

Nordhasselveien 43

Nordhassel



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



SØRMEGLEREN



sormeglern.no



Landlig beliggende enebolig på stor tomt.

OMRÅDE

Nordhassel

ADRESSE

Nordhasselveien 43, 4560

VANSE

Prisantydning

kr 2 000 000,-

Omkostninger: **kr 51 000,-**

Totalpris: **kr 2 051 000,-**

Formuesverdi: **kr 596 695,-**

Kommunale avgifter: **kr 13 859,- per år**

Eiendomskatt: **kr 1 524,-**



BRA-i: 174 m²

BRA-e: 86 m²

BRA Total: 260 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1880

Soverom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2184 m²

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

404 08 073

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lister

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

NORDHASSELVEIEN 43

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 31, bnr. 2, ideell andel 1/1 i Farsund kommune.

Areal

BRA - i: 174 m²

BRA - e: 86 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 260 m²

TBA: 62 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: 0 m²

1. etasje

BRA-i: 103 m² Vindfang , Gang , Vaskerom , Bad , Kjøkken , Spisestue , Stuer

2. etasje

BRA-i: 71 m² Trapperom , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m²

2. etasje

19 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 65 m² Bod , Garasje

2. etasje

BRA-e: 21 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m²

Ikke målbare arealer

Kjeller har ikke måleverdig areal. Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2184 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruslagt og asfaltert innkjørsel og tun. Store plenlagte områder. Tomtens størrelse gir godt med boltreplass for liten og stor. Gode solforhold på tomten.

Eiendommen består av 2 gnr. og bnr. Arealet på 2184 kvm er området rundt boligen. I tillegg er eiendommen med i et jordsameie på en teig lenger bort i gaten. Teigen er avsatt til lekeplass.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet på Nordhassel, og ca. 6,5 km fra Vanse sentrum. Området rundt eiendommen er landlig og har en særpreget natur. Fra eiendommen kan man se utover det flotte Listalandskapet.

Eiendommen ligger i et område med mye historie og flere spennende forminner. Vest-Lista har mange populære turløyper til bl.a. Lista fyr, Snekkestø og Nordberg Fort, samt sykkelmuligheter. De populære Listastrendene som kranser seg fra Lomsesanden til Lista Fyr, består av mange populære turstier og flotte badeplasser. Eiendommen ligger ca. 5 km fra Lista fyr, hvor man kan nyte det flotte havet i fint vær, og det spektakulære livet i sjøen ved uvær.

Eiendommen ligger meget solrikt til med sol store deler av dagen.

Adkomst

Fra Vanse kjører man på Dyngvollveien og videre på Hasselveien og deretter inn på Nordhasselveien. Boligen ligger på venstre side.

Bygningssakkyndig

Severinsen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige og terrassen over bad og vaskerom. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen består av åstak og bukker. Boligen har malte trevinduer med varierende alder. Flere av vinduene er fra ca. 2010. Dørene har karmen av tre og har varierende alder. Det er i forbindelse med stuen en terrasse av betong/stein med terrassedekke. Rekkverkshøyde er 0.75 m. Det er etablert en terrasse oppå vaskerommet og badet. Det er utvendige trapper av tre og betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det fylles ikke ut egenerklæring ved salg av tvangssalg.

Innhold

Velkommen til Nordhasselveien 43!

Meget solrikt beliggende enebolig beliggende i landlige omgivelser på solrik tomt.

Boligen inneholder bl.a. stor stue, kjøkken, 2 bad og 4 soverom, samt kjeller og loft.

Boligen holder en grei standard, dog må oppgraderinger påregnes.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Severinsen Takst AS den 30.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Taktekking, TG3

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige og terrassen over bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Flere av mønebeslagene er har løsnet og falt ned. Enkelte av takplatene flagger i vinden og må festes. Det er også registrert råteskader i enkelte vindskier.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har varierende fall og må renskes.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Etablere riktig fall og renske opp i takrennene.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er registrert råteskader i gavlveggen mot øst. Kledningen har ellers behov for vedlikehold. På boliger med råteskadet kledning, kan råde i underliggende konstruksjon ikke utelukkes. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll og er ikke vurdert.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Utføre vedlikehold på utvendige trekonstruksjoner.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjonen består av åstak og bukker.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Skjevheter må sees i sammenheng med boligens alder.

Vinduer,TG2

Boligen har malte trevinduer med varierende alder. Flere av vinduene er fra ca. 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører,TG3

Dørene har karm av tre og har varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
 - Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
 - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
 - Inngangsdøren har fuktsvelling i dørbildet og har utettheter. Terrassedøren i stuen har råteskader.
- Terrassedøren på loftet har behov for vedlikehold. Døren i gavlen har behov for større utbedringer.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Det er i forbindelse med stuen en terrasse av betong/stein med terrassedekke. Rekkverkshøyde er 0.75 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er større skader på den eldre betongplattingen. Rekkverket er for lavt og terrassen har behov for vedlikehold.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres større utbedringer på terrassen. Det anbefales å rive ned terrassen for å senke den, slik at det kan etableres lufting i bakkant av kledningen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2,TG2

Det er etablert en terrasse oppå vaskerommet og badet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.
- Det er registret at det er sprekt i belegget ute ved kanten. Det er ikke etablert lufting av takkonstruksjonen. Rekkverket har behov for utbedringer og vedlikehold. Det har blåst ned mønebeslag på taktekkingen og det kan ha medført utettheter i taktekkingen.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det anbefales å etablere lufting av konstruksjonen om mulig. Det må utføres vedlikehold og enkelte utbedringer på rekkverket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper,TG2

Det er utvendige trapper av tre og betong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Trappene har behov for vedlikehold og utbedringer.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Utføre vedlikehold og bytte enkelte kledningsbord.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av parkett, teppe, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

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. På loftet er det ene rommet under oppussing.

Tiltak

- Tiltak:
- Knirk og ujevnheter må forventes. I forbindelse med eierskifte bør det påregnes normal oppussing av de innvendige overflatene. Og ferdigstilling av rom på loftet.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble målt nivåforskjeller på hovedplan og loftet. Boligen har skjeve gulv. Dette må ses i sammenheng med alder på bygningen.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har elementpipe med vedovn, mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.
- Det er registrert sprekker i brannmuren. De utvendige pipestokkene fremstår med sprekker og løs puss.

Tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Gjøre utbedringer på brannmuren. Det anbefales å etablere utvendige pipebeslag.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Krypkjeller,TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er utettheter i stubbegulvet i kjelleren.

Tiltak

- Tiltak:
- Gjøre utbedringer i forbindelse med tekkingen i taket i krypkjelleren.

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.

Tiltak

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

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

Hovedplan > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Vaskeroms gulvet er tilnærmet flatt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er kun 5 mm fall fra flis ved døren til sluken.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:
- Det anbefales å etablere membran oppkant som ligger 25 mm over sluken.

Hovedplan > Vaskerom

Ventilasjon,TG3

Det er ingen ventilering av vaskerommet, kun via vinduet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Hovedplan > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Hovedplan > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Badegulvet er tilnærmet flatt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er kun målt 8 mm. fall fra flis ved døren til sluken.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

- Det anbefales å etablere en oppkant ved døren som er 25 mm over sluken.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Hovedplan > Bad

Ventilasjon,TG3

Det er ikke etablert ventilering på badet, kun lufting vis vinduet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Loft > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

- Det er registrert enkelte sprekker og hull i våtromstapeten.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Loft > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet har vinylbelegg. Det er etablert fall til sluken. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

- Det er registrert knirk i gulvet.

Tiltak

- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Loft > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Badet plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er ikke sluk under dusjkabinettet. Sluken under badekaret er begrenset kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

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

Loft > Bad

Ventilasjon,TG3

Badet på loftet er ikke ventilert, kun via vinduet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plastrør fra 2013

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom på loftet og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er plassert i kjelleren og er på ca. 120 liter fra 2003

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg,TG3

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og ifra 2013. Det er etablert automatsikringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold

Drenering,TG2

Det er gjort dreneringsarbeid rundt deler av boligen av tidligere eier, eier opplyser Det er etablert dreneringskum på det vestlige hjørnet av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke etablert tetningslist i toppen av synlig grunnmursplast.

Tiltak

- Tiltak:
 - Montere tetningslist i toppen av grunnmursplasten. Det anbefales å lede vekk overvann fra å renne mot boligen.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er gjort større skader på grunnmuren i forbindelse med dreneringsarbeidet. Dette er ikke utbedret.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Det må utføres arbeid på grunnmuren i det vestlige hjørnet. Utbedringer av små sprekker og riss i grunnmur vil være å tette igjen med egnet masse og pusse og male over.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Tiltak

- Tiltak:

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

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

Innbo og løsøre

Det er ingen krav til løsøre og tilbehør ved tvangssalg.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber.

Parkering

På egen tomt og i garasje.

Radonmåling

Det er ikke foretatt noen radonmåling.

