

Vestre Spindsvei 255

Spindsfjorden - Birkenesbukta



Prisantydning: **kr 7 500 000,-**





Eiendommen ligger idyllisk til i et naturskjønt område med muligheter for turer både på sjøen og i området rundt.



Sørlandsidyll - Flott enebolig med egen strandlinje på sørvendt tomt.

OMRÅDE

Spindsfjorden - Birkenesbukta

ADRESSE

Vestre Spindsvei 255, 4550

FARSUND

Prisantydning

kr 7 500 000,-

Omkostninger: Formuesverdi: **kr 590 671,-**

Kommunale avgifter: **kr 15 997,- per år**

Eiendomskatt: **kr 8 789,-**



BRA-i: 164 m²

BRA-e: 21 m²

BRA Total: 185 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1988

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1099.2 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

VESTRE SPINDSVEI 255

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 209, bruksnummer 20 i Farsund kommune.

Areal

BRA - i: 164 m²

BRA - e: 21 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 185 m²

TBA: 75 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.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 102 m² Vindfang , Vaskerom , Kjøkken , Stue , Soverom , Bad , Garderobe , Hagestue.

2. etasje

BRA-i: 62 m² Trapperom , Loftstue , Bad , Soverom , Soverom 2, Boder.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

75 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m²

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Lovlighet - Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boden ved siden av vaskerommet i 1. etasje er en del av vaskerommet. Overbygget i bakkant av boligen er rett, ikke skrått som det viser på tegningene.

Det er en betong brygge i forbindelse med boligen, den har et areal på ca. 75 m² - se meglers kommentar under ferdigattest.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1099.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomta er pent opparbeidet med beplantning, plenlagte områder, asfaltert tung og strandlinje med betongbrygge. Tomta har ca. 45 meter lang strandlinje med bademuligheter, samt fortøyning av båt.

Tomta ligger sørvendt og solrikt til på dagtid. Sola går bort fra eiendommen ca. 19:30 midtsommers.

Ihht. kart har naboeiendommen 209/11 en liten snipp av sin brygge over på denne eiendommen.

Beliggenhet

Enebolig beliggende i ei bukt hovedsakelig bestående av bolighus med noen fritidseiendommer rundt.

Boligen ligger på nedsiden av veien i strandsonen.

Eiendommen ligger ca. 7 km fra Farsund sentrum og 13 km fra Lyngdal.

Området er landlig med gåavstand til flere fine turområder. Her kan man rusle langs asfalterte veier, opparbeidede stier eller gå mer utfordrende stier opp brattere stigninger/fjell.

Setter man seg i båten, ligger Langøy rett på andre siden av bukta med flere fine offentlig

fortøyningsplasser, Prestøy med aktiviteter for store og små og idylliske Skarvøy. Fiskelykken kan testes fra eiendommen eller ut på storhavet som ligger i kort avstand fra eiendommen.

Farsund er en meget koselig kystby. I Farsund by er det yrende folkeliv på sommeren, og servicefasilitetene er mange. Er man glad i å sykle, er mulighetene og turene mange. I Farsund kan man også kjøre go-cart, dykke, dra på fuglesafari, vandre langs kilometerlange sandstrender, fiske, ri m.m. Rundt om i Farsund kommune er severdighetene mange. Blandt annet Lista Fyr, Loshavn/Eikvåg, Penne Feltet, Lista Museum og Norberg og Varnes fort.

Lyngdal er en by i vekst. Lyngdal kommune strekker seg fra hav til hei. Lyngdal har fasiliteter som Sørlandsbadet med egen badeøy, kino, kjøpesentre, strender, bowling, restauranter og mye annet. Mulighetene er mange, og om sommeren yrer livet i denne byen.

Adkomst

Fra Farsund sentrum kjør mot Lyngdal på F43. Ta av mot Espeland. Følg veien innover. Etter ca. 2,5 km ligger eiendommen på høyre side og er merket med Salgsplakat fra Sørmeqleren.

Skolekrets

Farsund barne- og ungdomsskole.

Bygningssakkyndig

Severinsen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra 1987 og fra 2015.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 1987 og 2015. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer og takvinduer fra 1987. Ytterdørene og skyvedør har karmen av tre og er fra 2015. Fremstår med normal bruksslitasje.

Terrassene/verandaen er bygd i tre. Fremstår med normal slitasje.

Det er utvendige trapper av tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendig informasjon vises det til vedlagt egenerklæring.

Selger bygde eiendommen i 1985/86 og benyttet eiendommen som fritidseiendom fram til 2016. Deretter har boligen vært benyttet som helårsbolig.

