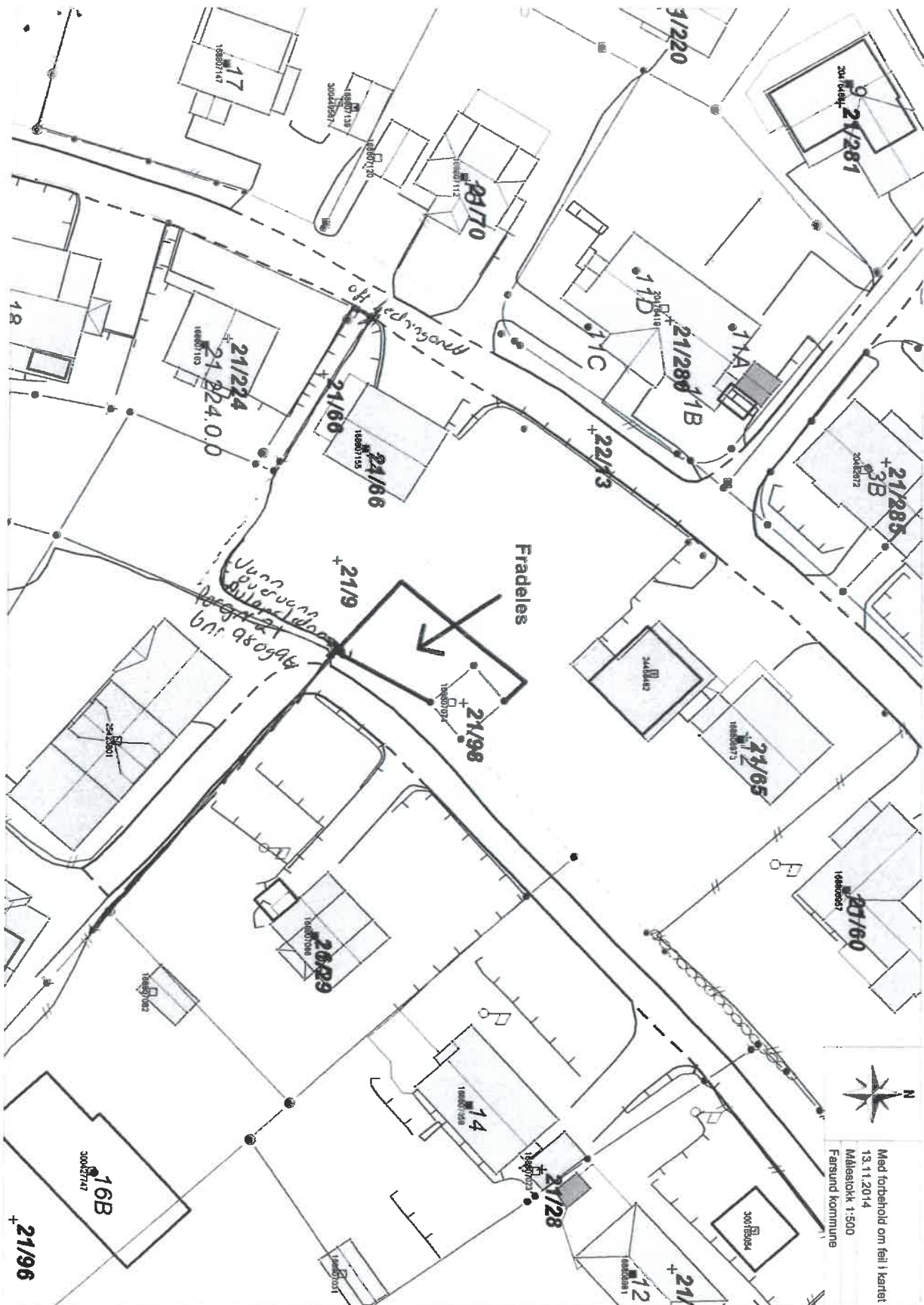
Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

<b>10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver <sup>1)</sup></b>		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
*) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		

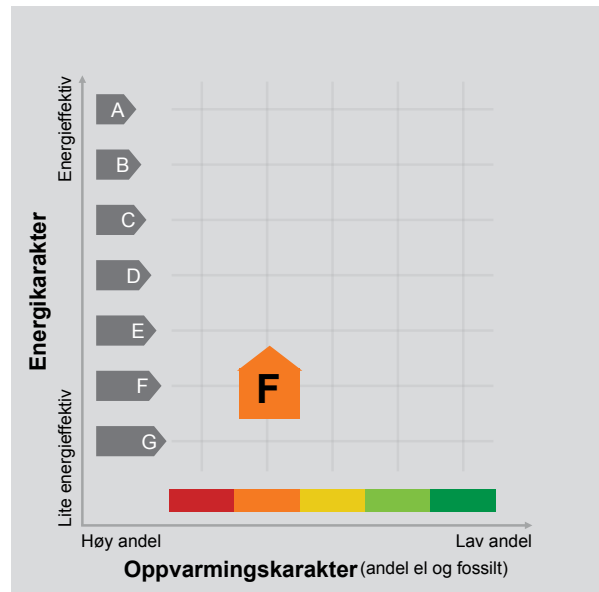
<b>Noter:</b>	
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.	
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvare salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fyilles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på <a href="http://www.kartverket.no/dokumentavgift">www.kartverket.no/dokumentavgift</a> .	
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.	
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.	
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.	
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------



# ENERGIATTEST

Adresse	Vatneveien 14B
Postnummer	4560
Sted	VANSE
Kommunenavn	Farsund
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168807155
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-59069
Dato	11.12.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# Ring oss for tilbud!

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

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



**Liv B. Tjøtta**

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



**Erik Havaas**

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Vatneveien 14B, 4560 VANSE

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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