Diverse

Sameiet i eiendommen er begjært oppløst. Vi gjør oppmerksom på at alle sameierne har en fortrinnsrett som må benyttes innen 14 dager fra akseptert bud oversendes til Tingretten. Da kan evt. budgiver høyne sitt bud. Kontakt megler for mer informasjon.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk og vedovn. Vamrepumpe medfølger ikke.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 13 859

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Totalt kr. 13 859 -. Beløpet inkluderer renovasjon, eiendomsskatt slam, målerleie og gebyr for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 1 524

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkl. i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 596 695

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 267 441

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4206/31/2:

23.04.1912 - Dokumentnr: 900064 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM REGULERING AV INNSJØ/VANN/ELV
BESTEMMELSE OM REGULERING AV MYROMRÅDE
Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1912 - Dokumentnr: 900065 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM REGULERING AV INNSJØ/VANN/ELV
BESTEMMELSE OM REGULERING AV MYROMRÅDE
Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1922 - Dokumentnr: 900081 - Skjønn
BESTEMMELSE OM REGULERING AV INNSJØ/VANN/ELV
BESTEMMELSE OM REGULERING AV MYROMRÅDE
Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ovenstående servitutter finnes ikke i digitalarkivet. Megler har dermed begrenset mulighet for å undersøke betydningen av heftelsene.

16.02.1955 - Dokumentnr: 200 - Skjønn
Voldgiftskjønn vedr. arealer/rettigheter ervervet til
utbygging av Lista flyplass m/tilh. anlegg.

Gjelder denne registerenheten med flere

Link til digitalarkivet: <https://media.digitalarkivet.no/view/18743/3>

17.02.1955 - Dokumentnr: 235 - Erklæring/avtale
Klausulering av eiendommen på vilkår i voldgiftskjønn
tinglyst 16.02.55.
Link til digitalarkivet: <https://media.digitalarkivet.no/view/18743/139>

27.01.1958 - Dokumentnr: 67 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM REGULERING AV MYROMRÅDE
Gjelder denne registerenheten med flere
Link til digitalarkivet: <https://media.digitalarkivet.no/view/18748/28>

28.11.1960 - Dokumentnr: 1164 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM REGULERING AV MYROMRÅDE
Gjelder denne registerenheten med flere
Link til digitalarkivet: <https://media.digitalarkivet.no/view/18751/442>

12.03.1990 - Dokumentnr: 896 - Jordskifte
Vedr. gnr. 31 og 32.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1990 - Dokumentnr: 897 - Jordskifte
Overjordskifte.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2017 - Dokumentnr: 204045 - Jordskifte
Sak nr. 1010-2013-0010 Nordhassel, gnr. 31 og 32.
Gjelder denne registerenheten med flere

Jordskiftene omtaler bruk av vei og gjerdeplikt for denne eiendommen. Veien er privat og det må påregnes drifts- og vedlikeholdskostnader for bruken av veien.
Jordskiftene kan fås i sin helhet av meglere.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger søknad om oppføring av kombinert garasje/bod, datert 19.04.2007.
Det foreligger ikke ferdigattest på garasje.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Eiendommen er tilknyttet privat vei. Kostnader til vedlikehold av vei må påregnes.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, (LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag), og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan: Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028, datert 08.03.2018.
Sikringszone: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er over to mål, og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne

dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

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

Prisantydning

Kr 2 000 000

Totalpris

Kr 2 051 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

50 000,00 (Dokumentavgift)

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

51 000,00 (Omkostninger totalt)

2 051 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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

Budgivning

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for

kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved tvangssalg.

Boligkjøperforsikring

Kjøper kan ikke tegne HELP boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

Selger

Agder Tingrett

Oppdragsansvarlig

Anita Cecilie Gabrielsen
Eiendomsmegler
anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 073

Ansvarlig megler

Anita Cecilie Gabrielsen
Eiendomsmegler
anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 073

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

Salgsoppgavedato

20.11.2024

























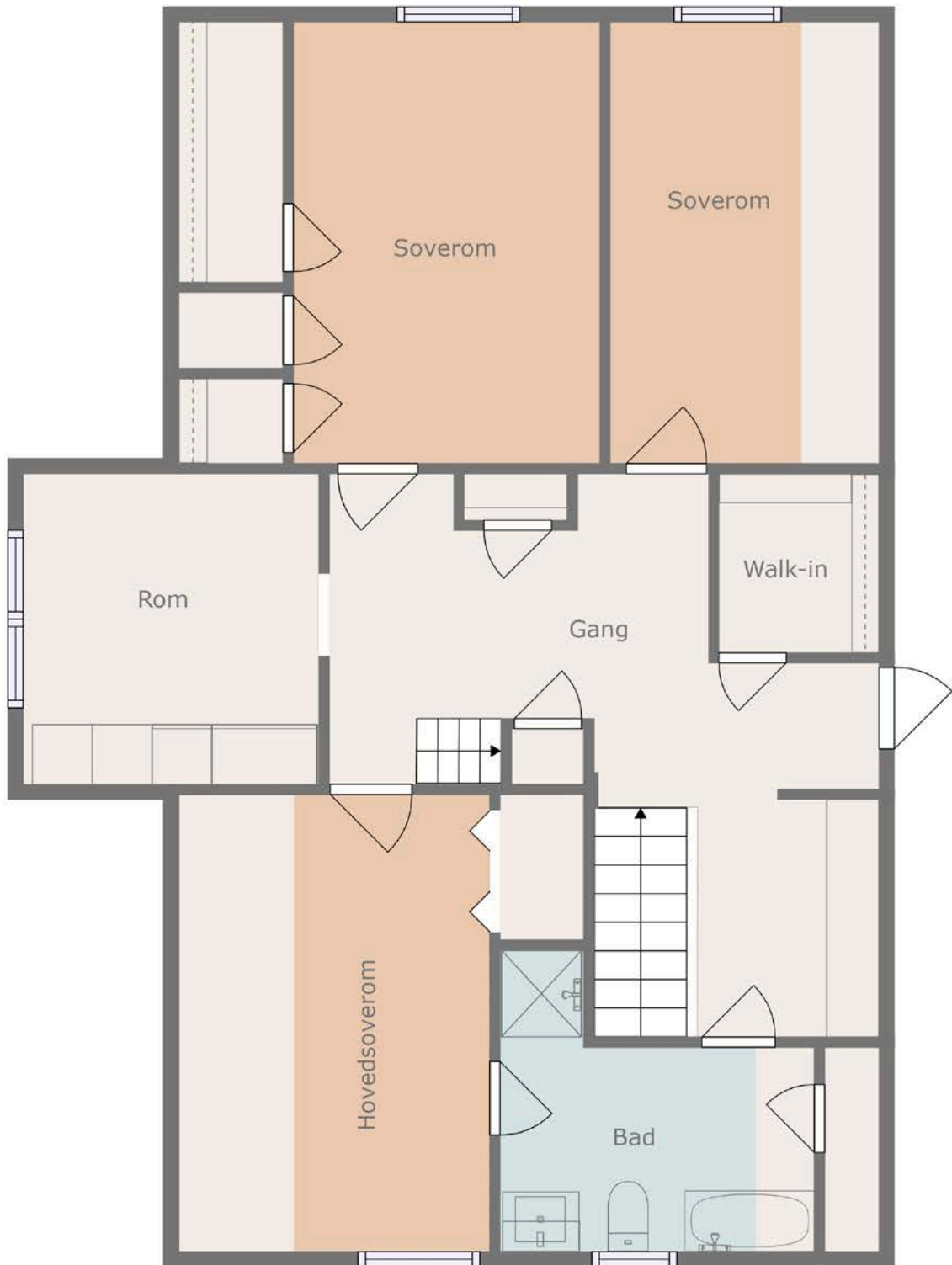




1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Nabolagsprofil

Nordhasselveien 43

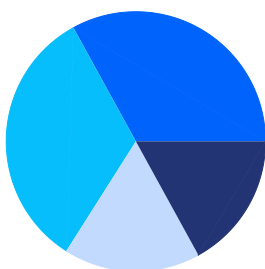
Offentlig transport

🚏 Vesthassel Linje 224, 225, 230, 237, 238	3 min 🚶 0.2 km
🚏 Borshavn/Skolebakken Linje 224, 225, 230, 237, 238, 256	4 min 🚶 2.9 km
🚏 Farsund rutebilstasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 🚶 11.4 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 47 min 🚶