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. Litt rust på frontpanel på badekar. Defekt feste i frontpanel.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, bad i 1. etasje er renovert ifb. med ombygging i 2014/2015. Bad i 2. etasje er oppusset med nytt toalett, servantskap med overskap, speil og lysarmatur. Utført av Hansen Bygg AS (1.etg). Tratec (2.etg).

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, Har ikke observert lekkasje, men mulig fuktskade på gammelt vindu på soverom oppe og soverom nede. Har observert en liten glipe i takvindu på soverom oppe. Ett av hjørnene i hagestue har hatt antydning til kondens ved lite utlufting. Takvindu i gang oppe er punktert.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, det er skiftet vinduer på fronten mot sjøen ellers originale vinduer. Ny verandadør i soverom nede. Nytt tilbygg på husets bakside, samt tilbygg hagestue. Utført av Hansen Bygg.

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja defekt lyslist i stue/loftstue. Problemer med å bytte lyspære.

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vanntett), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja borehull og septiktank som ligger på denne eiendommen. Tinglyst rett for nabo for vann og kloakk. 4 eiendommer er koblet på felles avløpsanlegg.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Vannlekkasje i kjøkken for ca 10-15 år siden,, pga frostspreng. Rør i yttervegg. Vannrør i yttervegg er utsatt for frost og kan fryse i kalde perioder.

Lekkasje i septiktank 2018. Ny septiktank ble lagt i 2018. Lekkasje fra utvendig kloakkrør i 2023 grunnet setningsskade i rør. Utbedret i 2024 ved at nytt rør er lagt til felles anlegg.

Lekkasje fra oppvaskmaskin i 2020, ble utbedret ved forsikrings sak. Fuktmåling utført og nytt gulv ble lagt.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, se punkt over. Arbeid utført av Tratec og Edland Maskin.

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja, Liten sprekk i puss i gammel grunnmur på husets vestsida.

Mistanke om liten skjevhet i opprinnelig støpt såle, i område rundt kjøkken/stue, fra 1985/86.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja, Satt inn ny vedovn i 2015. Liten sprekk i klebersteinen på toppen.

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus i taket mellom 1. og 2. etg. Mus kom inn etter at påbygget ble etablert i 2014. Snekker har utbedret 2 ganger etter råd fra Anticimex, dog er det fortsatt forekomster av mus.

Har hatt skjeggkre. Tilsyn ved Anticimex, som la ut åte. Ikke observert skjeggkre i etterkant.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Svarte prikker i treverket i vindu på soverom og i ett hjørnet i hagestue.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja - 2014 - Hagestue bygd på og påbygg bak. Utført av Hansen bygg AS. Tiltaket er omsøkt.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja - Naboen mot vest skal bygge på en hagestue. Det foreligger godkjent nabovarsel. Tegninger kan fås ved henvendelse til megler.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja
Felles utslippsanlegg med 3 naboer. Evt. vedlikehold av felles anlegg deles på 4.
Borehullet er på egen eiendom (1986). Pumpe til vann står plassert i bod inne i boligen, se tinglyst avtale.
Borehullet brukes i dag av 4 enheter, 2 bolighus og 2 hytter. Det andre bolighuset og en hytte (som ikke har tinglyst rett) skal etablere nytt borehull innen 2 år. Skriftlig avtale foreligger.
I 2019 gled en stor stein ned på husets bakside. Ei list på huset ble skadet. Store steiner som kan være til potensiell fare er fjernet og fjellsikring er utført av Fjellsikring AS. Noen mindre løse steiner ligger på baksiden.
Garasjen er ført opp i 2015 av Hansen Bygg As og er byggemeldt.
Ved mye vann og langvarig regn, særlig høst og vinter, kan vannet bli brunt. Filter må byttes jevnlig.
Vannprøver tatt i 2023.
Fuktskade i kjøkkenbenk over oppvaskmaskin.
Fargeforskjell på gulv i 2. etg. pga. teppe.
Noe mosedannelse på tak.
Trykktanken ble byttet i juli 2024 etter at forrige trykktank gikk i stykker. Arbeid utført av Tratec.
Sommeren 2024 ble det oppdaget en luftboble i kloakkanlegget som gjorde at septiktankene ble fylt opp. Feilen ble funnet og er nå utbedret.

Innhold

Velkommen til Vestre Spindsvei 255!

En sjelden mulighet har kommet for salg - en attraktiv enebolig med egen strandlinje på solrik tomt i ei trivelig bukt i Spindsfjorden.

Her finner man alt er Sørlandseiendom bør inneholde med mulighet for "tean-i-tanga", bølgeskulp, måkeskriv og man kan kjenne lukten av sjø.

Boligen er innbydende innredet og inneholder:

- Stor stue med store vinduer hvor den nydelige utsikten kan nytes og dagslyset slippes inn.
- Pent og godt utstyrt kjøkken fra 2010.
- Hagestue og loftstue.
- 2 bad (hvorav ett er fra 2014) og eget vaskerom (fra 2014).
- 3 soverom

Eiendommen ligger sørvendt med sol store deler av dagen. Tomta er pent opparbeidet med plenlagte områder med boltreplass, beplantning, privat strandlinje med brygge og svaberg med bademuligheter. Garasje på egen tomt.

Det er ikke boplikt i Farsund kommune.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Severinsen Takst AS den 08.07.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG2 og TG3:

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tiltak

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

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra 1987 og fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.
- Det er rustdannelser på enkelte nedløp og takrennekroker.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 1987 og 2015. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er registrert enkelte råteskader på hjørnebord, vindskier, kledningsbord under kjøkkenvinduet, vannbordbord over kjøkkenvinduet og i gavlen over tilbygget.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer og takvinduer fra 1987

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Takvinduet i trapperom er punktert og det er utettheter i takvinduet på soverommet. Vinduene fra 1987 har oppnådd en alder der det kan være fare for punkterte glass.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2,TG3

Rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler rekkverk på deler av terrassen.
- Tiltak:

- Om ønskelig montere rekkverk.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Vurdering av avvik:

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

- Nivåforskjell ble målt i stue/gang.

Tiltak

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

Radon,TG2

Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet..

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pie og ildsted,TG2

Boligen har elementpipe og vedovn fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Topplaten på selve vedovnen har en liten sprekk.

- Tiltak:

- Bytte ut topplaten på vedovnen om ønskelig.

Våtrom

Loft > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har våtromstapet. 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.

Loft > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Gulvet har gulvbelegg som er klemt i sluket og har oppkant langs vegger og ved dør.

Vurdering av avvik:

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

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,TG2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Hovedplan > Vaskerom

Ventilasjon,TG2

Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte og tilluft i forbindelse med døren.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Hovedplan > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Fall mot slukene. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

- Det er kun 7 mm. fall fra flis ved døren og ned til slukene. Det skal være 25 mm. fra topp membran ved døren til sluken.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Etablere membranoppkant ved døren som ligger 25 mm over slukristen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken

Hovedplan > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert merker i benkeplaten ved vasken. Fuktsvelling i benkeplaten rett over oppvaskmaskinen.

Tiltak

- Tiltak:

- Montere ny benkeplate om ønskelig.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Synlige vannrør er av kobber og fra byggeåret.

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.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

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.

Varmesentral,TG2

Det er installert varmepumpe fra 2007.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Elektrisk anlegg,TG2

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og ved nytt tilbygg i 2015 og har automatsikringer.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Tiltak

- Andre tiltak:

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

Terrengforhold, TG2

Boligen er oppført i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er foretatt fjellsikring i bakkant av boligen. Det er ikke tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen.

Tiltak:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til felles avløpsnett sammen med 3 naboer.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn sammen med 3 naboer. Iløpet av 2 år blir det kun 2 brukere av borehullet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Kan bli brunt vann ved mye nedbør ifølge eier.

Tiltak

- Foreta kontroll av brønnen.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: kjøleskap, frysenskap, komfyr og oppvaskmaskin.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber i boligen.

Parkering

Parkering på asfaltert tomt, samt i garasje med automatisk portåpner.

Over garasjen er det godt med lagringsplass.

Radonmåling

Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet.

Boligen er ikke radonmålt.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk og ved. Varmepumpe (gulvmodell) og vedovn i stua.

Elektriske varmekabler i flere rom.

Klebersteinen gir en behagelig strålevarme som gir en jevn varme over lenger tid.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 15 997

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Totalt kr. 15.997 -. Beløpet inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, målerleie og gebyr for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 8 789

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkl i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 590 671

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 244 551

Formuesverdi sekundær år

2022

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

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:

4206/209/20:

12.04.2002 - Dokumentnr: 1138 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4206 Gnr:209 Bnr:12
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

12.04.2002 - Dokumentnr: 1138 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles borehull
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2002 - Dokumentnr: 1138 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles avløpsanlegg.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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. 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 godkjenning på oppføring av bolighuset, datert 18.12.1985. Det foreligger ikke ferdigattest, noe som ikke er uvanlig på eldre eiendommer. Tegningene samsvarer med faktiske forhold.
Det foreligger godkjenning av tilbygg på eksisterende bolig, datert 11.11.2013. Tegningene samsvarer med faktiske forhold med unntak av et halvtak bak boligen som har fått en liten justering, samt at deler av bod er tatt inn i vaskerom.
Det foreligger godkjenning av oppføring av garasje, datert 10.11.2013.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg og frittliggende garasje, datert 03.09.2024.

Lekehytta er ikke byggemeldt.

Det foreligger ikke dokumentasjon på brygga i kommunens arkiv. Brygga ble støpt i 1991. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet privat borebrønn, som ligger på egen eiendom. Borehullet deles med 3 andre hus/hytter. 2 av enhetene skal frakobles innen 14.8.2026. Alle kostnader i denne forbindelse tas av eiendommen som frakobles. Skriftlig avtale foreligger.

Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet privat septiktank. Tanken tømmes 2. hvert år i regi av kommunen. Tømming betales via kommunale avgifter.
Eiendommen har godkjent utslipp.

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Naboeiendommen gnr. 209 bnr. 12 har rett til å benytte deler av veien for innkjøring til egen eiendom.

Det foreligger en tinglyst avtale vedr. vei, vann og kloakk, samt frakoblingsavtalen. Avtalene regulerer kostnadsfordeling og rettigheter.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område. Området er avsatt til boligbebyggelse, og er en del av kommunedelplan for kystsonene i Spind, datert 10.09.2015.

Bukta som eiendommen ligger i er merket med naturvernsområde.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbelte mot sjø/vassdrag. Kjøper må være oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner på eiendommener i 100-metersbeltet. All utvikling, herunder terrengendringer, bygging m.m. er søknadspliktige tiltak som krever dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 7 500 000

Totalpris

Kr 7 707 800

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 187 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-
Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)
HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 207 800,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring

av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,30 % inkl. mva.

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 137 250,00,- inkl. mva.

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

Selger

Marit Salvesen

Oppdragsansvarlig

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 073

Ansvarlig megler

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 073

Sørmeqleren AS, avd. Lister, Alleen 4

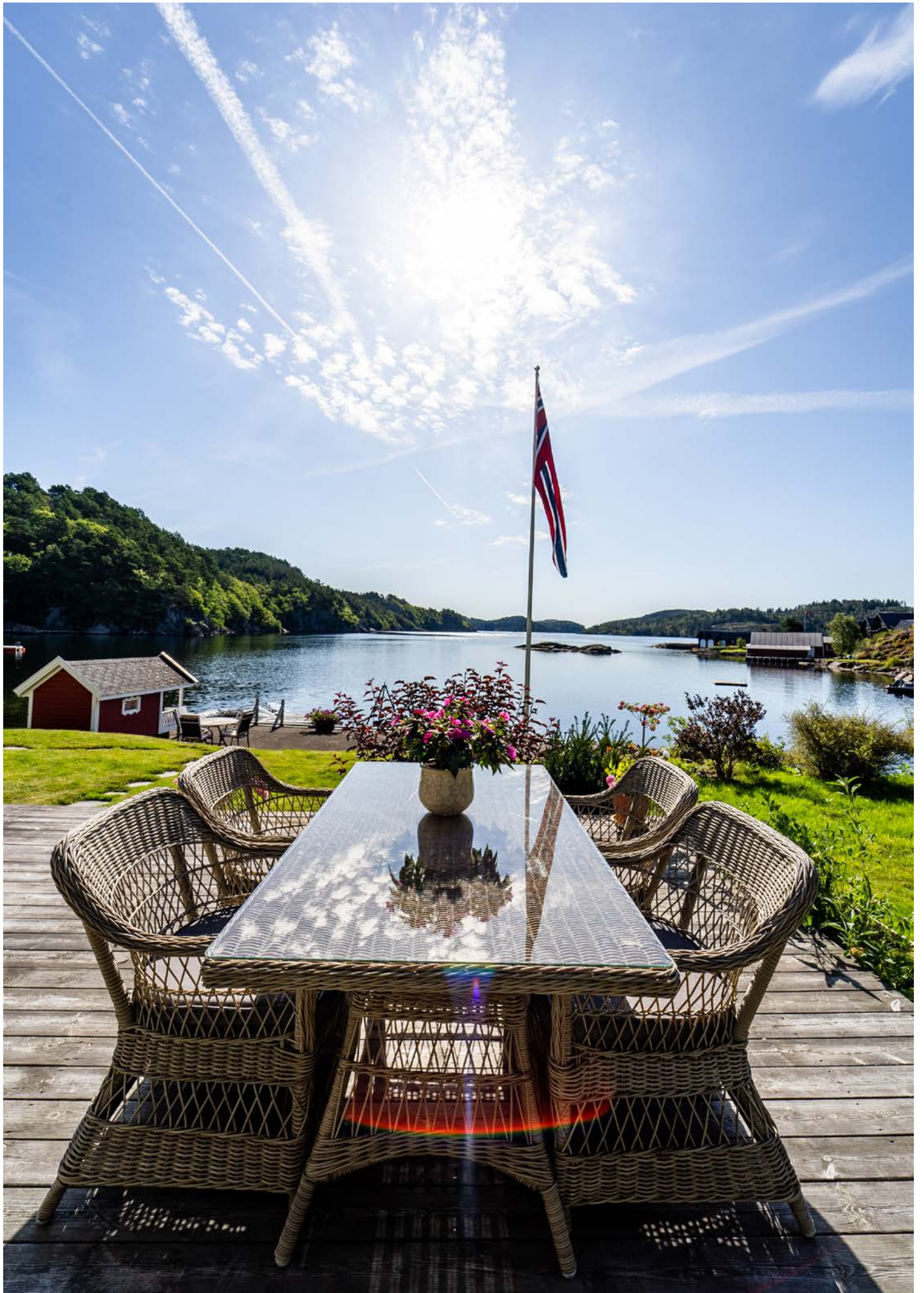
4580 Lyngdal

Tlf: 383 31 840

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

03.09.2024





Elendommen har en meget flott beliggenhet med sol store deler av dagen og egen strandlinje med opparbeidet brygge.



Her kan man legge til med egen båt og bade gjennom sesongen.



Tomta er pent opparbeidet med plenlagte områder, beplantning, terrasser og bryggeanlegg.





Utsikten mot Spindsfjorden og over til Langøy er et skue fra eiendommen.



Stuen kan innredes i flere soner. I dag er spisestuen i front mot de store vindusflatene som slipper godt med lys inn og den flotte utsikten kan beskues fra flere hold.



Deler av stuen har ekstra god takhøyde.



Kjøkkenet har en naturlig avgrensning fra stua med delvis åpen løsning mot spisestuen. Fra stuen er det skyvedør ut mot terrassen og hagen i front.



Godt utstyrt kjøkken i hvit profilert innredning med alle hvitevarer integrert med unntak av kjøleskap og frysenskap som er enkeltstående (medfølger).



Fra kjøkkenbenken kan den flotte utsikten nytes sammen med oppvasken.



Funksjonelt og godt utformet kjøkken som gir rom for en god arbeidsplass.



I tilknytning til stuen ligger vinterhagen med flislagt gulv med varmekabler og skyvedør ut til terrassen i front.



Delikat innredet hovedsoverom med skyvedørsgarderobe, klesrom, adgang til eget privat bad og utgang til terrassen/hagen i front.



Hovedsoverommet har en god størrelse.



Moderne og tidløst innredet bad med baderomsplater på vegg og fliser med varmekabler på gulv. Badet er videre innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjløsning med glassdører.



Godt utstyrt vaskerom med ekstra toalett. Vaskerommet ligger ved inngangspartiet.



Praktisk loftstue med god takhøyde for en god atmosfære.





Soverom i 2. etasje - her kan man trekke gardinene fra og nyte utsikten fra hodeputa sammen med sola som etterhvert kommer inn.



Utsikten sett fra soverommet.



Bad i 2. etasje med belegg på gulv og malte vegger. Badet er innredet med baderomsinnredning, toalett og badekar med hånddusj.



Plantegning 1. etasje.



Plantegning 2- etasje.



Eiendommen er et skue der den ligger med egen strandlinje, den blå sjøen og den frodige hagen, mens den bader i sol store deler av dagen.



Lite kan måle seg med ekte sørlandsidyll. "Tean-i-tanga", bølgeskvulp, måkeskrik og lukten av sjø.



Svaberg på egen eiendom som går ned til sjøen.



Annet



Garasje med lagringsloft og automatisk portåpner.



Nede ved brygga er det plass til å fortøye flere båter.



Kort avstand med båt inn til sentrum.

Nabolagsprofil

Vestre Spindsvei 255

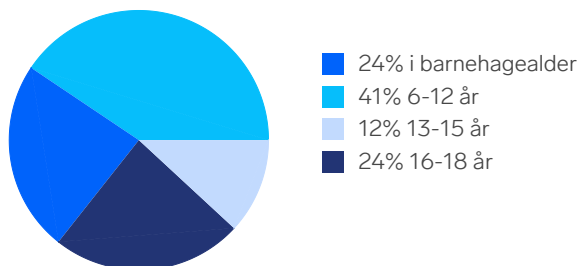
Offentlig transport

🚏 Havikmyra	4 min 🚶
Linje 224, 230, 236, 237, 238	2.6 km
🚏 Farsund rutebilstasjon	8 min 🚶
Totalt 9 ulike linjer	6.3 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 31 min 🚶

Skoler

Farsund barneskole (1-7 kl.)	9 min 🚶
343 elever, 18 klasser	5.8 km
Farsund ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚶
179 elever, 17 klasser	5.8 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	8 min 🚶
KVS - Lyngdal	17 min 🚶
230 elever, 11 klasser	16.4 km

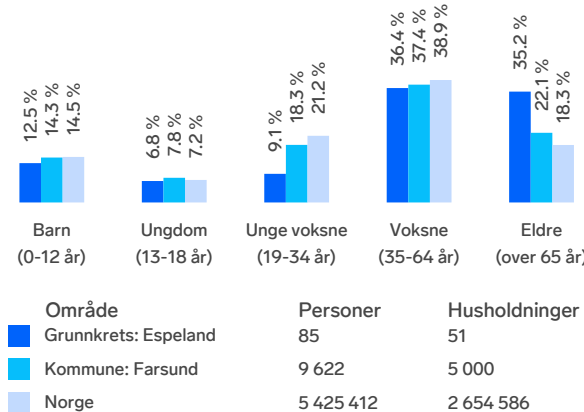
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	49%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

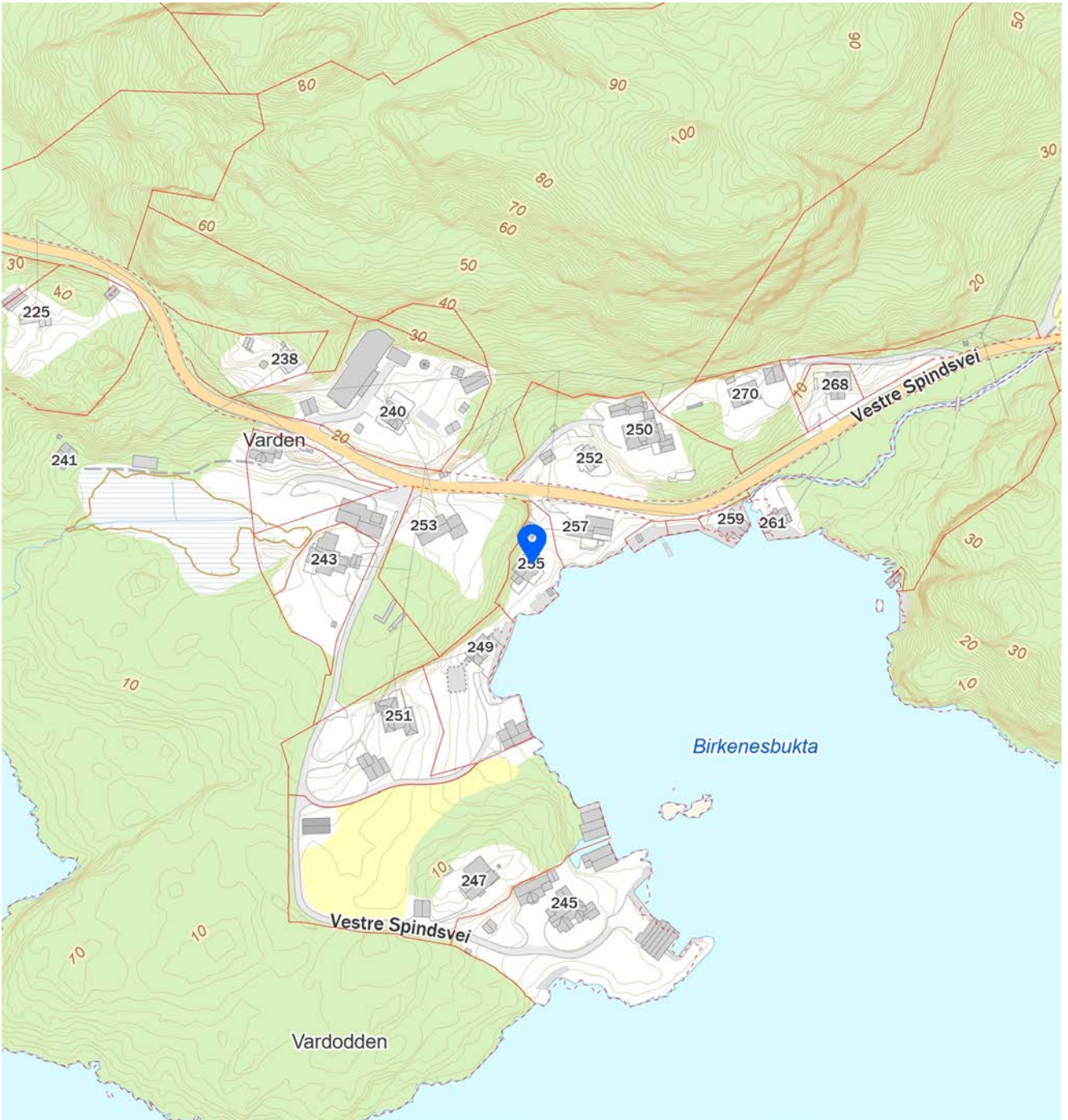
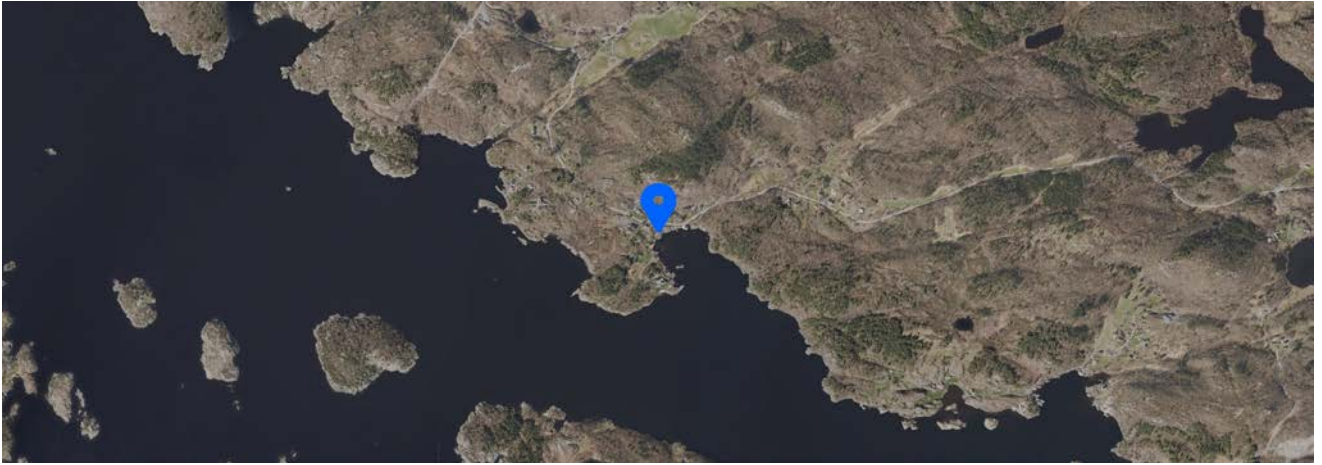
Bjørketun barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
54 barn	7.1 km
Sunde barnehage (0-5 år)	11 min 🚶
100 barn	7.4 km
Espira Husebyparken barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
73 barn	9.4 km

Dagligvare

Snarkjøp Farsund Torvets Kolonial	6 min 🚶
Rema 1000 Farsund	7 min 🚶

Sport

🏀 Espeland ballbane	3 min 🚶
Ballspill	2.3 km
🏀 Spind ballbinge	5 min 🚶
Ballspill	4.1 km
🏊 S.M.A.R.T Trening&Helse	6 min 🚶
🏊 Trimsenteret	16 min 🚶



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

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

M.S.

Selgers initialer

Egenerklæring

Vestre Spindsvei 255, 4550 FARSUND

02 Jul 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vestre Spindsvei 255

Postadresse

Vestre Spindsvei 255

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Bygd i 1985/86.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Benyttet som feriebolig frem til 2016, deretter fast bolig.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Klp Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Hovedselger

Salvesen, Marit

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Løse sisternelokk på toalett oppe og på vaskerom. Løs list på skuff i servantskap nede. Litt rust på frontpanel på badekar.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad i 1. etasje er renoveret ifb. med ombygging i 2014/2015. Bad i 2. etasje er oppusset med nytt toalett, servantskap med overskap, speil og lysarmatur.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hansen Bygg AS (1.etg.), Tratec (2.etg.)

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Har ikke observert lekkasje, men mulig fuktskade på gammelt vindu på soverom oppe og soverom nede. Har observert en liten glipe i takvindu på soverom oppe. Ett av hjørnene i hagestue har hatt antydning til kondens ved lite utlufting. Takvindu i gang oppe er punktert.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2014



4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Det er skiftet vinduer på fronten mot sjøen ellers originale vinduer. Ny verandadør i soverom nede. Nytt tilbygg på husets bakside, samt tilbygg hagestue.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hansen Bygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Defekt lyslist i stue/loftstue. Problemer med å bytte lyspærer.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Borehull og privat septiktank som ligger på denne eiendommen. Tinglyst rett for en nabo for vann og kloakk. 4 eiendommer er koblet på felles avløpsanlegg.

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Vannlekkasje i kjøkken, for ca. 10-15 år siden,, pga. frostspreng. Rør i yttervegg. Vannrør i yttervegg er utsatt for frost og kan fryse i kalde perioder.
Lekkasje i septiktank i 2018. Ny septiktank ble lagt i 2018. Lekkasje fra utvendig kloakkrør i 2023 grunnet setningsskade i rør. Utbedret i 2024 ved at nytt rør er lagt til felles anlegg.
Lekkasje fra oppvaskmaskin i 2020, ble utbedret ved forsikrings sak. Fuktmåling utført og nytt gulv ble lagt.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se forklaring i punkt over.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tratec og Edland Maskin

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Liten sprekk i puss i gammel grunnmur på husets vestsida.
Mistanke om liten skjevhet i opprinnelig støpt såle, i område rundt kjøkken/stue, fra 1985 /86.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen eller endringen

Satt inn ny vedovn i 2015. Liten sprekk i klebersteinen på toppen.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus i taket mellom 1. og 2. etg. Mus kom inn etter at påbygget ble etablert i 2014. Snekker har utbedret 2 ganger etter råd fra Anticimex, dog er det fortsatt forekomster av mus.

Har hatt skjeggkre. Tilsyn ved Anticimex, som la ut åte. Ikke observert skjeggkre i etterkant.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Svarte prikker i treverket i vindu på soverom og i ett hjørnet i hagestue.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2014

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hagestue bygd på og påbygg bak.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hansen Bygg As

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Naboen mot vest skal bygge på en hagestue. Det foreligger godkjent nabovarsel. Tegninger kan fås ved henvendelse til megler.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Felles utslippsanlegg med 3 naboer. Evt. vedlikehold av felles anlegg deles på 4.

Borehullet er på egen eiendom (1986). Pumpe til vann står plassert i bod inne i boligen, se tinglyst avtale. Borehullet brukes i dag av 4 enheter, 2 bolighus og 2 hytter. Det andre bolighuset og en hytte (som ikke har tinglyst rett) skal etablere nytt borehull innen 2 år. Skriftlig avtale foreligger.

I 2019 gled en stor stein ned på husets bakside. Ei list på huset ble skadet. Store steiner som kan være til potensiell fare er fjernet og fjellsikring er utført av Fjellsikring AS. Noen mindre løse steiner ligger på baksiden.

Garasjen er ført opp i 2015 av Hansen Bygg As og er bygget. Meldt.

Ved mye vann og langvarig regn, særlig høst og vinter, kan vannet bli brunt. Filter må byttes jevnlig. Vannprøver tatt i 2023.

Fuktskade i kjøkkenbenk over oppvaskmaskin.

Fargeforskjell på gulv i 2. etg. pga. teppe.

Noe mosedannelse på tak.



Boligselgerforsikring


Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93829434

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vestre Spindsvei 255, 4550 FARSUND

 FARSUND kommune

 # gnr. 209, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 08.07.2024

Rapportdato: 16.08.2024

Oppdragsnr.: 20026-1376

Referansenummer: AI1424

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: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra 1987 og fra 2015.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 1987 og 2015. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer og takvinduer fra 1987

Ytterdørene og skyvedør har karmen av tre og er fra 2015. Fremstår med normal bruksslitasje.

Terrassene/verandaen er bygd i tre. Fremstår med normal slitasje.

Det er utvendige trapper av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har trepanel. Fremstår med normal slitasje.

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet..

Boligen har elementpipe og vedovn fra 2015.

Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre fra 2015.

Dørene har karmen og dørblad av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet er fra 2015.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Det er gulvbelegg og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har fall mot slukene på vaskerommet.

Gulvet har gulvbelegg som er klemt i sluket og har oppkant langs vegger og ved dør.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte og tilluft i forbindelse med døren.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er målt etter fukt i gangen i forbindelse med veggen mot vaskerom og badet.

Bad

Badet er ifra 2015.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Fall mot slukene. 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, toalett og dusjvegger/hjørne.

Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte og tilluft i forbindelse med døren.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble målt etter fukt i gangen rett bak dusjnisen og veggen mot vaskerommet.

Bad

Badet på loftet er fra 1987.

Veggene har våtromstapet. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Badet har fall mot sluken under badekaret. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet har gulvbelegg som er klemt i sluket og har oppkant langs vegger og ved dør.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett fra 2015 og badekar fra 1987.

Det er naturlig ventilering.

Det ble boret hull i boden i veggen 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.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra 2010.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør er av kobber og fra byggeåret. Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) fra 2015. Det er avløpsrør av plast fra byggeår. Det er avløpsrør av plast fra 2015. Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden. Det er installert varmepumpe fra 2007. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2015. