

Løkkeveien 42

Farsund sentrum



Prisantydning: **kr 1 890 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Dronefoto

Enebolig med garasje med sentral beliggenhet.

OMRÅDE

Farsund sentrum

ADRESSE

Løkkeveien 42, 4550 FARSUND

Prisantydning

kr 1 890 000,-

Omkostninger: **kr 64 750,-**

Totalpris: **kr 1 954 750,-**

Formuesverdi: **kr 749 601,-**

Kommunale avgifter: **kr 17 760,- per år**

Eiendomskatt: **kr 2 230,-**

BRA-i: 198 m²

BRA-e: 70 m²

BRA Total: 268 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1969

Soverom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 743 m²



Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

404 08 073

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Sørmeglere AS, avd. Lister

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

LØKKEVEIEN 42

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 1, bnr. 510, ideell andel 1/1
i Farsund kommune.

Areal

BRA - i: 198 m²

BRA - e: 70 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 268 m²

TBA: 81 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 96 m² Ganger, Trapperom , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Kjellerstue , Bad , Bod , Teknisk rom
1. etasje

BRA-i: 102 m² Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Vaskerom , Bad , Stue , Kjøkken

BRA-e: 5 m² Bod utvendig

TBA fordelt på etasje

1. etasje

63 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 m² Garasje , Bod

2. etasje

BRA-e: 15 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 m²

Ikke målbare arealer

5 kvadrat på loft er ikke måleverdig areal.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

På hovedplan er kjøkken flyttet til soverommet på 9 m². I kjelleren er hobbyrom i dag bruk som kjellerstue med et lite tekjøkken.

Det står på tegningene fra kommunen at delen i bakkant i kjelleren også blir utgravd. Og at det vil bli

innredet til kjeller. I den bakerste delen av boligen i kjelleren er det innredet et soverom , bad og en større bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

743 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med gresslagte områder og asfaltert innkjøring. Tomta gir rom for boltreplass.

Det er avvik fra målebrev og matrikkelen. Målebrev går foran matrikkel og kjøper må dermed påregne at arealet er 743 kvm.

Eiendommen er oppmålt med god nøyaktighet mot vest og sør. Grensene mot øst og nord er oppmålt, men ikke med geografiske koordinater. Oppgitt areal er basert på målebrev. Eldre målebrev kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens areal kan derfor avvike i større eller mindre grad. Evt. arealavvik ved senere oppmåling må aksepteres av kjøper.

Beliggenhet

Enebolig beliggende bare et par minutters kjøring til Farsund sentrum. Byen har mange fasiliteter og servicetilbud, som bl.a. barne- og ungdomsskole, vidregående skole, barnehager, butikker, Amfi kjøpesenter, Ekko og badehuset med sauna.

Adkomst

Fra Farsund sentrum kjør opp Sundeveien. Ta inn Løkkeveien og etter Farsund Kino og Ekko. Boligen ligger på venstre side merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren.

Skolekrets

Farsund barne- og ungdomsskole.

Bygningssakkyndig

Severinsen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2014. Arbeidet utført av eier og familie etter anvisning av faglærte. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra 2014. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Eldre malte teak vinduer fra byggeår. Vinduene i stuen har karmen av tre og er fra 2014. Eldre heveskyvedør på fasaden mot vest. Boligen har malt terrassedør på vaskerommet i tre fra 2013. Boligen har nyere malt hovedytterdør. Terrassene/verandaen er bygd i tre. Det er bygget et halvtak over deler av terrassen. Det er utvendige trapper av betong med rekkverk av metall. Tak over inngangsdør.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, noe lekkasje mellom etasje.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, nytt arbeid i 2007 utført av ufaglært. Fjernet dusj og satte inn badekar.

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, lekkasje på det gamle singel taket mellom tak og pipe, fukt fra gjennom føring av lufting i vegg mellom bad og vaskerom.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid i 2014. Utført avfaglært og ufaglært. Skiftet vinduer og kledning på vegg fra stue, fjernet gammel singel og papp og reparerte liten råteskade på rupanel bord, ny papp,lekter, takrenner, beslag og isola takplater. Tak utført av svoger og venn med vinduer. Tak, monterte det meste etter anvisning av faglært, beslag ble oppmalt og produsert av br.Ytterdal og monterte av ufaglært, vindu, vegg, monterte vinduer etter hjelp og veiledning av faglært venn og monterte selv.

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja, 2 hjørner har fuktintrenging og sprekk i myr mot bakfylling, fukt fra tak, bad over og fukt fra gamle avløpsrør.

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja, inntaksikringer skiftet.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, nytt arbeid i 2014 utført av faglært Komet A/S og lister EI-installasjon . Lys på bad i kjeller, montering av varmpumpe.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, nytt arbeid i 2010 utført av faglært. separerte kloakk og overvann og ny vannledning, utvendig stoppekran fra veien og inn til husvegg. Utført av Oskar Nygaard AS.

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? Ja, tanken er ikke sanert men tom og koblet fra inntaks rør.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja, nytt arbeid i 2010 av faglært og ufaglært. Luft til vann varmpumpe klargjøring til oppstart og strømtilkobling. Utført av EI installasjon. Montering av varmpumpe tilkobling av vann via varmekjele.

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja, sprekk i grunnmur framside og sprekk grunnmur bakside ved bakfylling.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja, montering av vedovn innstalert ca 1998 av modena mur og bygg Farsund.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, tidligere forekommet mus og fuglelopper.

21Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, ved lekkasjer i kjeller fra tak fra bad, tak på vaskerom etter takgjennom føring og gammelt tørkeskap som var monterte, garasje, topp på garasje er midlertidig utført og planlagt skiftet, vannlekkasje fra tak.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja, ombygging / flytting av kjøkken, utvendig terrasse er veldig dårlig stand.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja, fylling bak garasje trenger en mur og fylling for å skrå opp mot nabo, lekavegg på garasje ble skadet under oppføring pga stein og masse som raste ned før bakfylling var påbegynt, dette ble gravd bort og drenering og platon ble lagt før riktig masse ble fylt.

Innhold

Velkommen til Løkkeveien 42!

Eldre bolig på opparbeidet tomt med sentral beliggenhet og utsikt mot sjøen.

Boligen holder en gjennomgående eldre standard med moderniseringsbehov.

- lys og trivelig stue med vedovn og varmpumpe.
 - vinkelkjøkken med avsatt plass til enkeltstående hvitevarer.
 - fliselagt bad i 1. etasje og enkelt bad i underetasjen.
 - 4 soverom, fordelt med 3 i 1. etasje og 1 i underetasjen.
 - enkeltstående garasje med lagerrom.
-

Utsikten kan nytes fra flere hold i og utenfor eiendommen.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Severinsen Takst AS den 02.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Veggkonstruksjon, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det mangler musetetting på kontrollerte plasser.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

- Etablere musetetting.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det ble registrert fuktskjolder i undertaket, ingen unormale funn etter fuktmåling på enkelte plasser. Det er langt spenn på tak-sperrene.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres på kaldtloftet og i de utvendige gesimsene. Det anbefales å etablere understøttelse på taksperrer med langt spenn.

Vinduer, TG3

Eldre malte teak vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.
- Flere av vinduene må skiftes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører, TG3

Eldre heveskyvedør på fasaden mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er avvik:
- Det er registrert råte i bunnen av det faste glasset på skyvedøren.

Tiltak

- Tiltak:
- Skyvedøren står foran utskifting.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører - 2,TG2

Boligen har malt terrassedør på vaskerommet i tre fra 2013. Boligen har nyere malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler beslag under døren på vaskerommet. Utvendige plate på inngangsdøren har løsnet i bunnen.

Tiltak

- Tiltak:
- Montere beslag under døren på vaskerommet. Lime fast utvendige plate på inngangsdøren og utføre normalt vedlikehold.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Terrassene/verandaen er bygd i tre. Det er bygget et halvtak over deler av terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Arbeidet med halvtaket er ikke ferdigstilt med blant annet takplater og takrenner.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Gjøre utbedringer på enkelte av pilarer under terrassen. Ferdigstille halvtaket over deler av terrassen.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendige trapper,TG2

Det er utvendige trapper av betong med rekkverk av metall.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er rustdannelser på rekkverket og sprekker i betongtrappen.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Utføre vedlikehold på rekkverket og på betongtrappen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Andre utvendige forhold,TG3

Tak over inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er råteskader i takkonstruksjonen.

Tiltak

- Tiltak:
- Bygge nytt halvtak og montere nye takrenner.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av laminat, teppe, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og betong.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det må påregnes oppussing av innvendige overflater. Det er enkelte småskader rundt om i boligen, som misfarge og skader på vegger, tak og gulv. Det er påbegynt arbeid i kjelleren i den store boden, dette er ikke slutført.

Tiltak

- Tiltak:
- Boligen er moden for oppgradering av de innvendige overflatene.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

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.

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er løs puss rundt sot og feieluke.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må på sikt påregnes å montere nytt røykrør i mursteinpipen fra byggeår.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng,TG3

Gulvet har plater, har teppe og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:
- Rive ned utforende vegger i bakkant av boligen og resten av gulvet i boden. Dette punktet og kostnadsestimat må sees i sammenheng med drenering, terrengforhold, samt av bruken av rommene i kjelleren.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige trapper,TG2

Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører,TG2

Dørene har karmen og dørbord av tre.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom

Kjeller > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det må etableres membran i våtsoner på badet, det er ikke brukt våtromsveggplater på badet. Utettheter mellom belegget oppkant og veggplater.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.
- Membran/tettesjikt anbefales å etableres i våtsoner på badet

Kjeller > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet har vinylbelegg, lokalt fall i forbindelse med sluken. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Kjeller > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak

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

Kjeller > Bad

Ventilasjon,TG2

Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjeller > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Det ble boret hull i boden i vegg bak dusjkabinettet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det ble målt 20 vektprosent i villen i vegg inn mot dusjkabinettet og ytterveggen. Dette må sees i

sammenheng med at det trolig ikke er fuktsperre og isopor i gulvet.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Holde det under oppsyn.

Hovedplan > Vaskerom

Generell,TG3

Dette er et eldre vaskerom hvor det har vært montert tørkeskap. Vaskerommet har malte vegger, ubehandlet tak og belegg på gulvet. Vaskerommet inneholder benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er montert stålsluk på vaskerommet. Belegget er ikke klemt i forbindelse med sluken. Det er ikke etablert oppkant i forbindelse med vegger og rørgjennomføringer på vaskerommet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Hovedplan > Bad

Generell,TG3

Badet er fra 1990 tallet. Det er fliser og tapet på vegger, himlingsplater i taket og fliser på gulvet. Det er panelovn og radiatorvarme på badet. Det er innredet med badekar, baderomsinnredning og toalett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er registrert knekte fliser og utettheter rundt vann og avløpsrør som er etablert i badegulvet. Det er utettheter rundt avløpsrør under vasken i våtsonen. Det er utettheter i fugen mellom gulv og veggflis.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Badet må renoveres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

Hovedplan > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, fra ca. 1990-tallet. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Spesialrom

Kjeller > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG3

Boligen har eget toalettrom med wc og en enkel vask. Toalettrommet under trappen er ikke ventilert.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Mekanisk avtrekk på toalettrommet er ikke tilkoblet.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

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.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Ventilasjon,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tiltak

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

Varmesentral,TG2

Det er installert varmepumpe luft til vann fra ca. 2013. Selve anlegget og røropplegg er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Elektrisk anlegg,TG2

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Det foreligger dokumentasjon på anlegget i sikringsskapet.

21.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)?

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold

Drenering,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

- Det er ingen synlig fuktsikring av yttervegger.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Det anbefales å lede vekk overvann fra å renne inn mot boligen. Det må påregnes å gjøre utbedringer i forbindelse med drenering og fuktsikring av boligen. Dette må sees i sammenheng med rom under terreng og terrengforhold.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter,TG2

Boligen har grunnmurer som er pusset utvendig og innvendig. Erfaringsmessig er murene av lettklinkerblokker eller betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er ikke etablert støttevekk i betong på ytterveggen.

Tiltak

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

Forstøtningsmurer,TG3

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold,TG2

Boligen er oppført i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Eier har etablert asfalt mellom garasjen og boligen. Lede vekk overvann fra å renne ned mot boligen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av keramiske rør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det ligger nye vann og avløpsrør inn til husveggen ifølge eier.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- Det må på sikt påregnes å bytte avløpsrørene i boligen ut til de nye avløpsrørene som ligger inntil husveggen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Oljetank,TG3

Det er oljetank i stål fra 1969.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

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: komfyr

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber i boligen.

Parkering

På egen tomt og i garasje.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf-5,

Polisnummer

9262335

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

ENERGI**Oppvarming**

Ved og elektrisk.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 17 760

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er fra andre halvår 2023 og første halvår 2024. Beløpet inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, målerleie og gebyr for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 2 230

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkl i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 749 601

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 848 484

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:
Ingen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.04.1969. Ferdigattesten gjelder våningshus. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger på bolig og garasje.

Garasjen er godkjent i 1997, dog foreligger det ikke ferdigattest. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Manglende ferdigattest kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Soverom og kjøkken har byttet plass og bad med gang er etablert i kjellerrom. Hobbyrom benyttet som kjellerstue. Bad, gang og kjellerstue er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.04.1969.

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 ligger i et uregulert område, godkjent som boligbebyggelse, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan - Farsund-Lista, datert 08.03.2018.

Nabo på eiendom gnr. 1 bnr. 939 og gnr. 1 bnr. 908 har fått godkjent tiltak på sine eiendommer.

På gnr. 1 bnr. 939 er det godkjent oppføring av en hagestue og utvidelse av terrasse.

På gnr. 1 bnr. 908 er det godkjent oppføring av en garasje/carport med bod.

Konferer megler vedr. dette. Evt. tegninger kan fås hos megler.

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 1 890 000

Totalpris

Kr 1 954 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

47 250,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

48 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
64 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

1 938 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
1 954 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjør- og visningshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 12.450,-.

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

Totalt kr 89 750,00,- 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

John Kenneth Fidje

Oppdragsansvarlig - 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

11.11.2024



Romslig stue med store vindusflater som gir god romfølelse.



I stuen kan man innrede i ulike soner.

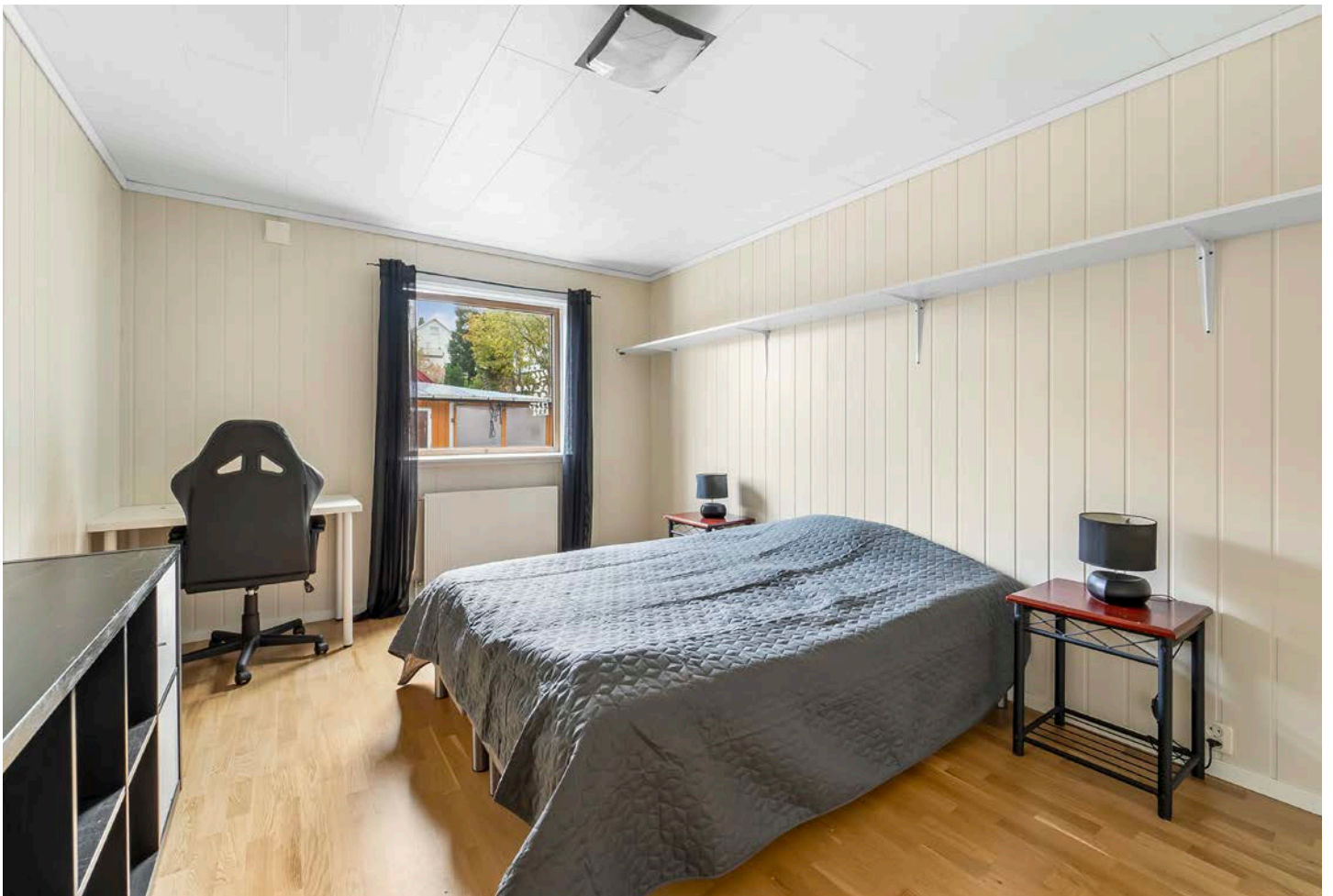


Stue med utgang til terrasse.





Soverom 1 av 4.



Soverom 2 av 4.



Bad med fliser på gulv og vegger.



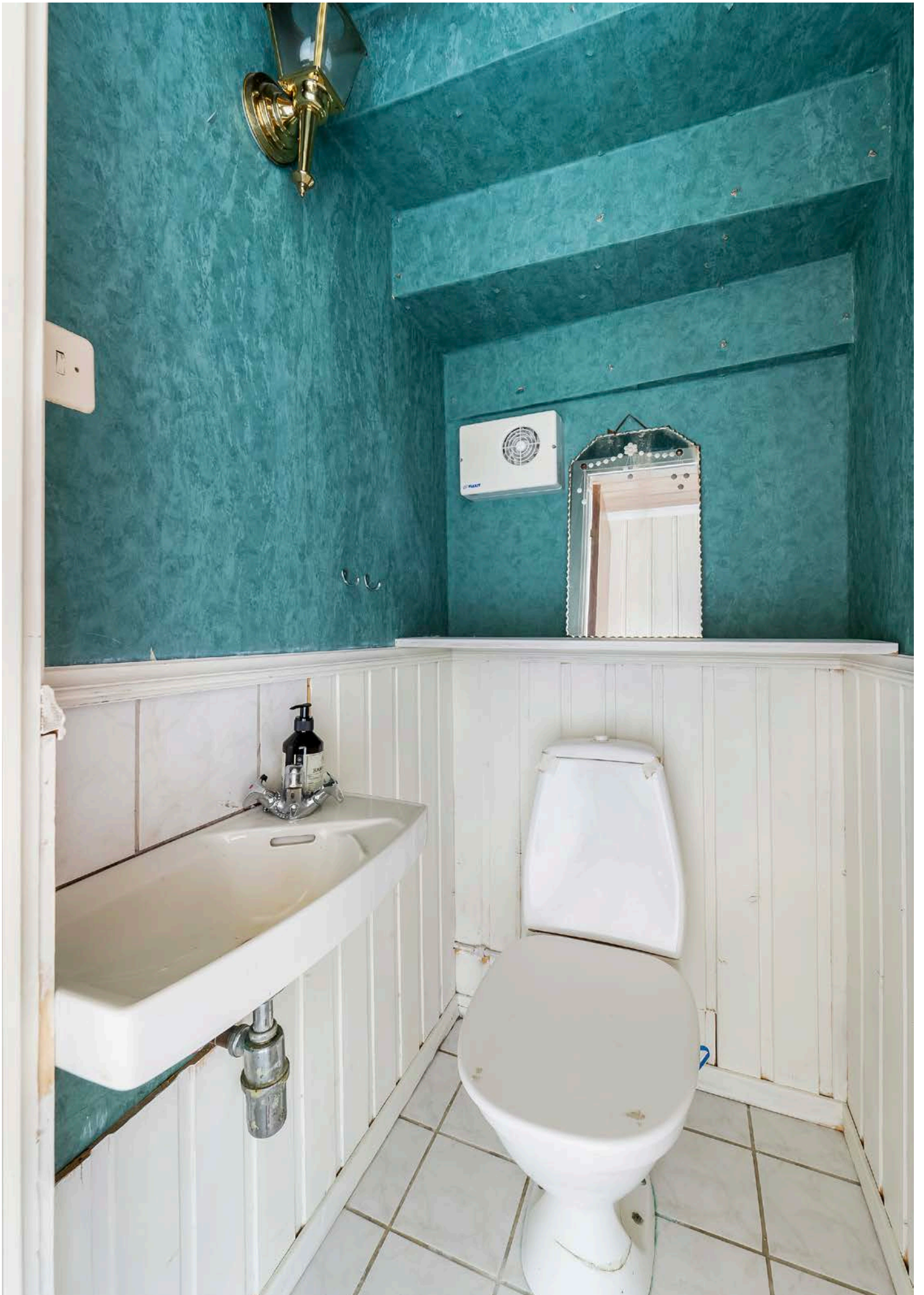
Soverom 3
av 4.



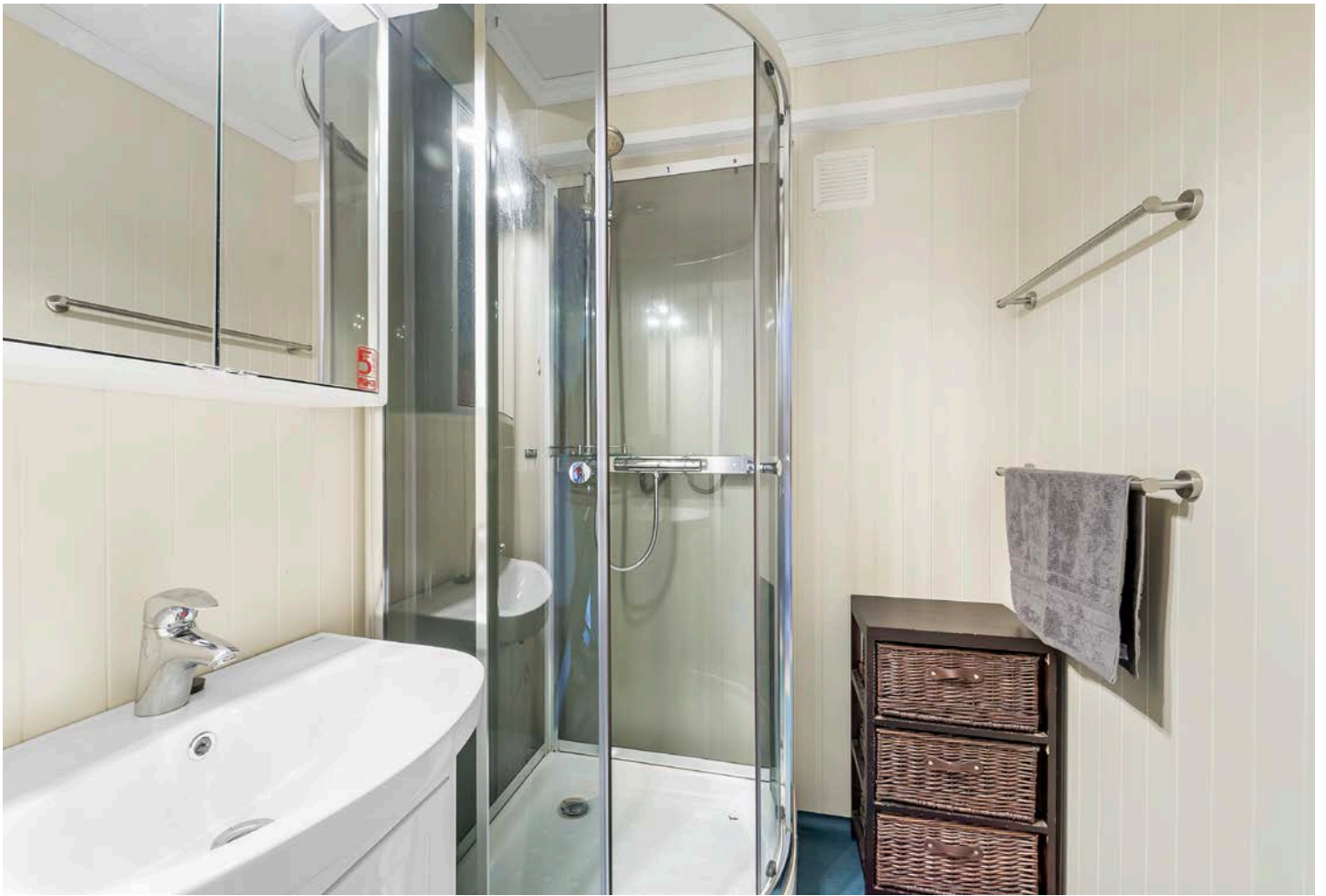
Praktisk kjøkken med plass til et lite kjøkkenbord.



Soverom 4 av 4.



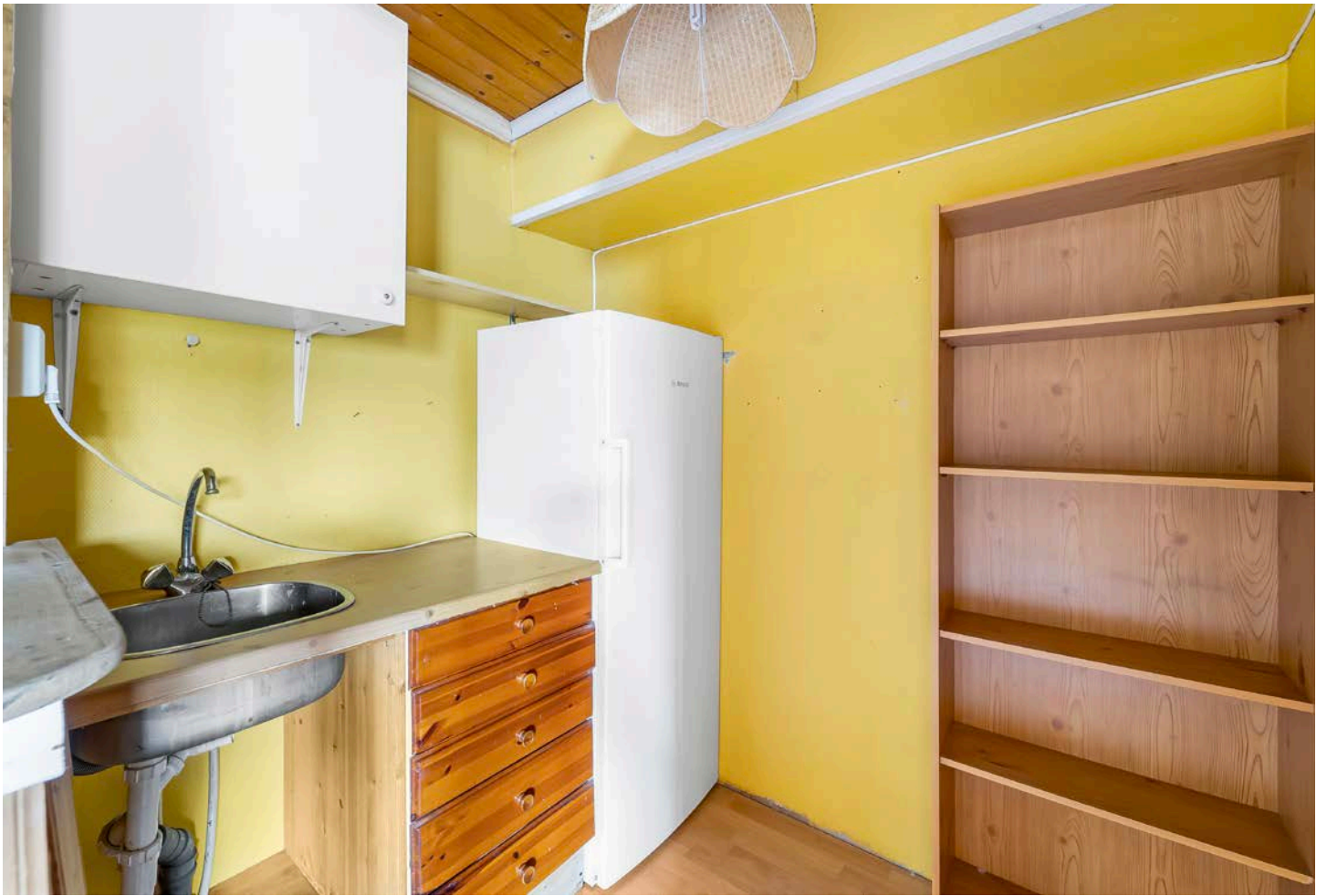
Bad



Bad med dusjkabinett.



Kjellerstue



Vaskerom

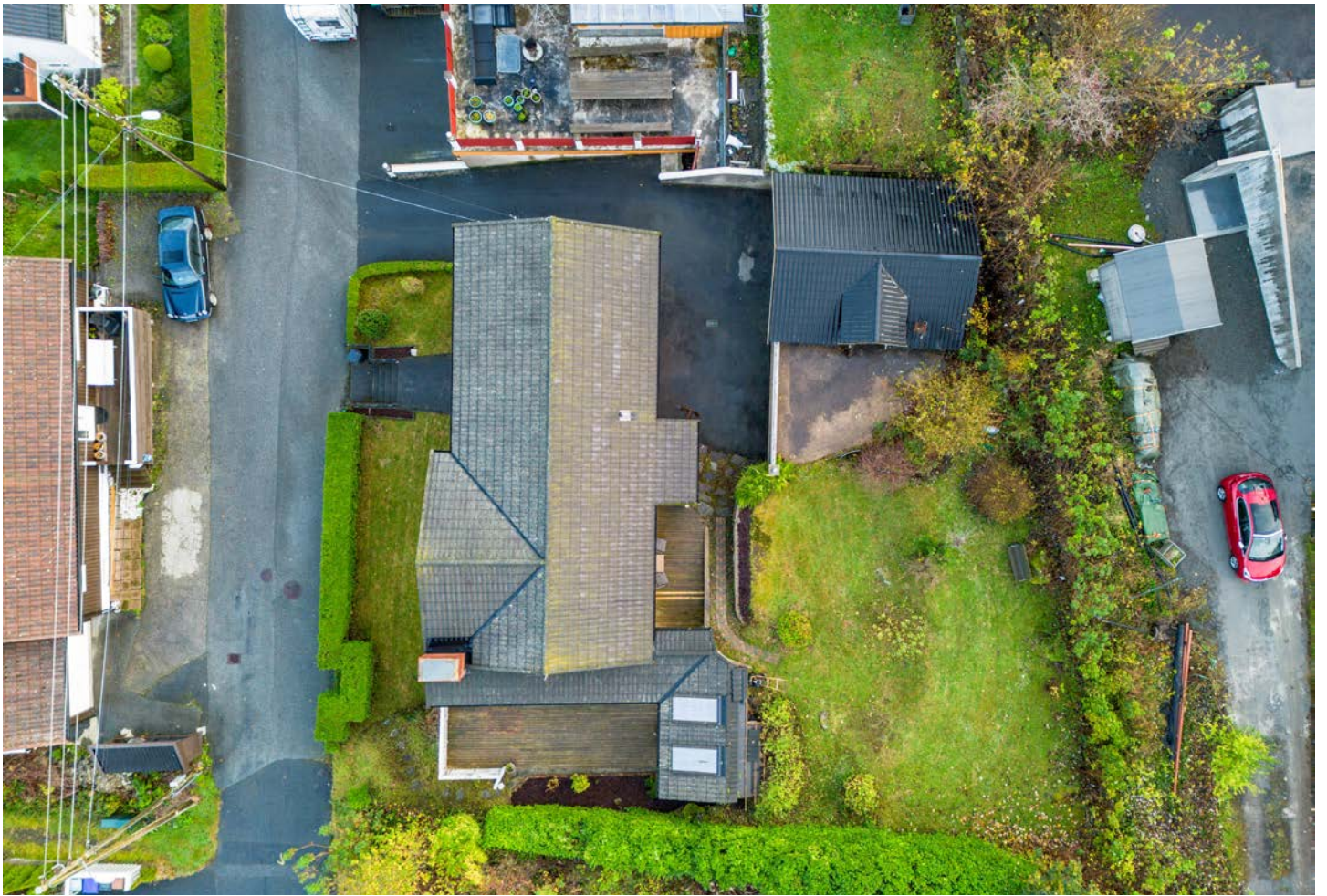








Dronefoto



Dronefoto



Dronefoto



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Nabolagsprofil

Løkkeveien 42 - Nabolaget Farsund sentrum - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Listerveien	5 min
Totalt 7 ulike linjer	
0.4 km	
Farsund rutebilstasjon	5 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.4 km	
Kristiansand Kjevik	1 t 33 min

Skoler

Farsund barneskole (1-7 kl.)	15 min
343 elever, 18 klasser	
1.1 km	
Farsund ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
179 elever, 17 klasser	
1.1 km	
Eilert Sundt vgs - Farsund	15 min

Ladepunkt for el-bil

Nordkapp - Farsund kommune	12 min
Jansens Plass - Farsund kommune	14 min

«Veletablert rolig område, sentralt og samtidig fredelig. Gode sol og værforhold, fantastisk utsikt»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

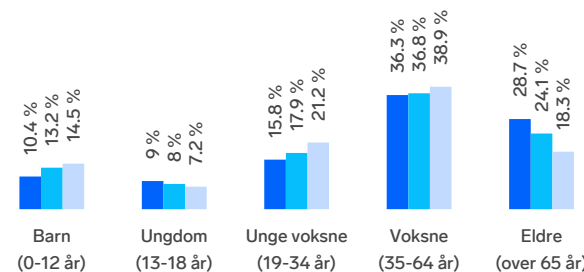
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Farsund sentrum	1119	697
Farsund	3511	1858
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjørketun barnehage (0-5 år)	16 min
54 barn	
1.2 km	
Sunde barnehage (0-5 år)	18 min
100 barn	
1.3 km	
Espira Husebyparken barnehage (1-5 år)	7 min
73 barn	
4.1 km	



Dagligvare

Kiwi Farsund	5 min
PostNord, søndagsåpent	
0.4 km	
Snarkjøp Farsund Torvets Kolonial	14 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

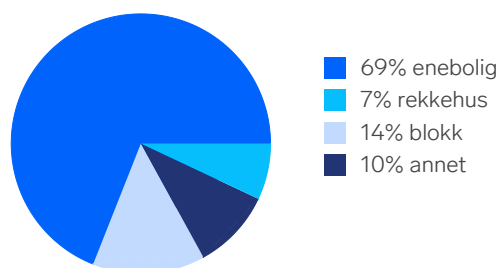
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 86/100





Sport

-  Farsund ballhall 14 min 
Aktivitetshall 1 km
-  Farsund barne- og ungdomsskole 14 min 
Aktivitetshall, ballspill 1 km
-  S.M.A.R.T Trening&Helse 14 min 
-  Trimsenteret 11 min 

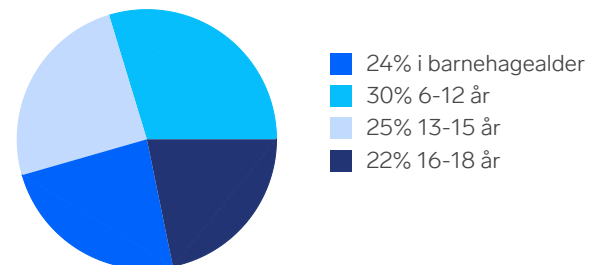
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Farsund Kjøpesenter 5 min 
-  Vitusapotek Farsund 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

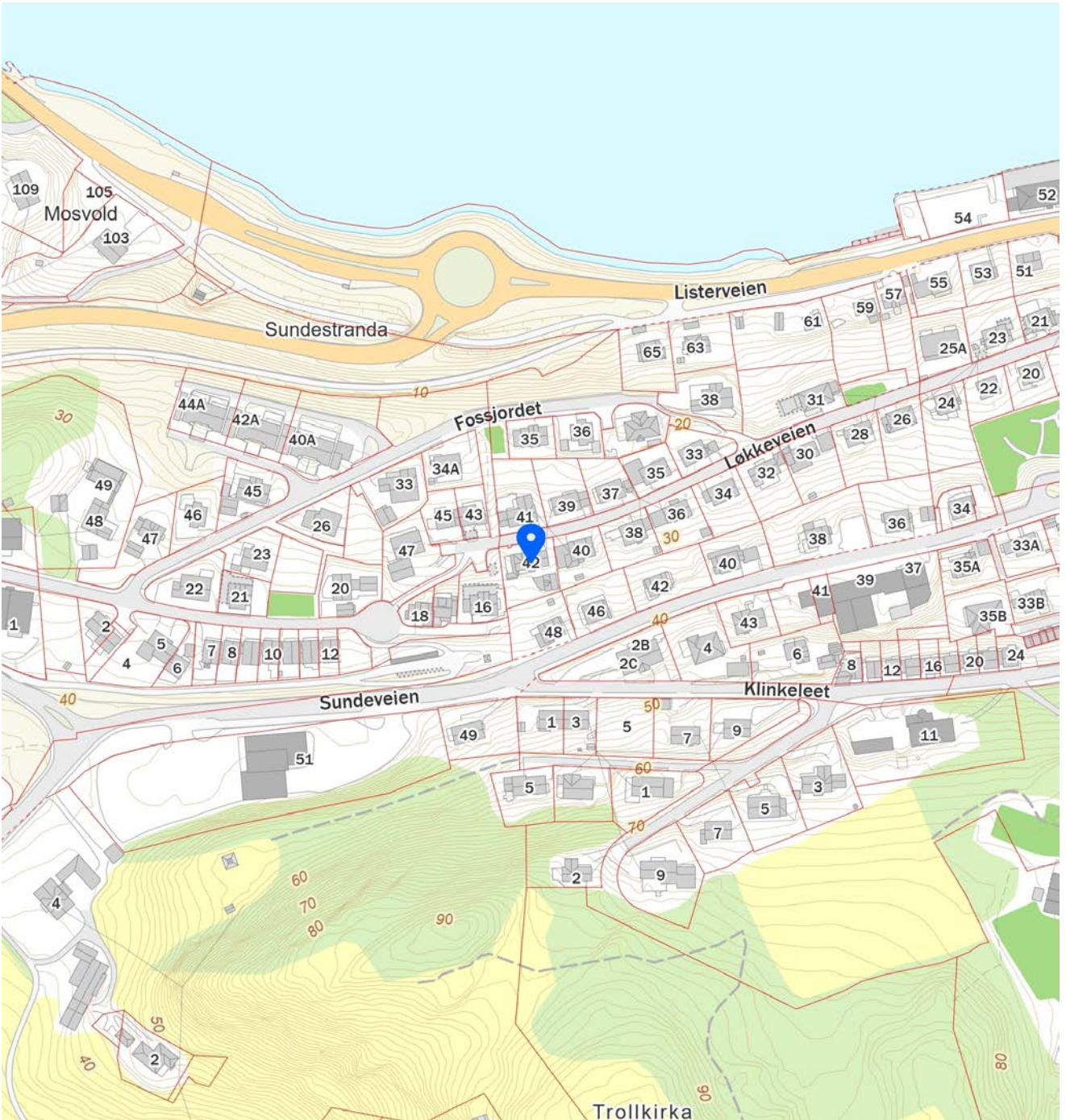
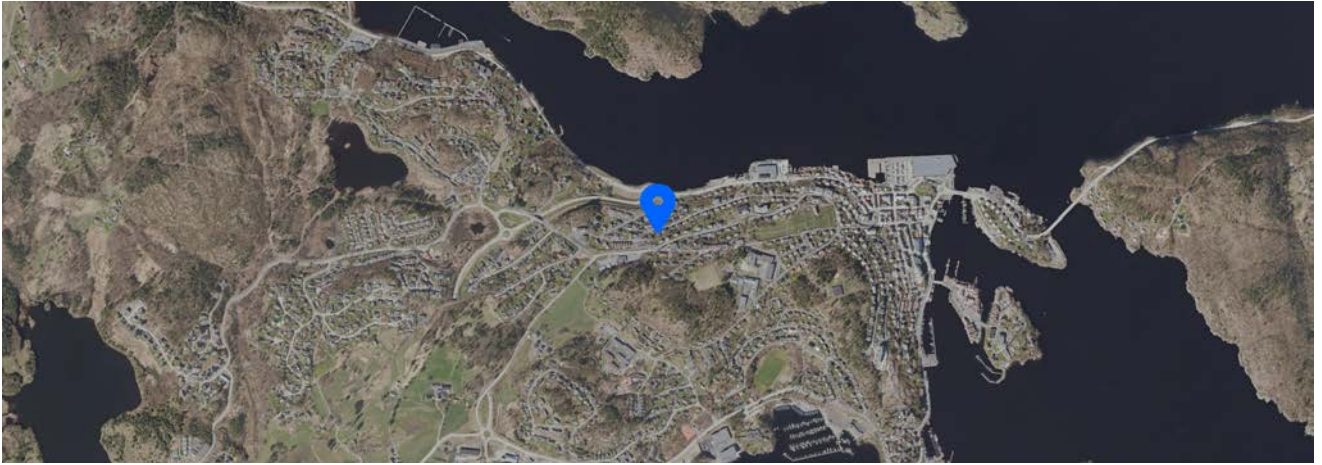


0% 55%

-  Farsund sentrum
-  Farsund
-  Norge

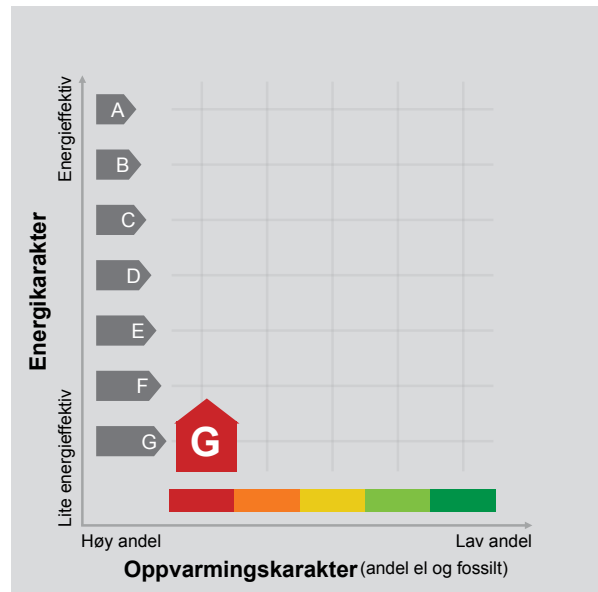
Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Løkkeveien 42
Postnummer	4550
Sted	FARSUND
Kommunenavn	Farsund
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	510
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	168833326
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-48467
Dato	08.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Egenerklæring

Løkkeveien 42, 4550 FARSUND

19 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Løkkeveien 42

Postadresse

Løkkeveien 42

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1997

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.

full tid ,1997

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 9262335

Informasjon om selger

Hovedselger

Fidje, John Kenneth

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

Beskriv feilen og omfanget

noe lekkasje mellom etasje,

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

2007

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

fjernet dusj og satte inn badekar

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

lekkasje på det gamle singel taket mellom tak og pipe, fukt fra gjennom føring av lufting i vegg mellom bad og vaskerom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2014

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

skiftet vinduer og kledning på vegg fra stue, fjernet gammel singel og papp og reparerte liten råteskade på rupanel bord, ny papp,lekter, takrenner, beslag og isola takplater



4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

svoger, tak - venn, vinduer

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

Tak, monterte det meste etter anvisning av faglært, beslag ble oppmalt og produsert av br.Ytterdal og montert av ufaglært, vindu, vegg, montert vinduer etter hjelp og veiledning av faglært venn og monterte selv

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

2 hjørner har fuktintrenging og sprekk i myr mot bakfylling, fukt fra tak, bad over og fukt fra gamle avløpsrør

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

Beskriv feilen og omfanget

inntaksikringer skiftet

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**

2014

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

lys på baad i kjeller, montering av varmpumpe



10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Komet A/S og lister El-installasjon

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**

2010

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

separerte kloakk og overvann og ny vannledning, utvendig stoppekran fra veien og inn til husvegg

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oskar Nygaard A/S

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

tanken er ikke sanert men tom og koblet fra inntaks rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



- 16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 16.1.2 **Årstall**
2010
- 16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
luft til vann varmpumpe klargjøring til oppstart og strømtilkobling
- 16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
lister El installasjon
- 16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
montering av varmpumpe tilkobling av vann via varmekjele

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

sprekk i grunnmur framside og sprekk grunnmur bakside ved bakfylling

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

montering av vedovn innstalert ca 1998 av modena mur og bygg Farsund

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

tidligere forekommet mus og fuglelopper

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

ved lekkasjer i kjeller fra tak fra bad, tak på vaskerom etter takgjennom føring og gammelt tørkeskap som var montert, garasje, topp på garasje er midlertidig utført og planlagt skiftet, vannlekasje fra tak

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

ombygging / flytting av kjøkken, utvendig terrasse er veldig dårlig stand

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

ylling bak garasje trenger en mur og fylling for å skrå opp mot nabo, lekavegg på garasje ble skadet under oppføring pga stein og masse som raste ned før bakfylling var påbegynt, dette ble gravd bort og drenering og platon ble lagt før riktig masse ble fylt.



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 93989634

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Løkkeveien 42, 4550 FARSUND

 FARSUND kommune

 # gnr. 1, bnr. 510

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 02.09.2024

Rapportdato: 23.09.2024

Oppdragsnr.: 20026-1394

Referansenummer: UF7119

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Alfred Møll

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Severinsen Takst AS

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

Rapportansvarlig

Alfred Møll

Uavhengig Takstingeniør

alfred@takstmann-severinsen.no

909 24 201



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2014. Arbeidet utført av eier og familie etter anvisning av faglærte. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra 2014.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Eldre malte teak vinduer fra byggeår.

Vinduene i stuen har karmen av tre og er fra 2014

-

Eldre heveskyvedør på fasaden mot vest.

Boligen har malt terrassedør på vaskerommet i tre fra 2013. Boligen har nyere malt hovedytterdør.

Terrassene/verandaen er bygd i tre. Det er bygget et halvtak over deler av terrassen.

Det er utvendige trapper av betong med rekkverk av metall.

Tak over inngangsdør.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

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

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Gulvet har plater, har teppe og er av betong.

Veggene har plater, panel og betong/mur.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.

Dørene har karmen og dørblad av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom på hovedplan.

Dette er et eldre vaskerom hvor det har vært montert tørkeskap. Vaskerommet har malte vegger, ubehandlet tak og belegg på gulvet. Vaskerommet inneholder benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

Det ble målt etter fukt i gulvsvillen i veggen mellom vaskerommet og badet. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Bad på hovedplan

Badet er fra 1990 tallet. Det er fliser og tapet på vegger, himlingsplater i taket og fliser på gulvet. Det er panelovn og radiatorvarme på badet. Det er innredet med badekar, baderomsinnredning og toalett.

Det ble målt etter fukt i bunnsvillen i veggen mellom vaskerommet og badet i bakkant av badekaret. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Bad i kjeller.

Ukjent alder på badet.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg, lokalt fall i forbindelse med sluken. Rommet har ingen varmekilde.

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Rommet har naturlig ventilasjon.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, fra ca. 1990-tallet. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har eget toalettrom med wc og en enkel vask. Toalettrommet under trappen er ikke ventilert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Det er installert varmepumpe luft til vann fra ca. 2013. Selve anlegget og røropplegg er fra byggeår.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2009

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Det foreligger dokumentasjon på anlegget i sikringskapet.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Det er fjell i området og boligen er sannsynligvis fundamentert på sprengstein på fjell.

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

Boligen har grunnmurer som er pusset utvendig og innvendig. Erfaringsmessig er murene av lettklinkerblokker eller betongblokker.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Boligen er oppført i skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av keramiske rør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det ligger nye vann og avløpsrør inn til husveggen ifølge eier.

Det er oljetank i stål fra 1969.

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.

På hovedplan er kjøkken flyttet til soverommet på 9 m². I kjelleren er hobbyrom i dag bruk som kjellerstue med et lite te-kjøkken. Det står på tegningene fra kommunen at delen i bakkant i kjelleren også blir utgravd. Og at det vil bli innredet til kjeller. I den bakerste delen av boligen i kjelleren er det innredet et soverom, bad og en større bod.

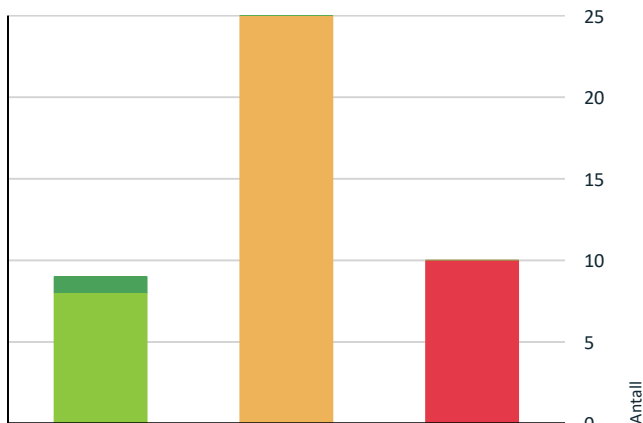
Garasje

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

Garasjen har et bruksareal på 50 m² som er godkjent. Det er et areal på loftet som er målbart, som gjør at arealet overstiger 50 m². Man kan sette opp bjelker i taket som kun ligger 1.89 m over gulvet slik at arealet ikke blir måleverdig.

Sammendrag av boligens tilstand

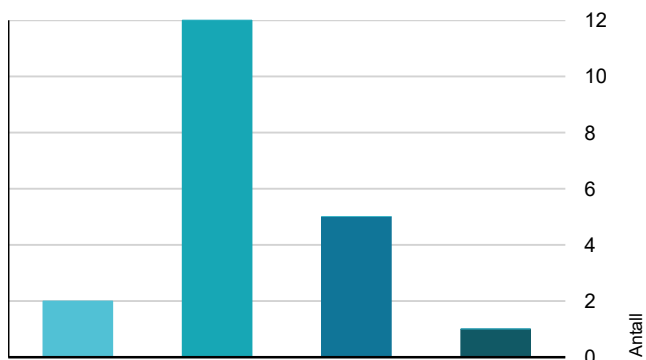
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

For øvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1969

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

Vedlikehold
Boligen trenger oppussing/renovering.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Nye vinduer i stuen motnord/vest. Ny takteking. Arbeidet utført av eier, familie og venner.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2014. Arbeidet utført av eier og familie etter anvisning av faglærte. Taket er besiktiget fra takfot i stige.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra 2014.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

Det mangler musetetting på kontrollerte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Etablere musetetting.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det ble registrert fuktskjolder i undertaket, ingen unormale funn etter fuktmåling på enkelte plasser. Det er langt spenn på tak-sperrene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres på kaldtloftet og i de utvendige gesimsene. Det anbefales å etablere understøttelse på taksperrer med langt spenn.

Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer - 2

Vinduene i stuen har karmen av tre og er fra 2014-



! TG 3 Dører

Eldre heveskyvedør på fasaden mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er avvik:

Det er registrert råte i bunnen av det faste glasset på skyvedøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

! TG 3 Vinduer

Eldre malte teak vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

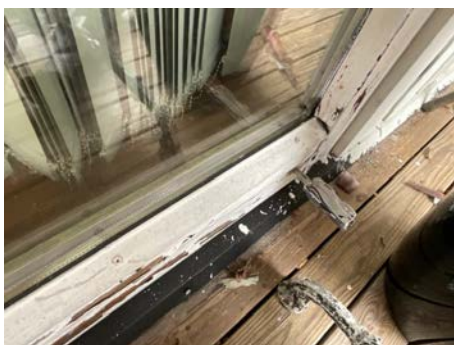
Flere av vinduene må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Skyvedøren står foran utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



🔧 TG 2 Dører - 2

Boligen har malt terrassedør på vaskerommet i tre fra 2013. Boligen har nyere malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler beslag under døren på vaskerommet. Utvendige plate på inngangsdøren har løsnet i bunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere beslag under døren på vaskerommet. Lime fast utvendige plate på inngangsdøren og utføre normalt vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



🔧 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassene/verandaen er bygd i tre. Det er bygget et halvtak over deler av terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Arbeidet med halvtaket er ikke ferdigstilt med blant annet takplater og takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Gjøre utbedringer på enkelte av pilarer under terrassen. Ferdigstille halvtaket over deler av terrassen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygge nytt halvtak og montere nye takrenner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må påregnes oppussing av innvendige overflater. Det er enkelte småskader rundt om i boligen, som misfarge og skader på vegger, tak og gulv. Det er påbegynt arbeid i kjelleren i den store boden, dette er ikke slutført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen er moden for oppgradering av de innvendige overflatene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av betong med rekkverk av metall.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er rustdannelser på rekkverket og sprekker i betongtrappen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Utføre vedlikehold på rekkverket og på betongtrappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Andre utvendige forhold

Tak over inngangsdør.

Tilstandsrapport

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

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

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

Det er løs puss rundt sot og feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det må på sikt påregnes å montere nytt røykrør i mursteinpipen fra byggeår.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater, har teppe og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktinnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rive ned utforende vegger i bakkant av boligen og resten av gulvet i boden. Dette punktet og kostnadsestimat må sees i sammenheng med drenering, terrengforhold, samt av bruken av rommene i kjelleren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

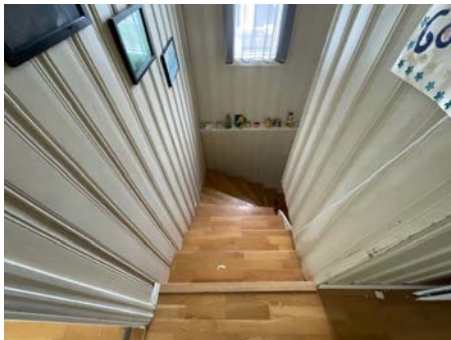
Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TG 2 Innvendige dører

Dørene har karmen og dørblad av tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Ukjent alder på,badet.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

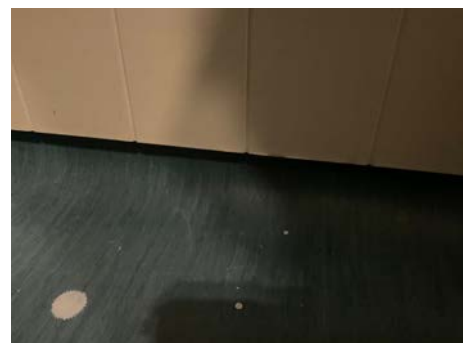
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det må etableres membran i våtsoner på badet, det er ikke brukt våtromsveggplater på badet. Utettheter mellom belegg oppkant og veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Membran/tettesjikt anbefales å etableres i våtsoner på badet



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg, lokalt fall i forbindelse med sluken. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.



KJELLER > BAD

Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

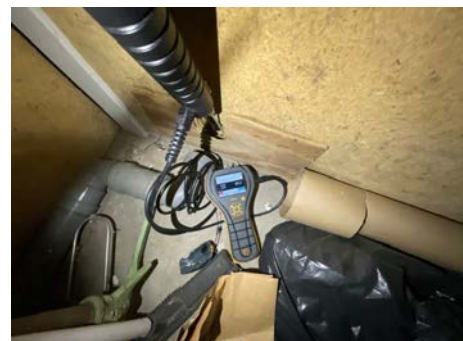
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble målt 20 vektprosent i svillen i veggen inn mot dusjkabinettet og ytterveggen. Dette må sees i sammenheng med at det trolig ikke er fuktsperre og isopor i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde det under oppsyn.



Tilstandsrapport

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 3 Generell

Dette er et eldre vaskerom hvor det har vært montert tørkeskap. Vaskerommet har malte vegger, ubehandlet tak og belegg på gulvet. Vaskerommet inneholder benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er montert stålsluk på vaskerommet. Belegget er ikke klemt i forbindelse med sluken. Det er ikke etablert oppkant i forbindelse med vegger og rørgjennomføringer på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

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

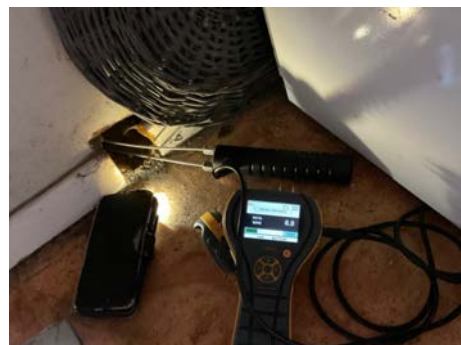
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble målt etter fukt i gulvsvillen i veggen mellom vaskerommet og badet. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



HOVEDPLAN > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra 1990 tallet. Det er fliser og tapet på vegger, himlingsplater i taket og fliser på gulvet. Det er panelovn og radiatorvarme på badet. Det er innredet med badekar, baderomsinnredning og toalett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er registrert knekte fliser og utettheter rundt vann og avløpsrør som er etablert i badegulvet. Det er utettheter rundt avløpsrør under vasken i våtsonen. Det er utettheter i fugen mellom gulv og veggflis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet må renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



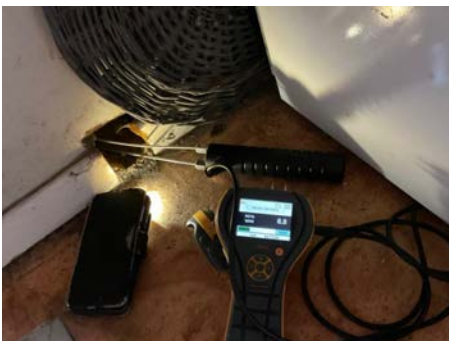
Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble målt etter fukt i bunnsvillen i veggen mellom vaskerommet og badet i bakkant av badekaret. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, fra ca. 1990-tallet. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Boligen har eget toalettrom med wc og en enkel vask. Toalettrommet under trappen er ikke ventilert.

Vurdering av avvik:

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

Mekanisk avtrekk på toalettrommet er ikke tilkoblet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

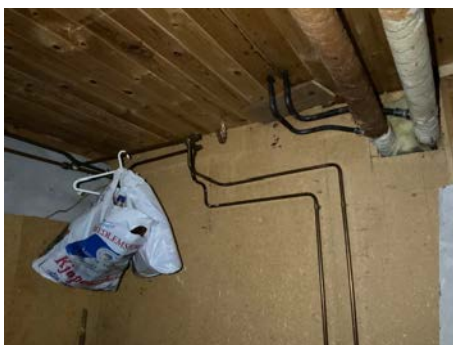
Vurdering av avvik:

- 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak



TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft til vann fra ca. 2013. Selve anlegget og røropplegg er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2009



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

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Det foreligger dokumentasjon på anlegget i sikringsskapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1969
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Lys på bad i kjeller, montering av varmepumpe i 2014. Arbeidet utført av Komet A/S og lister EI-installasjon AS.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

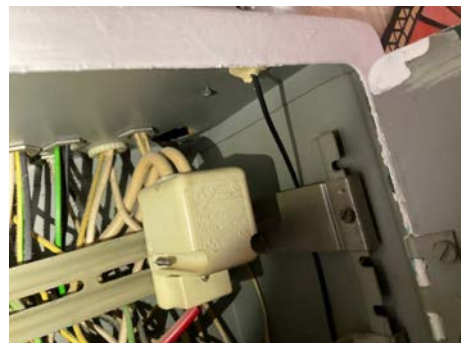
Generell kommentar

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

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

Kostnadsestimat gjelder for en utvidet kontroll og påpekte forhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Det er fjell i området og boligen er sannsynligvis fundamentert på sprengstein på fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ingen synlig fuksikring av yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales å lede vekk overvann fra å renne inn mot boligen. Det må påregnes å gjøre utbedringer i forbindelse med drenering og fuksikring av boligen. Dette må sees i sammenheng med rom under terreng og terrengforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmurer som er pusset utvendig og innvendig. Erfaringsmessig er murene av lettklinkerblokker eller betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er ikke etablert støttevekk i betong på ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghold

Boligen er oppført i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier har etablert asfalt mellom garasjen og boligen. Lede vekk overvann fra å renne ned mot boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av keramiske rør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det ligger nye vann og avløpsrør inn til husveggen ifølge eier.

Vurdering av avvik:

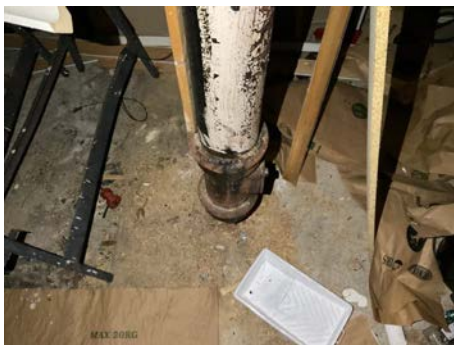
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det må på sikt påregnes å bytte avløpsrørene i boligen ut til de nye avløpsrørene som ligger inntil husveggen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Oljetank

Det er oljetank i stål fra 1969.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Standard

Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold

Garasjen på renoveres/ utbedres.

Beskrivelse

Det er oppført en større garasje på eiendommen. Garasjen har et bruksareal på ca. 50 m².

Det er også et målbart areal på loftet, dette er 15 m². I forbindelse med inngangen til loftet er det en betongterrasse i forbindelse

taket i deler av garasjen.

Garasjen er oppført med grunnmur av leca- blokker og vegger/tak over grunnmuren er i trekonstruksjoner og stål.

Det er ikke montert takrenner på garasjen.

Yttervegger er kledd med liggende kledning og taket er tekket med metallplater. Enkelte vegger mangler kledning og asfaltplater.

Vurdering:

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

Fylling bak garasje trenger en mur og fylling for å skrå opp mot nabo, leca-vegg på garasje ble skadet under oppføring pga. stein og masse som raste

ned før bakfylling var påbegynt. Dette ble gravd bort og drenering og platon ble lagt før riktig masse ble fylt, dette ifølge eiers egenerklæring.

Hele garasjen er ikke ferdigstilt. Det må utføres renovering/ferdigstilling på store deler av garasjen.

Med bakgrunn av dette må det påregnes oppgraderinger. TG 3



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

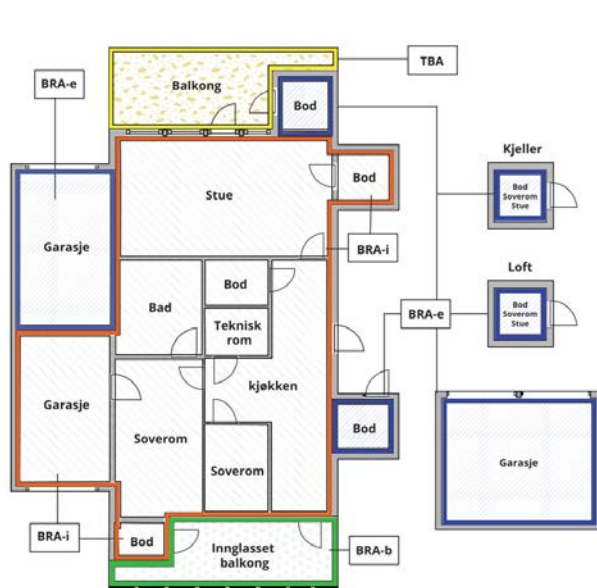
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan	102	5		107	63
Kjeller	96			96	
SUM	198	5			63
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Vaskerom , Bad , Stue , Kjøkken	Bod utvendig	
Kjeller	Ganger, Trapperom , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Kjellerstue , Bad , Bod , Teknisk rom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På hovedplan er kjøkken flyttet til soverommet på 9 m². I kjelleren er hobbyrom i dag bruk som kjellerstue med et lite te-kjøkken. Det står på tegningene fra kommunen at delen i bakkant i kjelleren også blir utgravd. Og at det vil bli innredet til kjeller. I den bakerste delen av boligen i kjelleren er det innredet et soverom , bad og en større bod.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Mengden dagslys i rommet bestemmes vanligvis av følgende faktorer: vinduenes areal og plassering, skjerming fra terrenget, skjerming fra andre byggverk, rommets høyde og dybde, samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet. Krav til vinduer som rømningsvei: Hvis det er mindre enn 5 meter ned til bakken kan du bruke vindu eller balkong som rømningsvei. Lysåpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Vinduet bør ikke være takvindu. Dette gjelder soverom i kjelleren.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		50		50			50
Loft		15		15	18	5	20
SUM		65			18	5	70
SUM BRA	65						

Romfordeling

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

Kommentar

Deler av gulvet på loftet er ikke montert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen har et bruksareal på 50 m² som er godkjent. Det er et areal på loftet som er målbart, som gjør at arealet overstiger 50 m². Man kan sette opp bjelker i taket som kun ligger 1.89 m over gulvet slik at arealet ikke blir måleverdig.

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:

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	173	30
Garasje	0	65

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2024	Alfred Møll	Takstingeniør
	John Kenneth Fidje	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	1	510		0	773.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løkkeveien 42

Hjemmelshaver

Fidje John Kenneth

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
133 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.09.2024		Gjennomgått	9	Nei
Byggetillatelse bolig	29.06.1965		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.03.1969		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolig	23.03.1965		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger garasje	12.12.1997		Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse garasje etter klage	15.12.1997		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

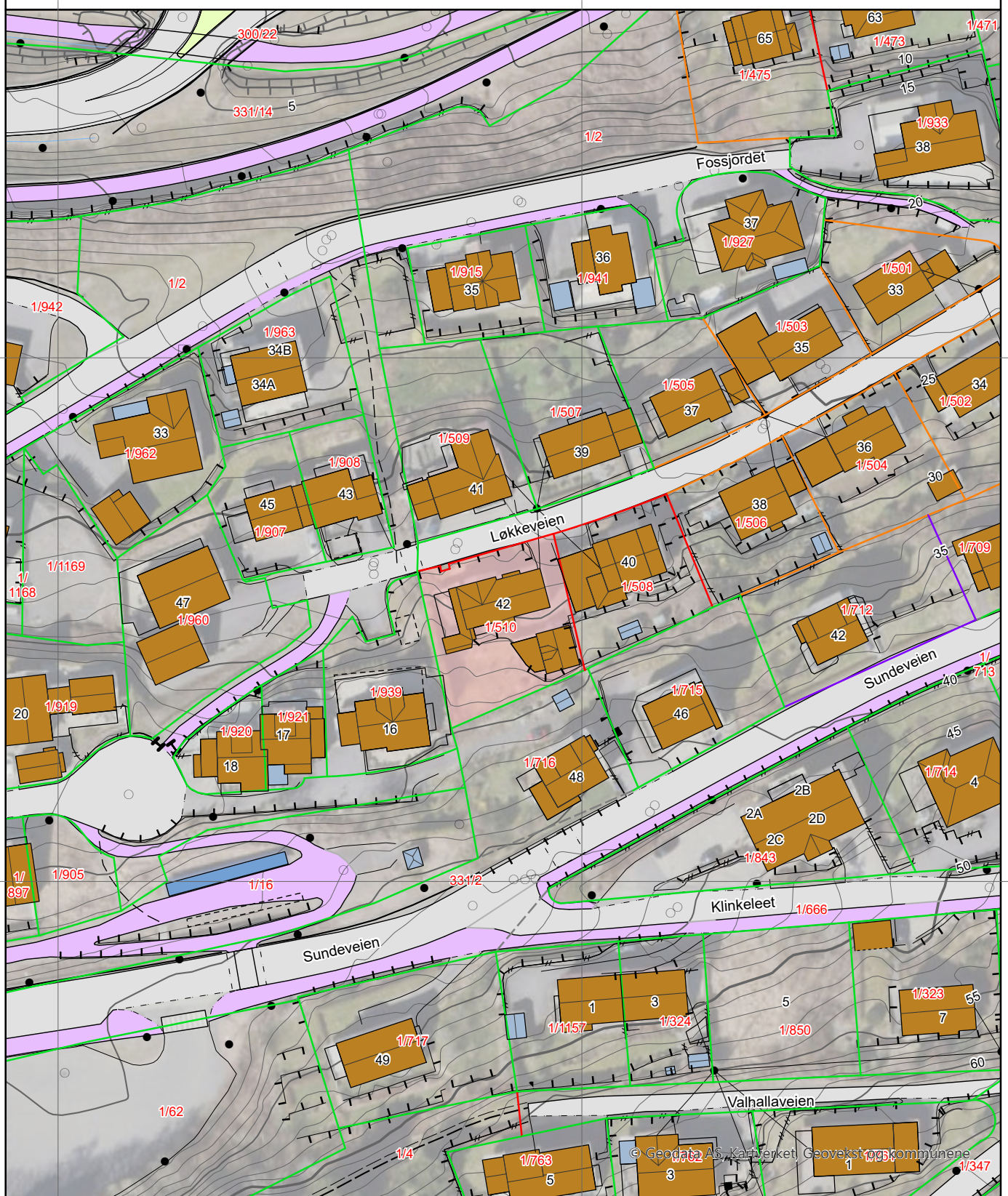
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UF7119>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomsgrenser

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



0 25 50 m



Prt.koll 51/65

side 51

J. nr.

L. nr.

.....**Farsund**..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av **27 & 47 Sunde** gate/vei nr. (gr.nr. br.nr.)

Parsellen er betegnet **Løkkeveien** gate/vei nr. **42** (gr.nr. br.nr.)

År 19**65** den **19/10** ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over **en parsell av matr. nr. 27 & 47 Sunde.**

Forretningen er forlangt av **J. M. Johannesen på vegne av Tone Rambek & Inger Reymert.**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av **Martin O. Lunde**

i nærvær av kartvitne **Peter M. Ledsaak**

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Ingen av de innkalte møtte.

Parsellen er overenstemmende med godkjent reguleringsplan.

Grensebeskrivelse.

Mot matr. nr. 40, Løkkeveien	26,65m
" " " 48, Sundeveien	27,71m
" gp. " 1, br. nr.	31,05m
" Løkkeveien	25,26m

Parsellen som utgjør 742,6m², fratrekkes matr. nr. 27 & 47 Sunde og gis eget matr. nr. 42, Løkkeveien.

Forretningen sluttet den 19. oktober 1965.

Peter M. Kjesbuak

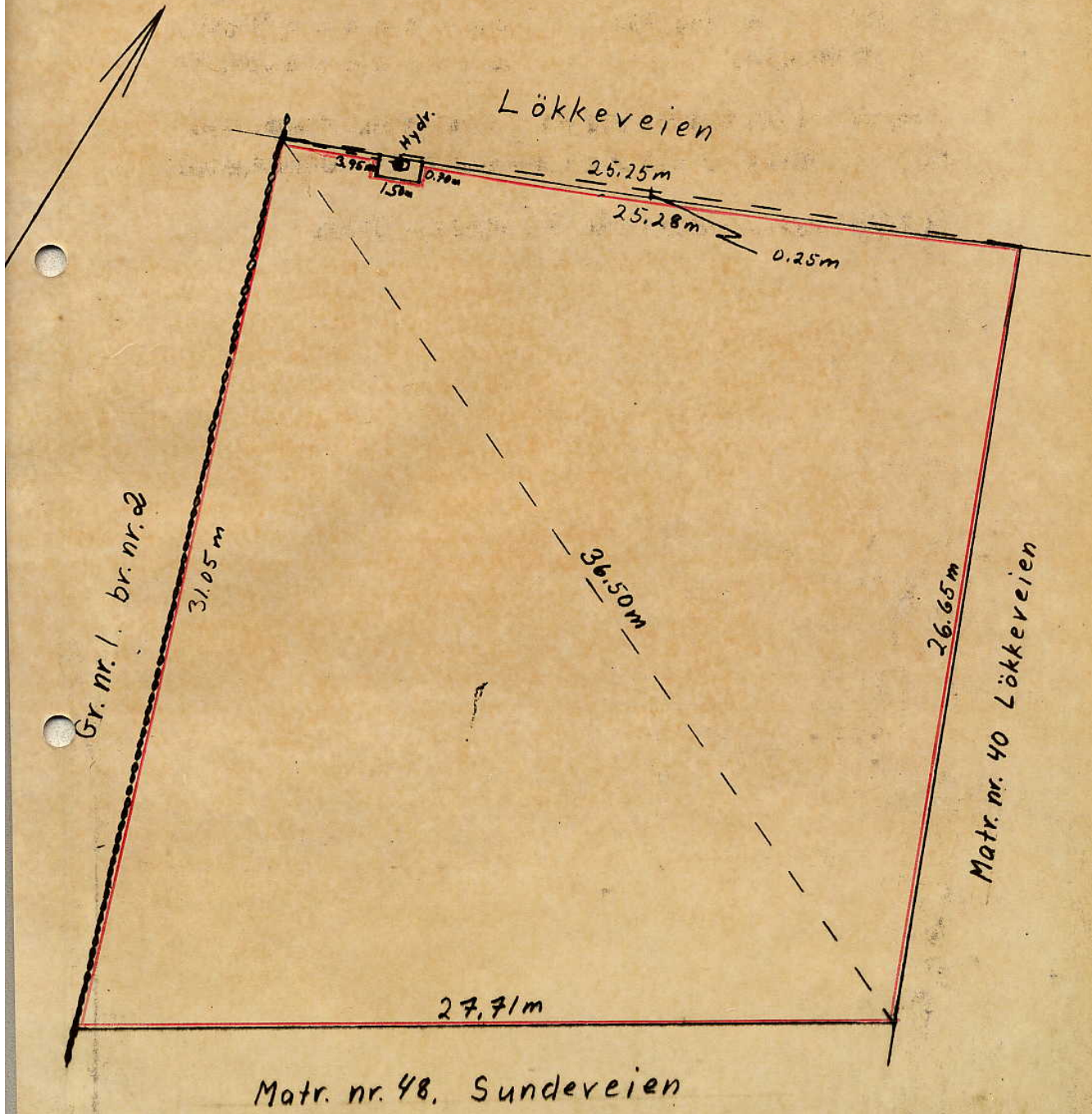
Martin O. Lunde

¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er skriftmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

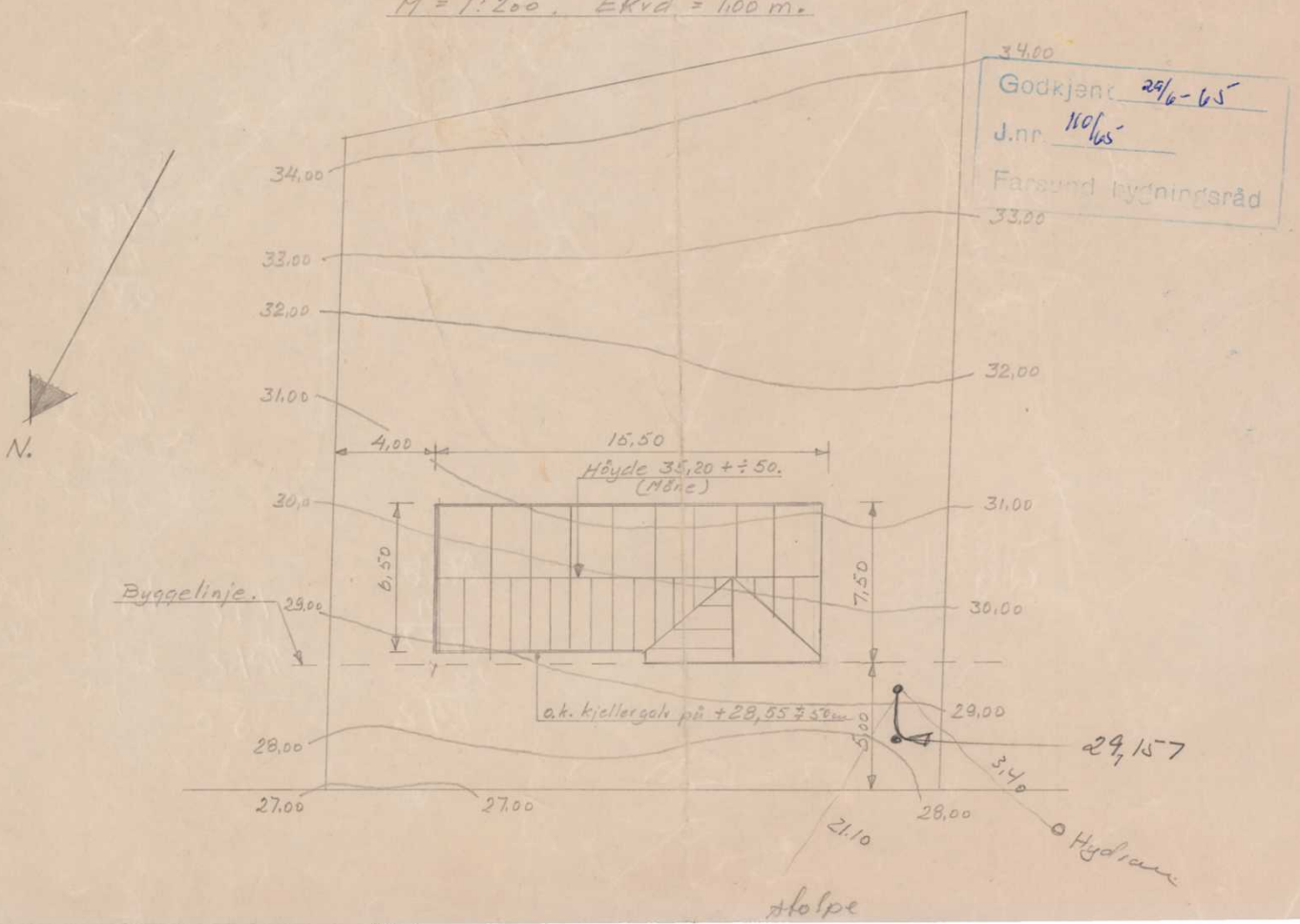
Kart
over

Matr. nr. 42. Lökkeveien

Area = 742,6m². M = 1:200.



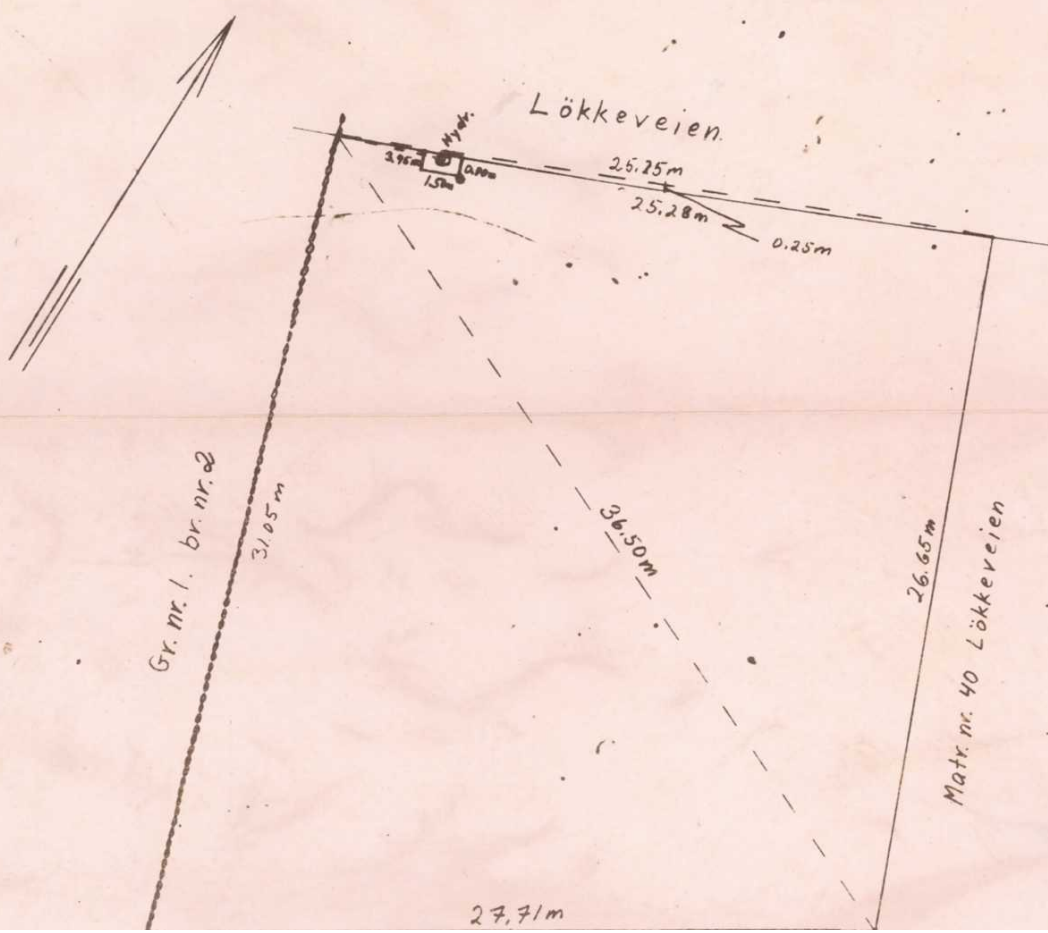
Kart over
 Matr. nr. 42, Lökkeveien.
 M = 1:200, Ekvd = 100 m.



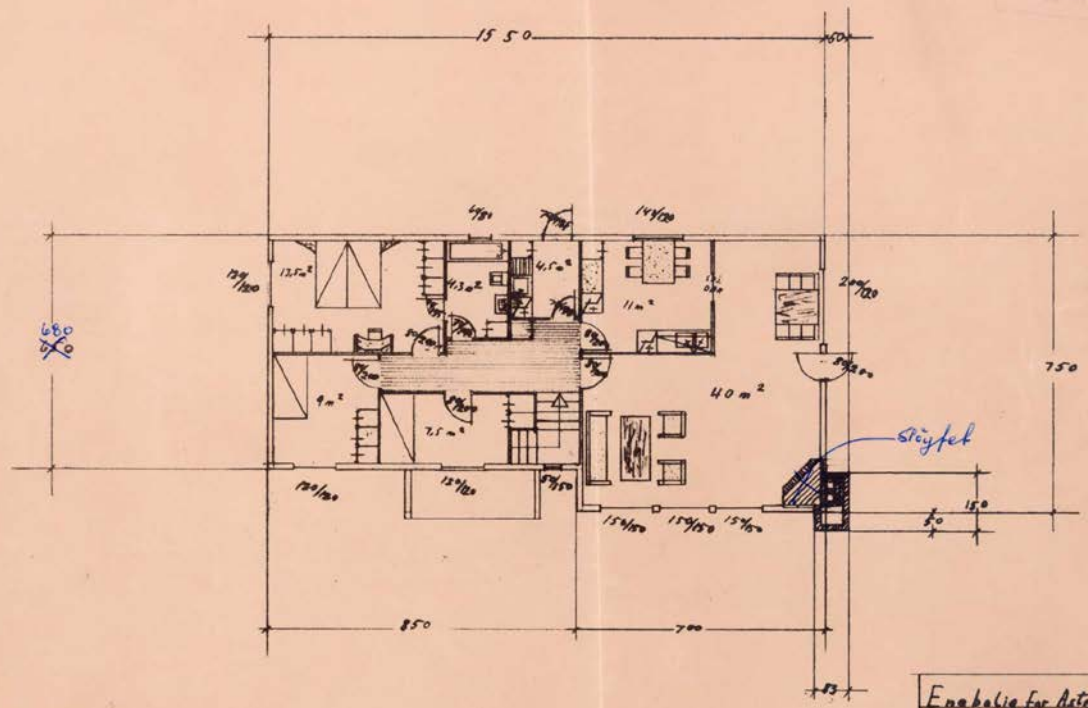
Kart
over

M. s. nr 42. Lökkeveien

Areal = 742.6 m². M = 1:200.

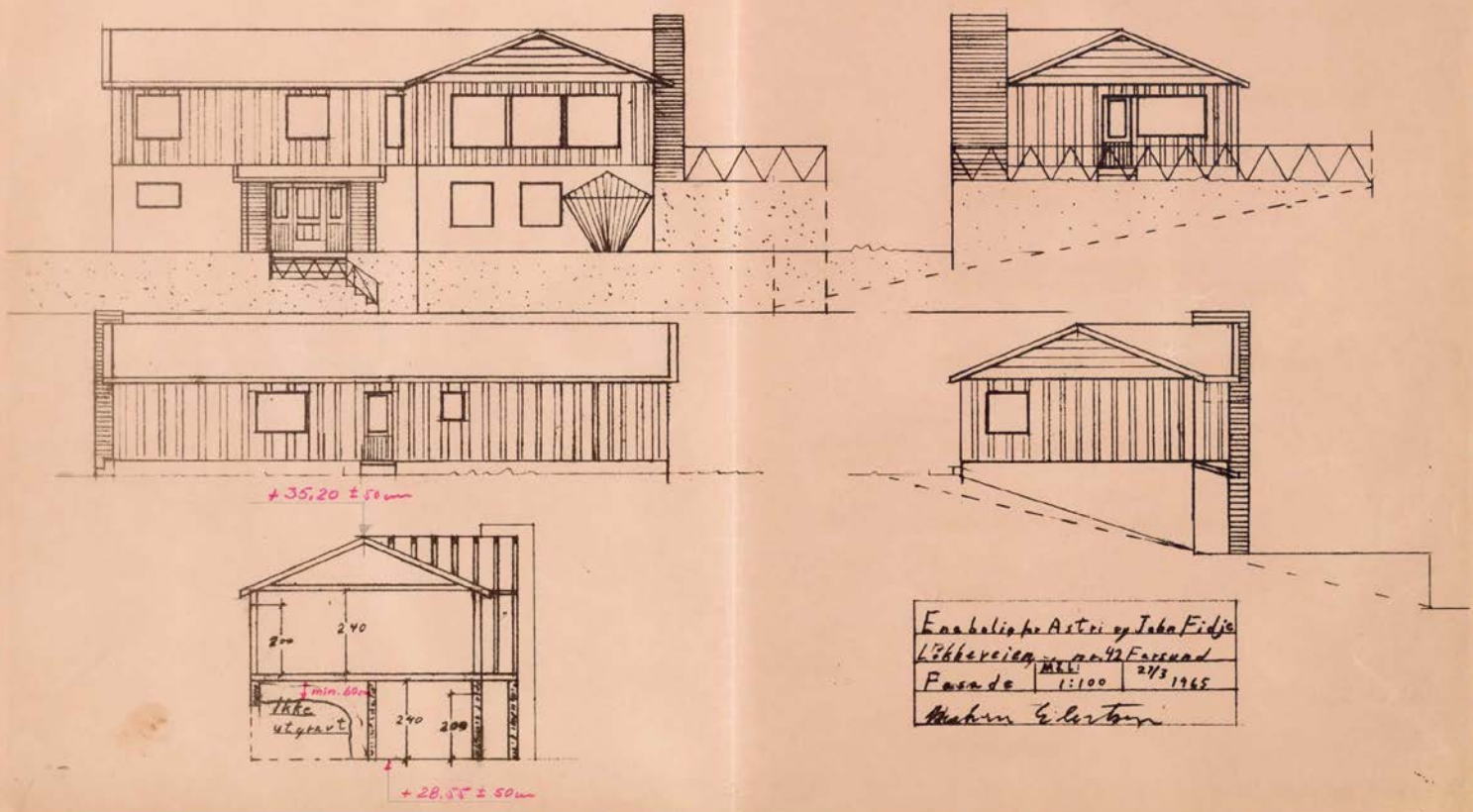


Godt 29/6-65
 Lnr 166/65
 FARKUNDTORNSKED



Enebolig for Astei og Tahn Fidje	
Likhavnvej nr. 42	Esbjerg
Plan I etg.	1/100 27/9 1965
Madsen & Søndergaard	

29/6-65
 110/65
 Fasad och kottningsskiss



Enkelriktig Astri av Jahn Fildje
 Lökberied. m. 42 Fasad
 Fasad

ARK	2/3
1:100	1965

 Mahim G. Larsson

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr John Fidje,
Lökkeveien 42,
Farsund.

Journalnr.	110/65.
Dato, avsluttende synsforr.	23. mars 1969.

Arbeidssted	Lökkeveien 42, Farsund.
Arbeidets art	Murer- og snekkerarbeid.
Bygningens art	Våningshus.
Byggherre	John Fidje, Farsund.
Byggemelder	Malvin Eilertsen, Udestad, Spind.
Ansvarshavende	Malvin Eilertsen, Udestad, Spind.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Ingen merknader.

Farsund, _____ den 8. april 1969.

Peter M. Ledsaak

Peter M. Ledsaak

for Farsund bygningsråd.

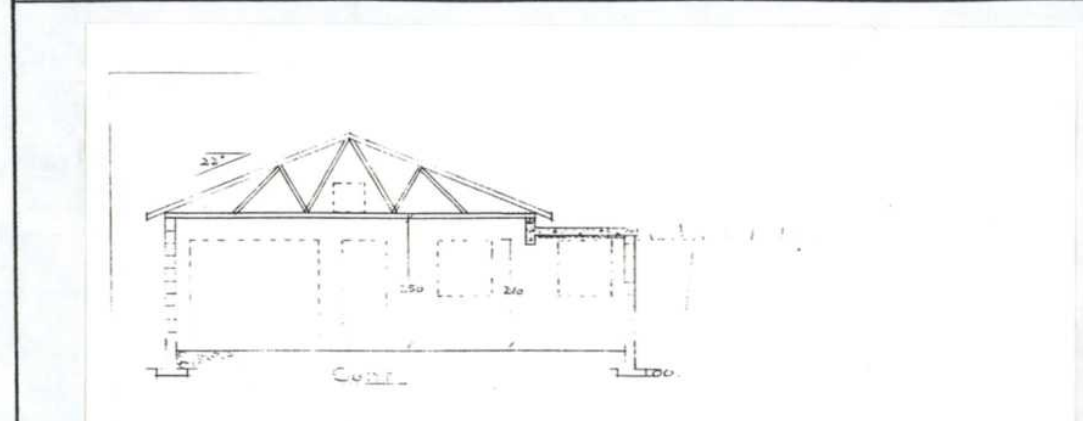
Farsund bygningsråd

VEDLEGG TIL BYGNINGSRÅDSAK 180/93 JOUR.NR: 2014/93 DATO: 4.11.93

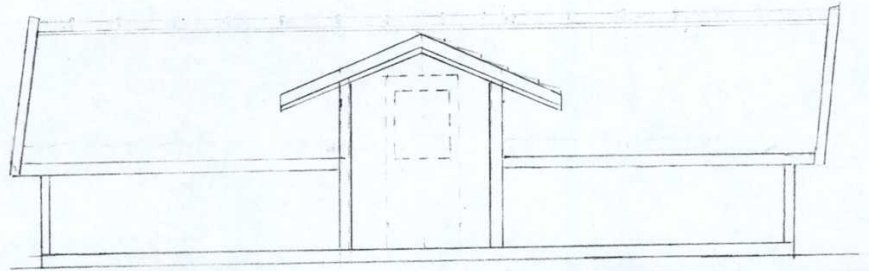
SITUASJONSKART



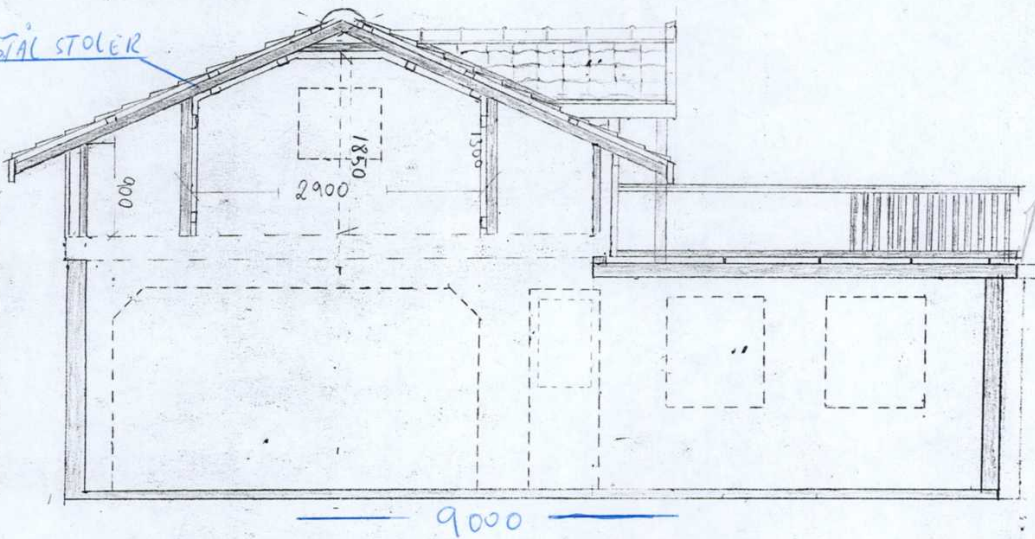
UTSNITT AV BYGGETEGNINGER



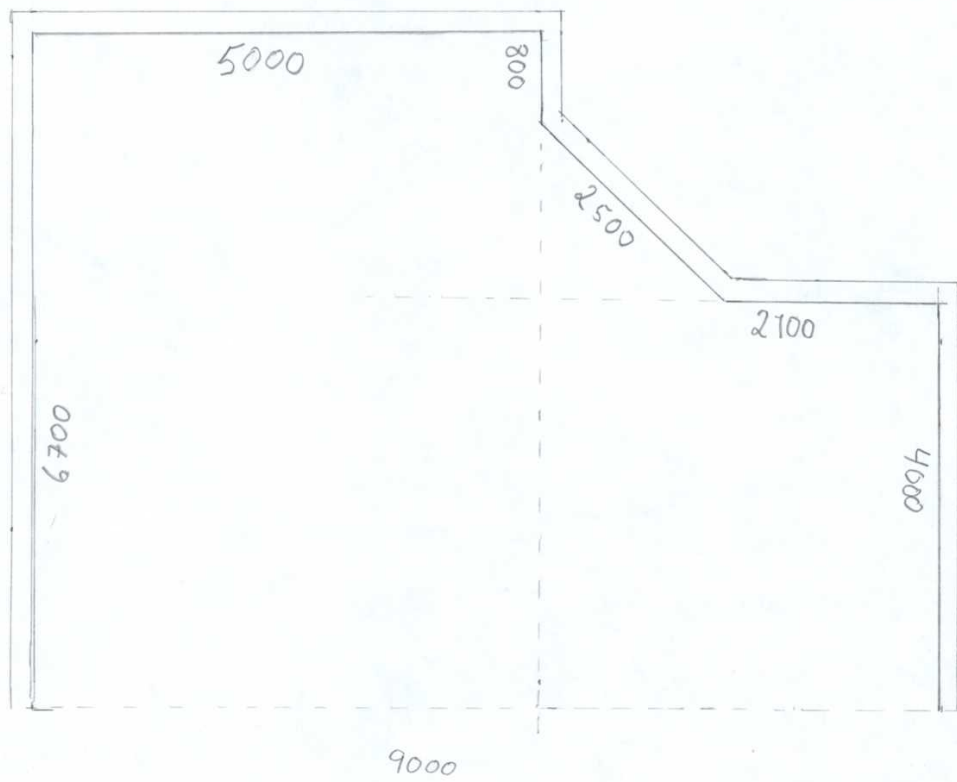
NV. TEGNING

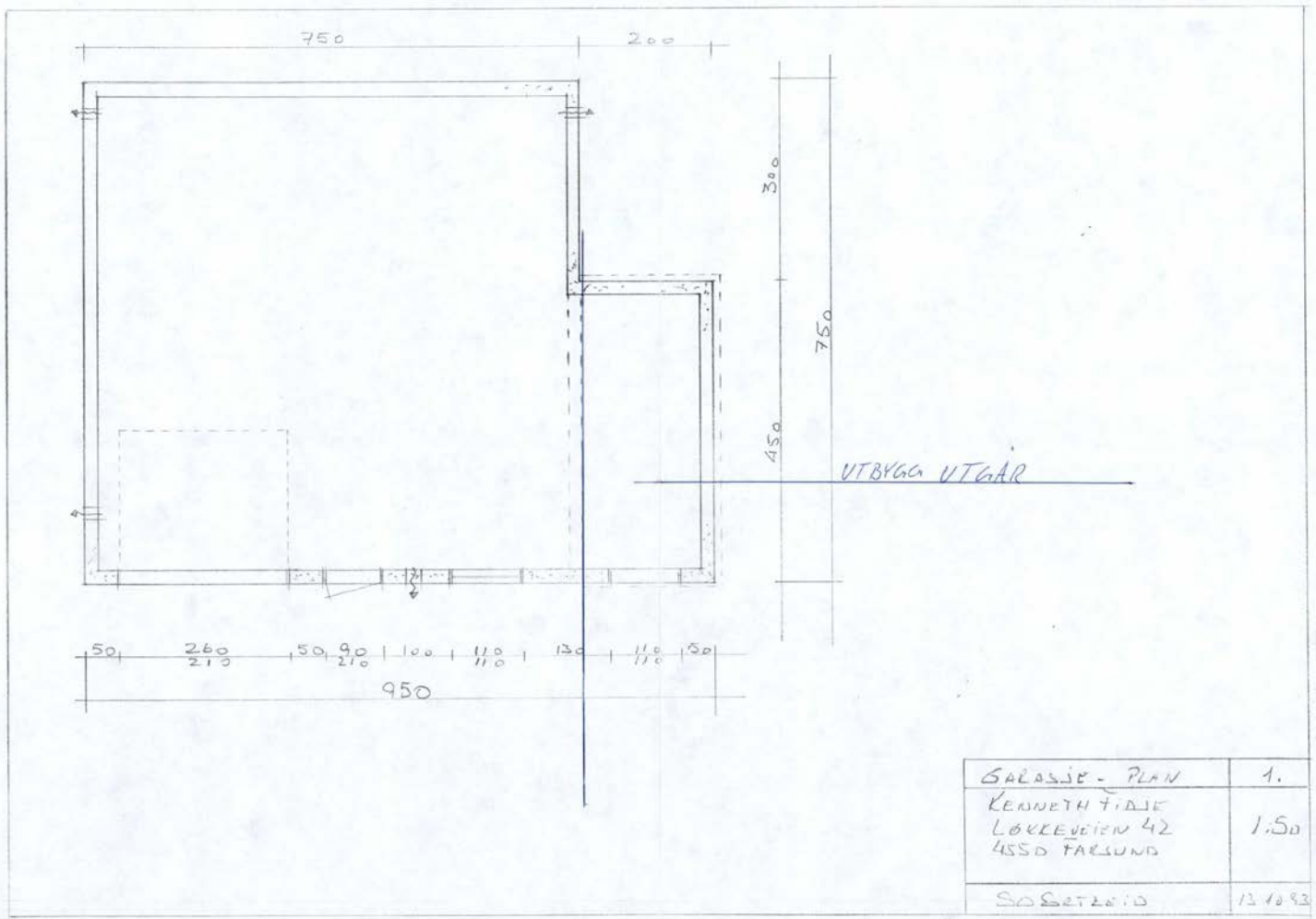


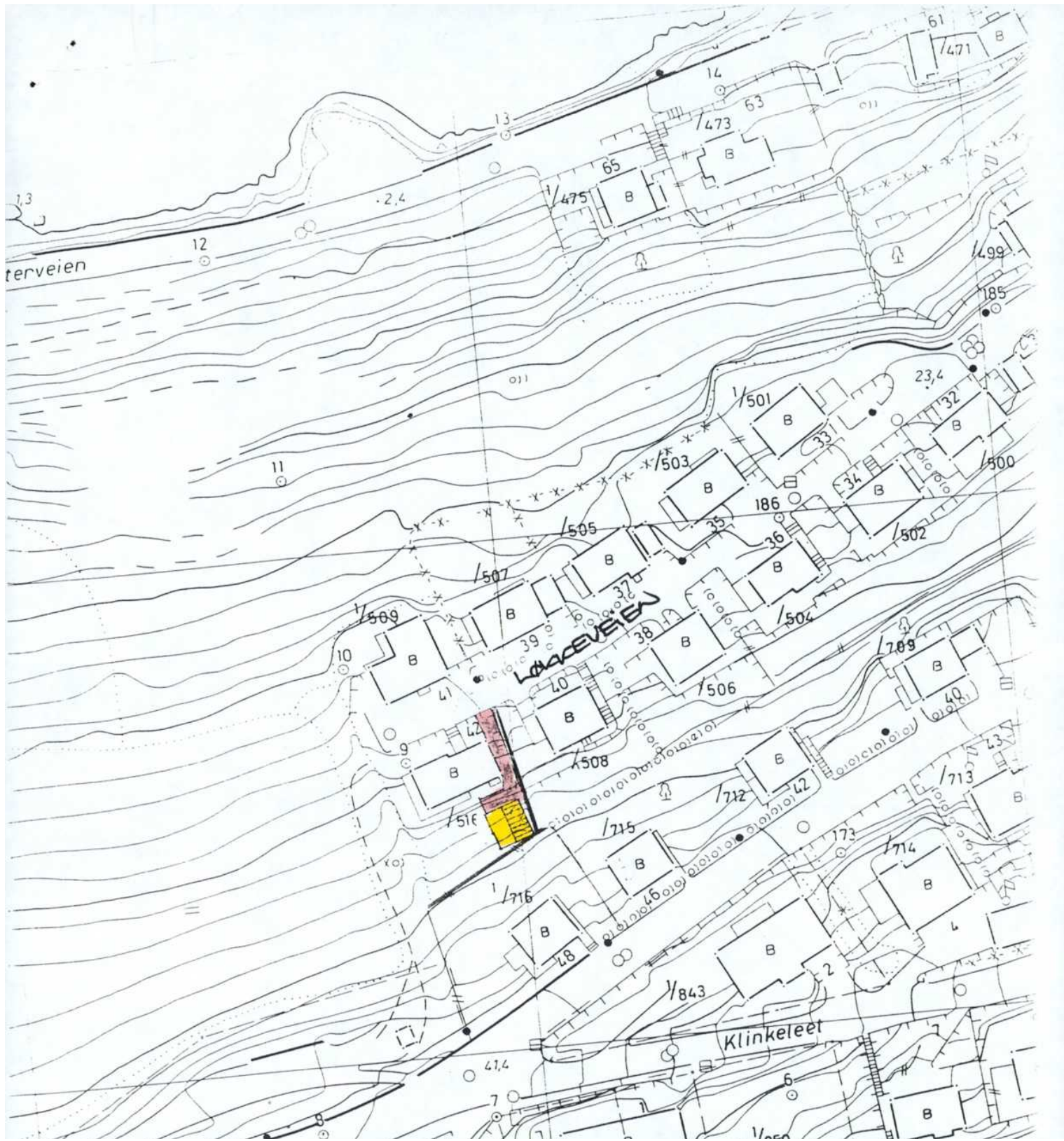
STÅL STOLER



GARASJE.	
KENNETH FIDJE	
LØKKEVEIEN 42	
4550 FARSUND	1:50
K.F.	







FARSUND KOMMUNE

teknisk etat

GARASJE GNR 1 BNR 510, LØKKEVEIEN 42

Vedtatt av Teknisk etat

Delegert saksnr: 273
Vedtaksdato: 151297
Sakarkivnr. : 9702132

Saksdokumenter:

Bygningsrådsak 180/93
Brev fra bygningssjefen til John Kenneth Fidje, datert 28.10.97
Søknad om endring av opprinnelig tegninger, datert 26.11.97
Gjenpart av nabovarsel
Kvittering for mottatt nabovarsel til Signe Ertzeid, datert 7.11.97
Brev fra Signe Ertzeid v/Ole Ertzeid, datert 19.11.97

Saksutredning:

Bygningsrådet godkjente i møte 4.11.93, som sak 180/93, en søknad om oppføring av garasje på eiendommen gnr. 1, bnr. 510, Løkkeveien 42. Garasjen ble godkjent med et totalt bruksareal på 49 m². Til søknaden forelå ingen merknader fra naboer.

Bygningssjefen ble høsten -97 gjort kjent med at den aktuelle garasjen ikke var oppført i samsvar med den gitte tillatelse.

Byggherren ble i brev av 28.10.97 gjort oppmerksom på dette forholdet, og bedt om å innsende byggesøknad for den endrete løsningen.

Byggherren har sendt inn søknad om endret løsning, datert 26.11.97. Av byggemeldingen fremgår at garasjens grunnplan er endret noe i forhold til det opprinnelig gitte tillatelsen. Videre er takkonstruksjonen endret i og med at det oppføres knevegg med høyde 0,9 meter, samtidig som det er inntegnet en dør til loftsarealet fra terreng i bakkant av tomten. Takvinkel er som før ca. 22 grader. Garasjen vil etter de omsøkte endringene (fortsatt) ha et bruksareal på ca. 49 m² (Loftet er ikke måleverdig).

Det foreligger gjenpart av nabovarsel der naboer har kvittert for mottatt varsel 3.11.97. Nabo i Sundeveien 48 har kvittert for mottatt varsel 7.11.97.

Signe Ertzeid, eier av Sundeveien 48, bemerker i brev av 19.11.97 bl.a. følgende:

"Som nabo vil jeg ikke godta dette bygg dersom det fører til restriksjoner på fremtidig utnyttelse av min tomt Sundeveien 48."

Vurdering:

Når det gjelder den foreliggende merknad fra nabo bemerkes følgende:

For garasjer med bruksareal inntil 50 m² gjelder at avstand til bygning i annen bruksenhet ikke kan være under 2 meter. De omsøkte endringene av opprinnelige tegninger innebærer ikke at garasjens bruksareal økes til over 50 m². I og med at garasjens avstand til nabogrense er som før (ca. 0.5 meter) kan ikke bygningssjefen se at den endrete løsningen vil medføre restriksjoner på utnyttelse av naboeiendommen, Sundeveien 48, utover de restriksjoner som ligger i den byggetillatelse som ble gitt i sak 180/93.

Bygningssjefens har forøvrig ingen spesielle merknader til den omsøkte endringen som sådan.

Vedtak:

Den foreliggende søknad datert 26.11.97 om endring av opprinnelig godkjente tegninger godkjennes på følgende vilkår:

1. Alt arbeid skal følge gjeldende plan- og bygningslov og byggeforskrifter.

.....
Bygningssjef

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

Kopi:

John Kenneth Fidge, Løkkeveien 42, 4550 Farsund
Signe Ertzeid v/Ole Ertzeid Svennevik, 4580 Lyngdal

FARSUND KOMMUNE

TEKNISK ETAT

KOPI

Kenneth Fidje
Løkkeveien 42

4550 FARSUND

Deres ref.

Vår ref. (oppgi denne ved svar)

Dato: 28. oktober 1997

JUQU/DICA/REMR/9702132/L42

GARASJE GNR 1 BNR 510, LØKKEVEIEN 42

Det vises til Teknisk utvalg, bygningsrådets vedtak i ovennevnte sak nr 180/93.

Vi kan ikke se at det pågående byggearbeidet samsvarer med gitte byggetillatelse.

På bakgrunn av ovennevnte må en be om en redegjørelse i sakens anledning.

Videre må de allerede utførte byggearbeider byggeanmeldes med nabovarsel samt plan- og fasadetegninger, jf vedlegg.

Det gjøres oppmerksom på at eventuelle gjenstående byggearbeider må innstilles inntil byggesaken er avgjort.

Med hilsen

Just Quale
bygningssjef

Diderik Cappelen
avdelingsarkitekt

Vedlegg

Kopi: Ole Ertzeid, Svennevik, 4580 Lyngdal

Postadresse:
Postboks 143
4551 FARSUND

Telefon:
38 39 02 22

Telefax:
38 39 87 72

BEHANDLET/BEHANDLES AV			
TEKN. HOVEDUTV. BYGNINGSRÅDET	SAKSBEH.: DIDERIK CAPPELEN		
SAK NR. : 180/93	DATO : 04.11.93	MØTT: 8 AV 9	
JOUR. NR. : 2014/93	MAPPE 001-510	AVGJ. AV	

KENNETH FIDJE
SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE
GNR. 1, BNR. 510, LØKKEVEIEN 42

Vedlegg:

Situasjonsskisse
Utsnitt av byggetegninger

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om byggetillatelse med tegninger, datert 26.10.93
Søknad om avkjørsel fra kommunal vei, datert 26.10.93
Gjenpart av nabovarsel

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av en frittstående garasje med beregnet bruksareal på ca. 49 kvm. Eiendommen er fra før bebygget med en enebolig.

Søknad om avkjørselstillatelse er oversendt kommuneingeniøren til behandling.

Det er ikke innkommet merknader fra naboer.

Vurdering:

Avstand til nabogrense er oppgitt til ca. 0.5 meter. I henhold til plan- og bygningslovens pgr. 70 kan slik avstand godkjennes dersom søknaden gjelder uthus eller garasje med grunnflate under 50 kvadratmeter.

Bygningssjefen har ikke merknader til den foreliggende søknaden, og anbefaler at det blir gitt byggetillatelse på vanlige vilkår.

Bygningssjefens forslag til vedtak :

Bygningsrådet innvilger den foreliggende søknad om oppføring av en garasje på eiendommen gnr. 1, bnr. 510 på følgende vilkår:

1. Kommunens avkjøringstillatelse må foreligge, og eventuelle vilkår for denne må oppfylles.
2. Alt arbeide må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og byggeforskrifter.

3. Før byggearbeidene igangsettes, skal bygningens grunnmurshøyde og plassering godkjennes av bygningsmyndighetene.
4. Byggearbeidene må være igangsatt innen 3 år, jf. plan- og bygningslovens pgr. 96.
5. Bygningen tillates ikke tatt i bruk før det foreligger ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens pgr. 99.

Vedtak;

Bygningssjefens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Bygningsrådet/bygningssjefens vedtak kan påklages. Klagen må framsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen må være grunngitt. I henhold til forvaltningslovens § 18, jf § 19 kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes - jf forvaltningslovens § 42, 1. ledd.

Kopi:

Kenneth Fidje, Løkkeveien 42, 4550 Farsund
Kommuneingeniøren i Farsund



PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/1/510/0/0

Adresse: Løkkeveien 42, 4550 FARSUND

- **Arealbruk**Boligbebyggelse

ArealbrukstatusNåværende

Planidentifikasjon90600

PlantypeKommunedelplan

PlanstatusEndelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato08.03.2018

PlannavnKommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028

Vis i kart [Planregister](#)

Link som viser reguleringsplaner, faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 29.8.2024. Link er gyldig i et år:

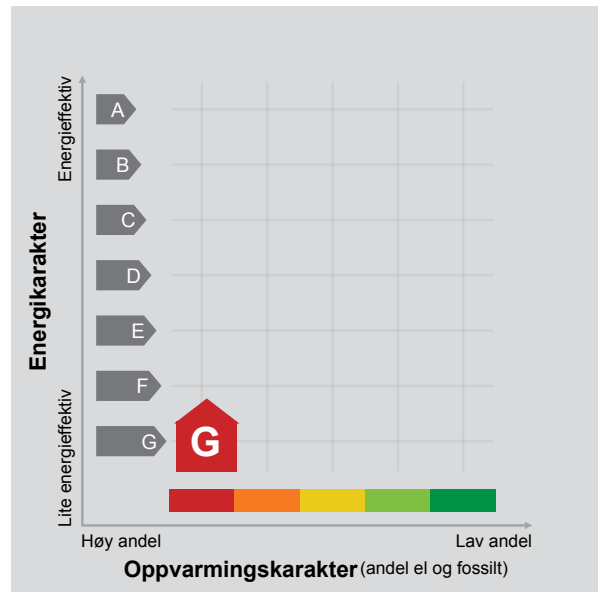
<https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=23382ff8-30ed-441f-b423-ecf7a1729318>

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold
Avdelingsarkitekt
Teknisk forvaltning
Farsund kommune

ENERGIATTEST

Adresse	Løkkeveien 42
Postnummer	4550
Sted	FARSUND
Kommunenavn	Farsund
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	510
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	168833326
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-48467
Dato	08.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side


Selgers initialer



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”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Løkkeveien 42, 4550 FARSUND

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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