Skoler

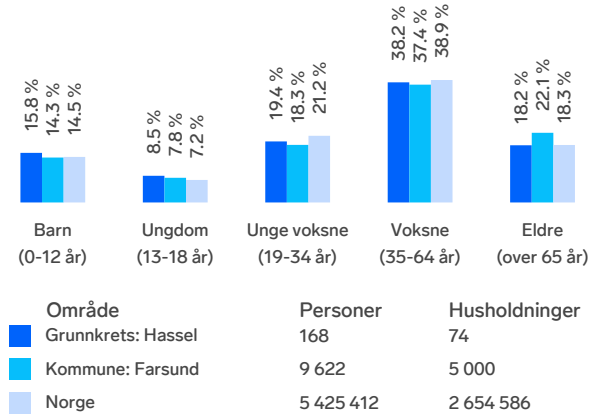
Borhaug skole (1-7 kl.) 117 elever, 11 klasser	5 min 🚶 3 km
Vanse skole (1-7 kl.) 324 elever, 22 klasser	9 min 🚶 5.7 km
Lista ungdomsskole (8-10 kl.) 207 elever, 18 klasser	7 min 🚶 4.8 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	17 min 🚶
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	32 min 🚶 29.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Aldersfordeling



Barnehager

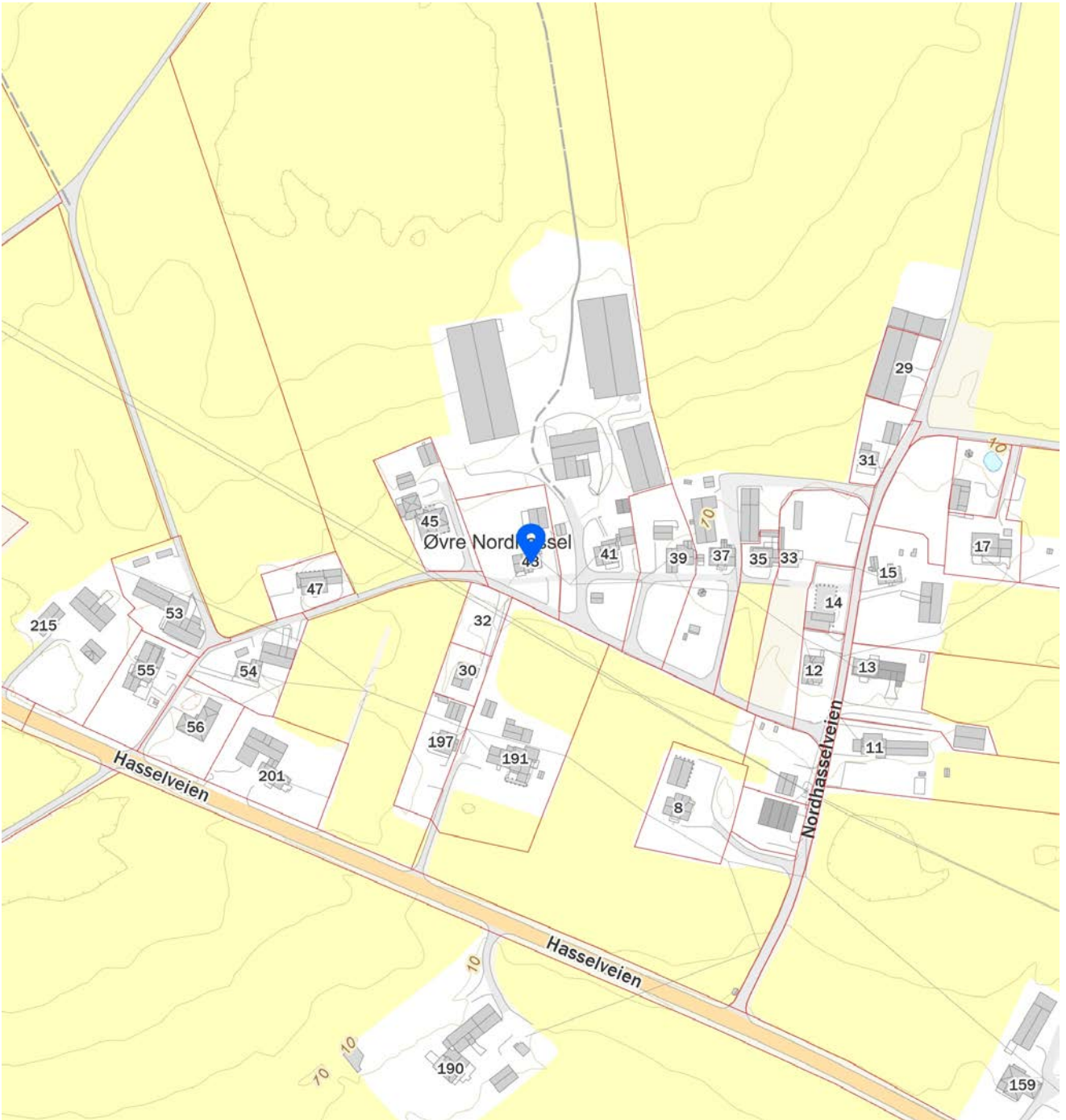
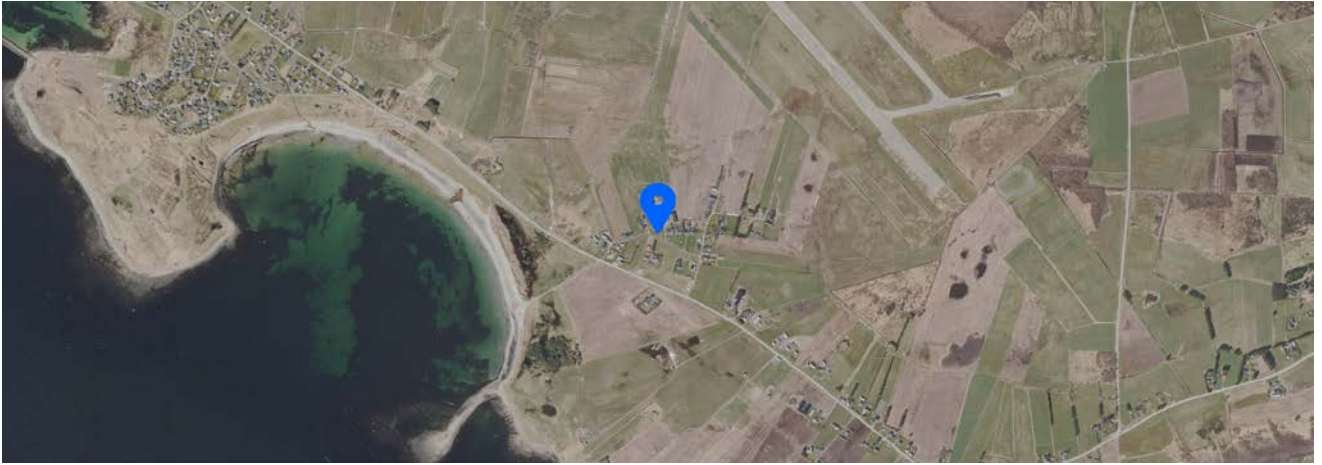
Borhaug barnehage (0-5 år) 62 barn	4 min 🚶 2.9 km
Solstua barnehage (0-5 år) 32 barn	6 min 🚶 4.9 km
Espira Arcen barnehage (1-5 år) 25 barn	7 min 🚶 5.2 km

Dagligvare


Joker Borhaug PostNord	5 min 🚶 3.1 km
Kiwi Vanse PostNord	6 min 🚶 4.9 km

Sport

🏈 Nordhassel ballbane Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
🏈 Tjørveneset ballbane Ballspill	6 min 🚶 2.5 km
🏊 Trimsenteret	9 min 🚶
🏊 S.M.A.R.T Trening&Helse	15 min 🚶



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nordhasselveien 43, 4560 VANSE

 FARSUND kommune

 # gnr. 31, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 30.10.2024

Rapportdato: 05.11.2024

Oppdragsnr.: 20026-1428

Referansenummer: EL5570

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikttet fra takfot i stige og terrassen over bad og vaskerom.
Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.
Veggene har tømmerkonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen består av åstak og bukker.
Boligen har malte trevinduer med varierende alder. Flere av vinduene er fra ca. 2010.
Dørene har karmen av tre og har varierende alder.
Det er i forbindelse med stuen en terrasse av betong/stein med terrassedekke. Rekkverkshøyde er 0.75 m.
Det er etablert en terrasse oppå vaskerommet og badet.
Det er utvendige trapper av tre og betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, teppe, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe med vedovn, mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.
Dørene har karmen og dørblad av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet er fra 2013
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Vaskeroms gulvet er tilnærmet flatt. Rommet har elektriske varmekabler.
I sluket er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering av vaskerommet, kun via vinduet.
Våtzone på vaskerommet er mot badet. Det ble boret hull i gangen i veggen mot vaskerommet.
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.

Bad

Badet er fra 2014
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Badegulvet er tilnærmet flatt.
Rommet har elektriske varmekabler.
I sluket er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er ikke etablert ventilering på badet, kun lufting vis vinduet.
Våtsoner på badet er mot yttervegger og vaskerom. Det ble boret hull i vegg i tilknytning til vaskerom og bad. 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. Det ble utført fuksøk på badegulvet, ingen unormale funn.

Bad

Ukjent alder på badet på loftet
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Det er etablert fall til sluken. Rommet har panelovn som varmekilde.
Badet plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er ikke sluk under dusjkabinettet.
Sluken under badekaret er begrenset kontrollert.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.
Badet på loftet er ikke ventilert, kun via vinduet.
Våtsoner er mot yttervegger og stokkevegg. Det ble målt etter fukt i kottet bak badekaret.
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 malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Deler av innredningen fra nyere tid. Fremstår med normal bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plastrør fra 2013
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.
Varmtvannstanken er plassert i kjelleren og er på ca. 120 liter fra 2003
Det elektriske anlegget er fra byggetiden og ifra 2013. Det er etablert automatsikringer.
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 gjort dreneringsarbeid rundt deler av boligen av tidligere eier, eier opplyser Det er etablert dreneringskum på det vestlige hjørnet av boligen.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong.
Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra murene.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Disse er fra nyere tid ifølge eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

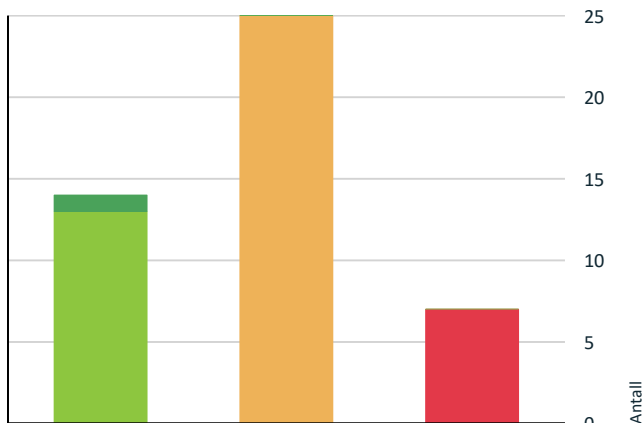
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

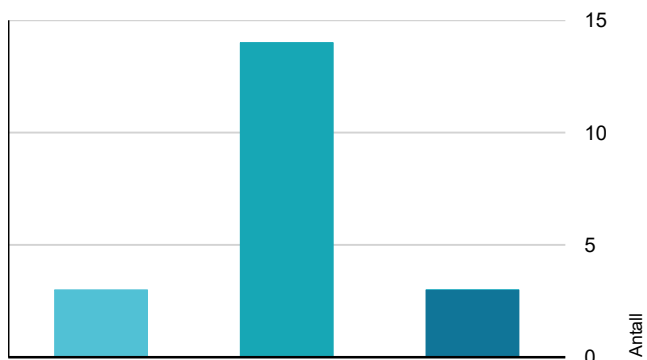
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 4.

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 > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedplan > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Krypjkjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1880

Kommentar
Byggeår er antatt.

Standard

Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold

Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige og terrassen over bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Flere av mønebeslagene er har løsnet og falt ned. Enkelte av takplatene flagger i vinden og må festes. Det er også registrert råteskader i enkelte vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

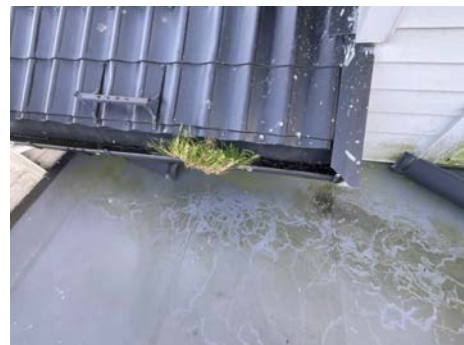
Takrenner har varierende fall og må renskes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere riktig fall og renske opp i takrennene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert råteskader i gavlveggen mot øst. Kledningen har ellers behov for vedlikehold.

På boliger med råteskadet kledning, kan råde i underliggende konstruksjon ikke utelukkes. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll og er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Utføre vedlikehold på utvendige trekonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av åstak og bukker.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Skjevheter må sees i sammenheng med boligens alder.



TO 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med varierende alder. Flere av vinduene er fra ca. 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



🚫 TG 3 Dører

Dørene har karmen av tre og har varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Inngangsdøren har fuktsvelling i dørbladet og har utettheter. Terrassedøren i stuen har råteskader. Terrassedøren på loftet har behov for vedlikehold. Døren i gavlen har behov for større utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



🚫 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er i forbindelse med stuen en terrasse av betong/stein med terrassedekke. Rekkverkshøyde er 0.75 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er større skader på den eldre betongplattingen. Rekkverket er for lavt og terrassen har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres større utbedringer på terrassen. Det anbefales å rive ned terrassen for å senke den, slik at det kan etableres lufting i bakkant av kledningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er etablert en terrasse oppå vaskerommet og badet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det er registrert at det er sprekt i belegget ute ved kanten. Det er ikke etablert lufting av takkonstruksjonen. Rekkverket har behov for utbedringer og vedlikehold. Det har blåst ned mønebeslag på taktekkingen og det kan ha medført utettheter i taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det anbefales å etablere lufting av konstruksjonen om mulig. Det må utføres vedlikehold og enkelte utbedringer på rekkverket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 2 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av tre og betong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trappene har behov for vedlikehold og utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utføre vedlikehold og bytte enkelte kledningsbord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



INNENDIG

TO 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, teppe, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

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. På loftet er det ene rommet under oppussing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk og ujevnheter må forventes. I forbindelse med eierskifte bør det påregnes normal oppussing av de innvendige overflatene. Og ferdigstillelse av rom på loftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt nivåforskjeller på hovedplan og loftet. Boligen har skjeve gulv. Dette må ses i sammenheng med alder på bygningen.

Konsekvens/tiltak

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

Rette opp gulvet ifra kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med vedovn, mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Det er registrert sprekker i brannmuren. De utvendige pipestokkene fremstår med sprekker og løs puss.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Gjøre utbedringer på brannmuren. Det anbefales å etablere utvendige pipebeslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TC 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.

Konsekvens/tiltak

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



TC 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utettheter i stubbegulvet i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjøre utbedringer i forbindelse med tekkingen i taket i krypkjelleren.

Tilstandsrapport



TO 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

HOVEDPLAN > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra 2013

HOVEDPLAN > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

HOVEDPLAN > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Vaskeroms gulvet er tilnærmet flatt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun 5 mm fall fra flis ved døren til sluken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere membran oppkant som ligger 25 mm over sluken.



HOVEDPLAN > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



HOVEDPLAN > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.



Tilstandsrapport

HOVEDPLAN > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering av vaskerommet, kun via vinduet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



HOVEDPLAN > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner på vaskerommet er mot badet. Det ble boret hull i gangen i vegg mot vaskerommet. 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.



HOVEDPLAN > BAD

Generell

Badet er fra 2014

HOVEDPLAN > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



HOVEDPLAN > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Badegulvet er tilnærmet flatt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun målt 8 mm. fall fra flis ved døren til sluken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det anbefales å etablere en oppkant ved døren som er 25 mm over sluken.

Kostnadsestimat: Under 10 000



HOVEDPLAN > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

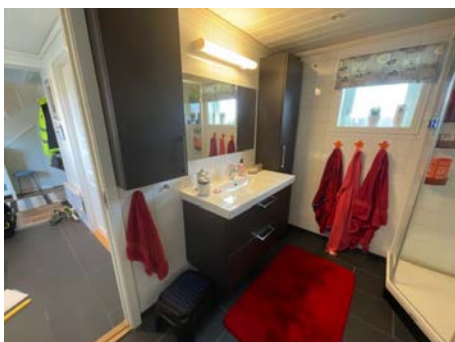
I sluket er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene.



HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.



HOVEDPLAN > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ikke etablert ventilering på badet, kun lufting vis vinduet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner på badet er mot yttervegger og vaskerom. Det ble boret hull i vegg i tilknytning til vaskerom og bad. 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. Det ble utført fuktsøk på badegulvet, ingen unormale funn.



LOFT > BAD

Generell

Ukjent alder på badet på loftet

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

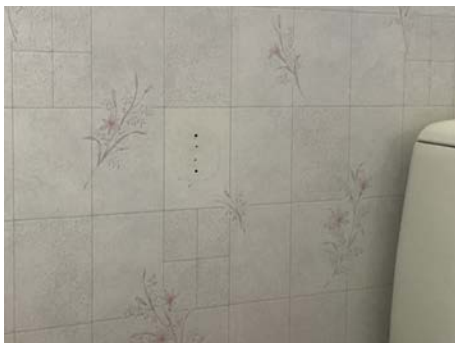
Vurdering av avvik:

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

Det er registrert enkelte sprekker og hull i våtromstapeten.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



LOFT > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Det er etablert fall til sluken. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



LOFT > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er ikke sluk under dusjkabinettet. Sluken under badekaret er begrenset kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



LOFT > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.



LOFT > BAD

TO 3 Ventilasjon

Badet på loftet er ikke ventilert, kun via vinduet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

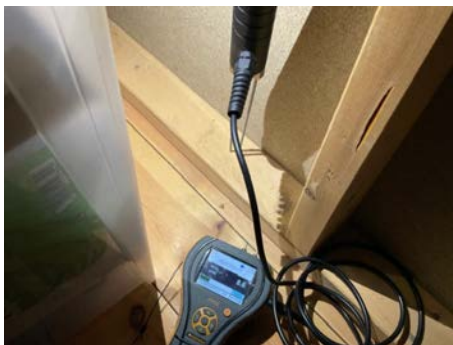
Tilstandsrapport



LOFT > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner er mot yttervegger og stokkevegg. Det ble målt etter fukt i kottet bak badekaret. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Deler av innredningen fra nyere tid. Fremstår med normal bruksslitasje.



HOVEDPLAN > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plastrør fra 2013

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

I forbindelse med oppgradering av våtrom på loftet og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TC 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TC 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.

TC 2 Varmtvannstank

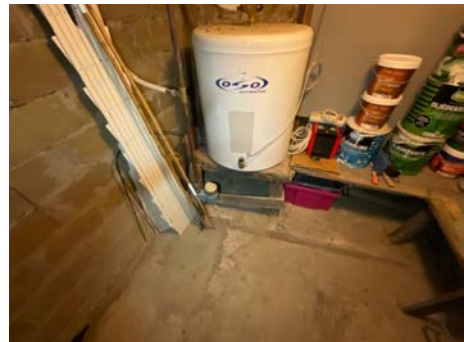
Varmtvannstanken er plassert i kjelleren og er på ca. 120 liter fra 2003

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TC 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og ifra 2013. Det er etablert automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013 Trolig i forbindelse med nytt bad og vaskerom.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Skiftet enkelte lamper.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Nei, ikke i min tid.

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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. Eier har byttet enkelte lamper. Ukjent historikk,

Generell kommentar

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: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Det er gjort dreneringsarbeid rundt deler av boligen av tidligere eier, eier opplyser. Det er etablert dreneringskum på det vestlige hjørnet av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tetningslist i toppen av synlig grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere tetningslist i toppen av grunnmursplasten. Det anbefales å lede vekk overvann fra å renne mot boligen.



TO 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er gjort større skader på grunnmuren i forbindelse med dreneringsarbeidet. Dette er ikke utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres arbeid på grunnmuren i det vestlige hjørnet. Utbedringer av små sprekker og riss i grunnmur vil være å tette igjen med egnet masse og pusse og male over.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TO 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Disse er fra nyere tid ifølge eier.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Standard

Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold

Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er oppført en stor dobbel garasje i 2007 med loft på eiendommen.

Det er dobbel garasje og en bod i 1. etasje. På loftet er det et uinnredet rom.

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

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

Det er etablert en utvendig trapp opp til loftet.

Vurdering:

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

Garasjen har behov for normalt vedlikehold.

Det er store åpninger i rekkverket på den utvendige trappen, det mangler også håndløper.

Garasjen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår ellers i god stand.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

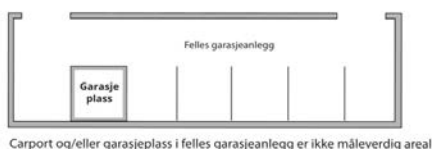
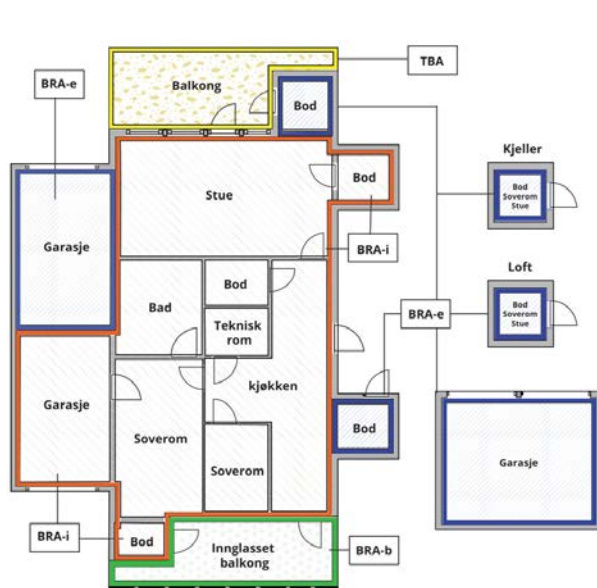
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedplan	103			103	10		103
Loft	71			71	19		71
Kjeller						59	59
SUM	174				29	59	233
SUM BRA	174						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Vindfang , Gang , Vaskerom , Bad , Kjøkken , Spisestue , Stuer		
Loft	Trapperom , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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: 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. Gjelder soverom på loftet.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		65		65	33
Loft		21		21	
SUM		86			33
SUM BRA	86				

Romfordeling

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

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	171	3
Garasje	0	86

Kommentar

Enebolig

Det er et rom på loftet som er under arbeid, dette er tatt med i areal under loftsgang.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2024	Alfred Møll	Takstingeniør
	Hanne Merethe Ottesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	31	2		0	2184.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordhasselveien 43

Hjemmelshaver

Ottesen Hanne Merethe, Pritchard-Davies Tony

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 900 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det foreligger ikke egenerklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	05.03.2007		Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt. bolig	14.10.2024	Det foreligger ikke tegninger av bolig eller ferdigattest i kommunens byggesaksarkiv.	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse garasje	19.04.2007		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EL5570>

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



For matrikkelenhet:

Kommune: 4206 - FARSUND
Gårdsnummer: 31
Bruksnummer: 2

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.10.2024 kl. 12:29
Produsert av: Øystein Egeland

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: NORDHASSEL ØVRE
Etableringsdato: 05.08.1878
Skylde: 0,87
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 31 / 2	2 184,4 m2	
Beregna areal av uregistret jordsameie der 31 / 2 er registrert med andel	1 510,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040368	OTTESEN HANNE MERETHE		Skeimeveien 9 4560 VANSE	1 / 2
Hjemmelshaver		240571	PRITCHARD-DAVIES TONY		NORDHASSELVEIEN 43 4560 VANSE	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6441022	360199		2 184,4 m2	
2	Teig	Nei	6441064	360401		1 510,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4206 - 31/2		
		Omnummerert fra:	1003 - 31/2		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Føring av jordskiftesak Jordskifte	16.02.2015 2013/940 1010-2013-0010 Norhassel Øv				heskkjel	09.03.2018
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Del av jordskiftesak	1003 - 31/2		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 31/3		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 31/4		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 31/7		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 31/8		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 31/10		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 31/19		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 31/20		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 31/55		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 31/57		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 31/59		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 31/60		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 31/61		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 31/62		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 31/64		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 31/65		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 31/69		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 32/1		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 32/2		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 32/3		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 32/9		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 32/10		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 32/11		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 32/16		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 32/23		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 32/31		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 32/32		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 32/34		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 32/40		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 32/41		0	
		Del av jordskiftesak	1003 - 32/44		0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
				Endret dato	Signatur	Dato
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Del av jordskiftesak	1003 - 32/45	0	
			Del av jordskiftesak	1003 - 32/46	0	
Skylddeling	22.11.1954		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Skylddeling			Avgiver	1003 - 31/2	0	
			Mottaker	1003 - 31/36	0	
Skylddeling	16.12.1947		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Skylddeling			Avgiver	1003 - 31/2	0	
			Mottaker	1003 - 31/29	0	
Skylddeling	05.08.1878		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Skylddeling			Avgiver	1003 - 31/1	0	
			Mottaker	1003 - 31/2	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Jordskifte	08.04.2015 15/915 1010-2013-0010/1010-1984-0003				1003ego	03.05.2016
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	1003 - 31/2		0	
		Berørt	1003 - 31/3		0	
		Berørt	1003 - 31/4		0	
		Berørt	1003 - 31/7		0	
		Berørt	1003 - 31/8		0	
		Berørt	1003 - 31/10		0	
		Berørt	1003 - 31/19		0	
		Berørt	1003 - 31/20		0	
		Berørt	1003 - 31/33		0	
		Berørt	1003 - 31/51		0	
		Berørt	1003 - 31/55		0	
		Berørt	1003 - 31/56		0	
		Berørt	1003 - 31/57		0	
		Berørt	1003 - 31/59		0	
		Berørt	1003 - 31/60		0	
		Berørt	1003 - 31/62		0	
		Berørt	1003 - 31/63		0	
		Berørt	1003 - 31/64		0	
		Berørt	1003 - 31/65		0	
		Berørt	1003 - 31/67		0	
		Berørt	1003 - 31/69		0	
		Berørt	1003 - 32/1		0	
		Berørt	1003 - 32/2		0	
		Berørt	1003 - 32/3		0	
		Berørt	1003 - 32/5		0	
		Berørt	1003 - 32/9		0	
		Berørt	1003 - 32/10		0	
		Berørt	1003 - 32/11		0	
		Berørt	1003 - 32/16		0	
		Berørt	1003 - 32/18		0	
		Berørt	1003 - 32/23		0	

Forretning
 Forretningstype
 Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
 Kommunal saksreferanse
 Nettdresse (URL)
 Annen referanse

Status
 Tinglysing
 Endret dato

Matrikkelføring
 Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1003 - 32/31	0
Berørt	1003 - 32/32	0
Berørt	1003 - 32/34	0
Berørt	1003 - 32/35	0
Berørt	1003 - 32/36	0
Berørt	1003 - 32/37	0
Berørt	1003 - 32/39	0
Berørt	1003 - 32/40	0
Berørt	1003 - 32/41	0
Berørt	1003 - 32/42	0
Berørt	1003 - 32/43	0
Berørt	1003 - 32/44	0
Berørt	1003 - 32/45	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Nordhasselveien	6860	43		Grunnkrets: 0217 Hassel Stemmekrets: 3 Borhaug Kirkesokn: 05150401 Lista Postnr.område: 4560 VANSE Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6441014	360214		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 24 458 385	Bebygd areal:	69	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	19.04.2007
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	61	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse:	19.04.2007
	Nord: 6441033 Øst: 360217	Bruksareal totalt:	61	Avløp:	Tatt i bruk:	23.08.2018
Bygningsendringstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:		Alternativt areal:	0			
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	61	61	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	31/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ØYVIND NILSEN		Nordhassel 4560 VANSE

Bygningsnr: 168 796 161	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	174	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6441014 Øst: 360214	Bruksareal totalt:	174	Avløp:	Tatt i bruk:	
Bygningsendringstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:		Alternativt areal:	0			
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	71	0	71	0	0	0	0	0
H01	1	103	0	103	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6860 Nordhasselveien 43	H0101	Bolig	265	0		0	0	31/2

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 168 796 153	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:			
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
Nord: 6441028 Øst: 360194	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype: Annen landbruksbygning	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:			
Bygningsstatus: Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0						
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0						
Oppvarming:								

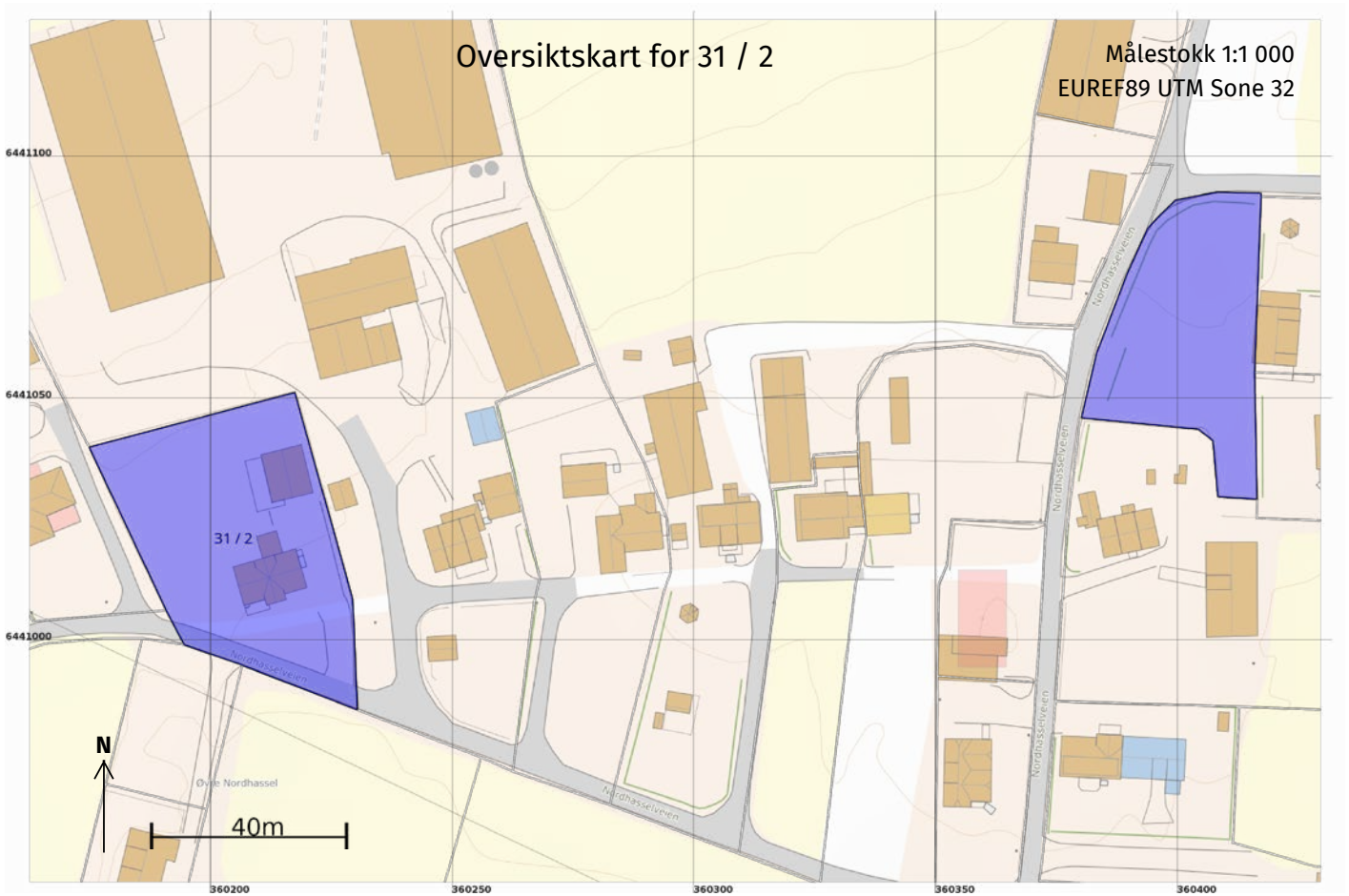
Bruksenheter

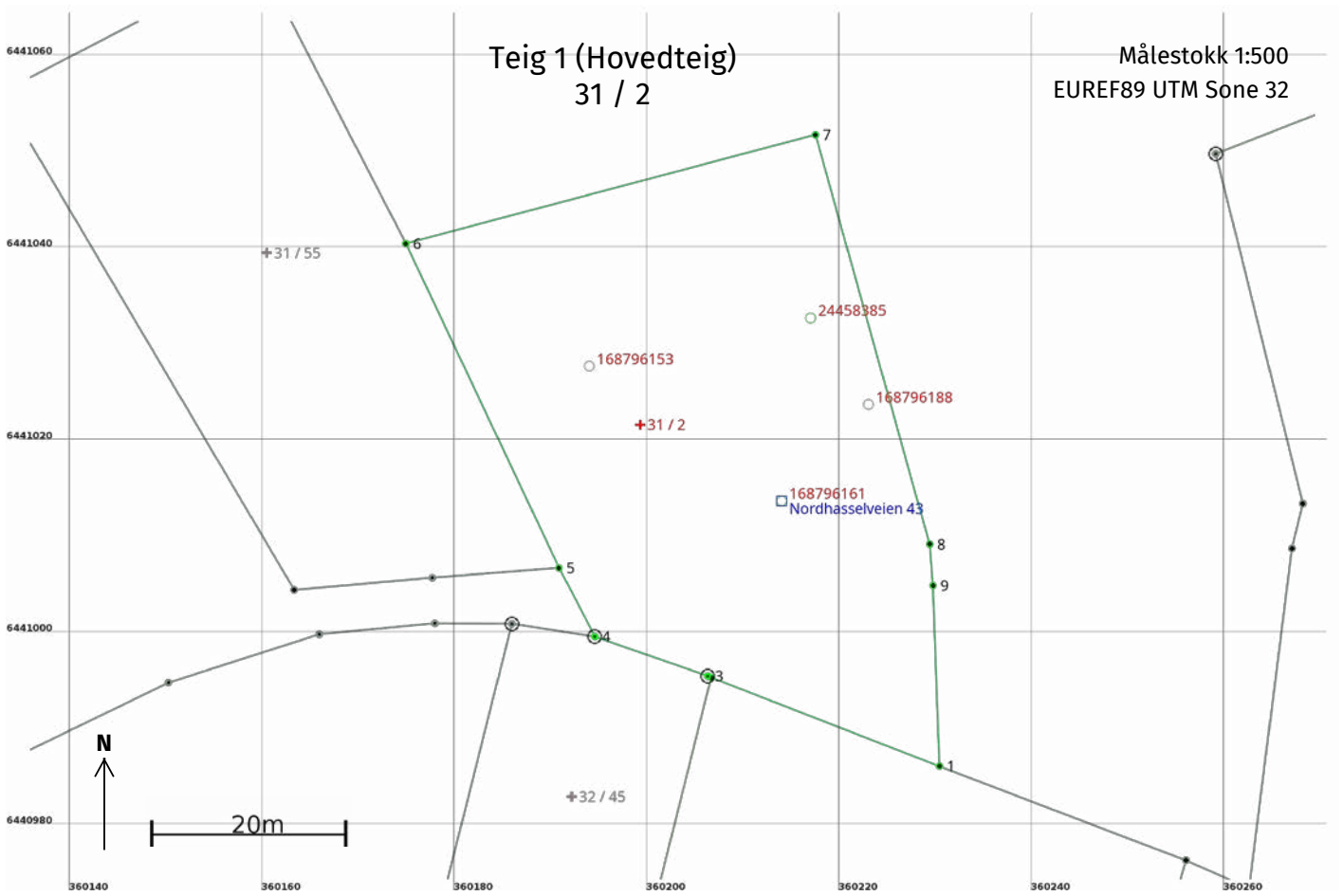
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	31/2

Bygningsnr: 168 796 188	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:			
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
Nord: 6441024 Øst: 360223	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:			
Bygningsstatus: Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0						
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0						
Oppvarming:								

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	31/2





Areal og koordinater

Areal: 2 184,4

Arealmerknad:

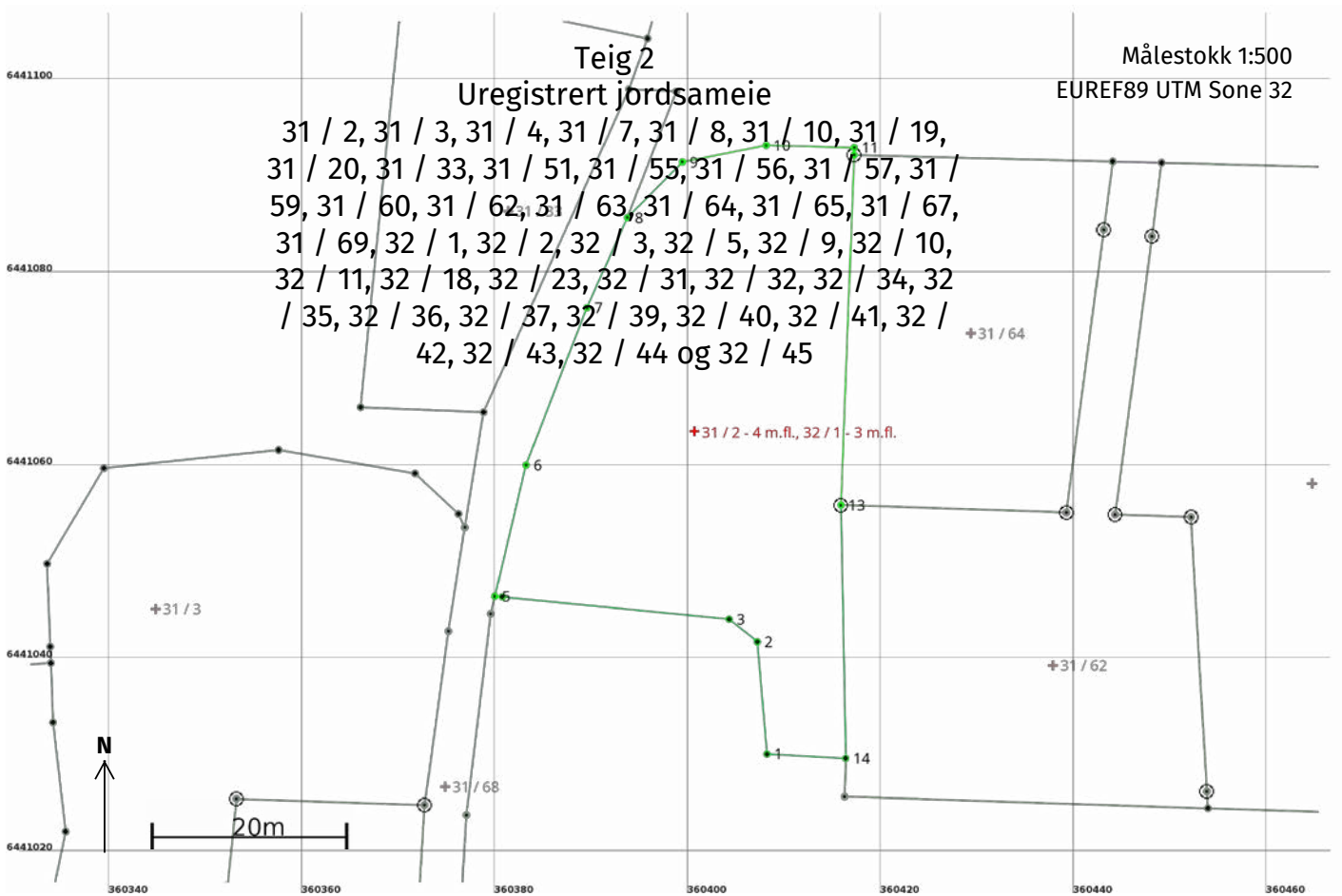
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6441022

Øst: 360199

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6440986,44	360230,38	25,45	Umerket	10 Terrengmålt	10	13
2	6440995,65	360206,66	0,40	Steingjerde Steingjerde	10 Terrengmålt	10	13
3	6440995,80	360206,29	12,39	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	13
4	6440999,89	360194,59	8,05	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	13
5	6441007,02	360190,86	37,28	Umerket	10 Terrengmålt	10	13
6	6441040,73	360174,93	44,03	Umerket	10 Terrengmålt	10	13
7	6441052,02	360217,49	44,15	Umerket	10 Terrengmålt	10	13
8	6441009,50	360229,36	4,30	Umerket	10 Terrengmålt	10	13
9	6441005,21	360229,69	18,78	Umerket	10 Terrengmålt	10	13



Uregistrert jordsameie 31 / 2, 31 / 3, 31 / 4, 31 / 7, 31 / 8, 31 / 10, 31 / 19, 31 / 20, 31 / 33, 31 / 51, 31 / 55, 31 / 56, 31 / 57, 31 / 59, 31 / 60, 31 / 62, 31 / 63, 31 / 64, 31 / 65, 31 / 67, 31 / 69, 32 / 1, 32 / 2, 32 / 3, 32 / 5, 32 / 9, 32 / 10, 32 / 11, 32 / 18, 32 / 23, 32 / 31, 32 / 32, 32 / 34, 32 / 35, 32 / 36, 32 / 37, 32 / 39, 32 / 40, 32 / 41, 32 / 42, 32 / 43, 32 / 44 og 32 / 45

Avklarte eiere: Nei

Areal og koordinater

Areal: 1 510,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6441064

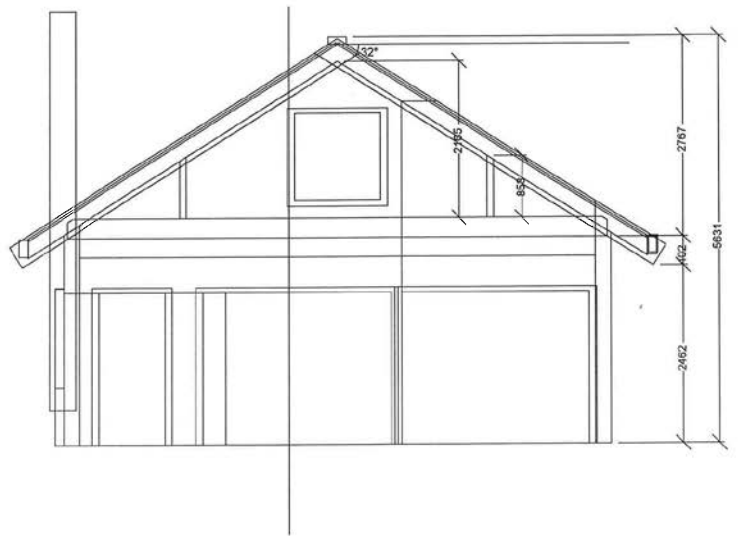
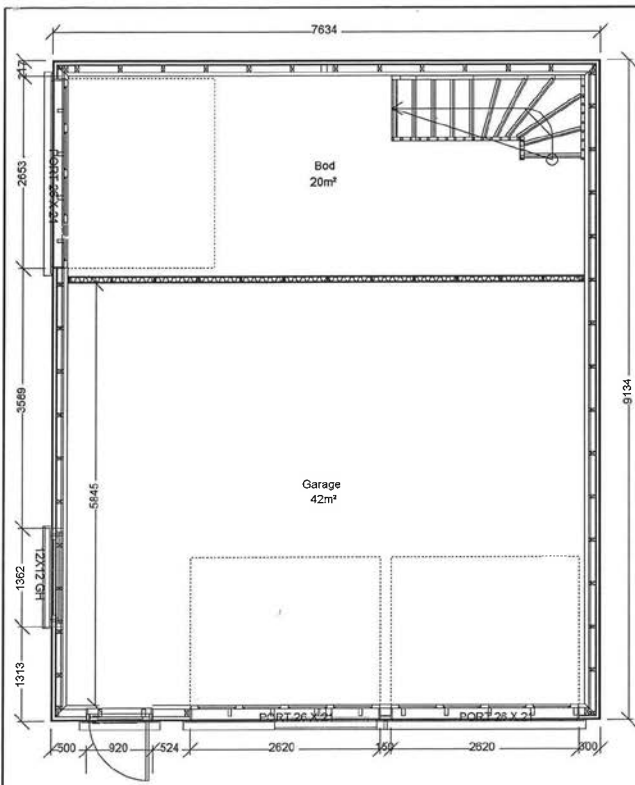
Øst: 360401

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6441030,43	360408,18	11,67	Umerket	10 Terrengmålt	10	13
2	6441042,06	360407,17	3,73	Umerket	10 Terrengmålt	10	13
3	6441044,40	360404,26	23,62	Umerket	10 Terrengmålt	10	13
4	6441046,70	360380,75	0,76	Umerket	10 Terrengmålt	10	13
5	6441046,77	360379,99	13,96	Veg midt	10 Terrengmålt	10	13
6	6441060,35	360383,23	17,48	Veg midt	10 Terrengmålt	10	13
7	6441076,65	360389,54	10,23	Veg midt	10 Terrengmålt	10	13
8	6441085,98	360393,73	8,10	Veg midt	10 Terrengmålt	10	13
9	6441091,74	360399,42	8,85	Veg midt	10 Terrengmålt	10	10
10	6441093,46	360408,10	9,11	Veg midt	10 Terrengmålt	10	
11	6441093,23	360417,21	0,77	Veg midt	10 Terrengmålt	10	

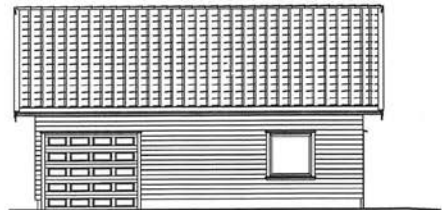
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
12	6441092,46	360417,19	Jordfast stein 36,27	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
13	6441056,21	360415,85	Jordfast stein 26,23	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
14	6441029,98	360416,34	8,17	Umerket	10 Terrengmålt	10	13



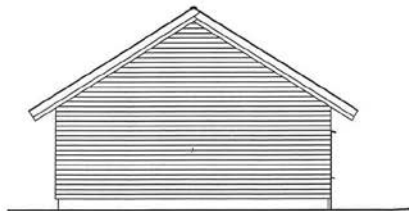
Dato	Konstr./Iegnet	Godkjent	Målestokk		
05.03.07	Bm Terje Hansen AS		1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
Øyvind Nilsen Nordhassel 4560 Vånse					
Henvisning		Beregning			



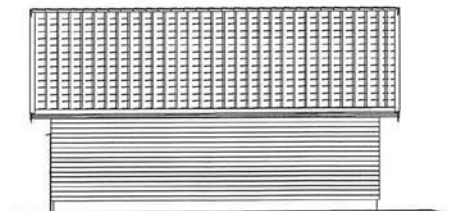
Fasade Syd



Fasade Vest



Fasade Nord



Fasade Øst

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
05.03.07	Bm Terje Hansen AS		1:100		
Øyvind Nilsen Nordhassel 4560 Vansle				Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:			



Arkivsaknr:	2007/601 -2		
Arkivkode:	31/2	Dato	19.04.2007
Saksbehandler:	Kjersti Skiple Verdal		

Delegert myndighet fra rådmannen

Søknad om oppføring av kombinert garasje/bod på gnr 31, bnr 2, Øvre Nordhassel

Saksdokumenter:

1. Melding om tiltak datert 26.02.07
2. Nabovarsel datert 26.02.07

Saksutredning:

Søknaden gjelder oppføring av en garasje med bod på gnr 31, bnr 2, Øvre Nordhassel. Bygningen skal oppføres i en etasje, samt loft og vil få et bebygd areal på 68 m2.

Eiendommen er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel og det er i dette området et generelt byggeforbud mot alle tiltak. Omsøkte garasje må derfor behandles som en dispensasjon fra LNF-formålet.

Teknisk utvalg har i møte den 12.04.07 gitt administrasjonen fullmakt til å kunne behandle saken.

Ingen naboer har merknader til søknaden.

Vurdering:

Kommunen kan dispensere fra byggeforbudet når det foreligger "særlige grunner". Særlige grunner vil etter praksis foreligge dersom de hensyn bestemmelsene er ment å ivareta ikke blir skadelidende om dispensasjon gis, eller en overvekt av interesser som taler for det omsøkte tiltaket.

Eiendommen er fra før bebygd med en bolig og oppføring av garasje vil sannsynligvis ikke komme i konflikt med de hensyn byggeforbudet i kommuneplanens LNF-område.

Administrasjonen mener det forligger særlig grunner og har i medhold av delegert fullmakt avgjort saken den 19.04.07.

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på kr 1963,- Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Vedtak:

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens LNF-område og søknad om oppføring av garasje med bod på eiendommen gnr 31, bnr 2, Øvre Nordhassel godkjennes på følgende vilkår:

1. Alt arbeid skal skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter.
2. Byggearbeidet må være igangsatt innen 3 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.

Etter fullmakt

Kjersti Skiple Verdal

Kjersti Skiple Verdal
avdelingsingeniør

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

Kopi til:

Øyvind Nilsen Øvre Nordhassel 4560 Vanse



PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/31/2/0/0

Adresse: Nordhasselveien 43, 4560 VANSE

StøyGul sone iht. T-1442 **Hensynsonenavn**H220-2

Planidentifikasjon90600

SikringssoneByggeforbud rundt veg, bane og flyplass **Hensynsonenavn**H130-1

Planidentifikasjon90600

ArealbrukLNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

ArealbrukstatusNåværende

PlantypeKommunedelplan

PlanstatusEndelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato08.03.2018

PlannavnKommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028

Vis i kart [Planregister](#)

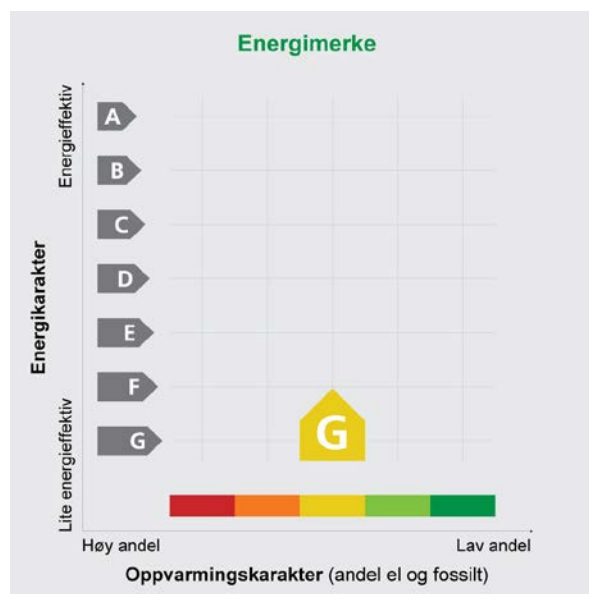
Link som viser reguleringsplaner, faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 11.10.2024. Link er gyldig i et år:

<https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=0d7b6183-aa16-4eaf-aeec-d336aef98cd1>

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold
Avdelingsarkitekt
Teknisk forvaltning
Farsund kommune

Adresse	NORDHASSEL ØVRE
Postnr	4560
Sted	VANSE
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	31
Bnr.	2
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	168796161
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2016-692758
Dato	17.08.2016



Eier	Øyvind Nilsen
Innmeldt av	Øyvind Nilsen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Isolere varmtvannsrør
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



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

BUDSKJEMA

TVANGSSALG


SØRMEGLEREN

Eiendom:

Nordhasselveien 43, 4560 VANSE
Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
<input type="text"/>	<input type="text"/>

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Evt. forbehold:

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

Finansiering av kjøpet:

Egenkapital:	Kr	Lånefinansiering:	Kr
	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Sum totalt:	Kr	Långiver:	Bankens navn
	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Saksbehandler:	Navn	Telefonnummer	
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

Budgiver 1

Navn	<input type="text"/>
Fødselsnummer (11 siffer)	<input type="text"/>
Adresse	<input type="text"/>
Postnr/Sted	<input type="text"/>
Telefonnummer	<input type="text"/>
E-post	<input type="text"/>

Budgiver 2

Navn	<input type="text"/>
Fødselsnummer (11 siffer)	<input type="text"/>
Adresse	<input type="text"/>
Postnr/Sted	<input type="text"/>
Telefonnummer	<input type="text"/>
E-post	<input type="text"/>

Jeg/vi bekrefter at informasjon om tvangssalg er gjennomgått. Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud. Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

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

Signatur Dato/sted

Signatur Dato/sted

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver(s) initialer



Budgiver(s) initialer

FORTS. FRA FOREGÅENDE SIDE:

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

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

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

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

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

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

Ovenstående informasjon er gjennomlest og forstått:

Signatur Dato/sted

Signatur Dato/sted

Kopi av legitimasjon
Budgiver 1

Kopi av legitimasjon
Budgiver 2

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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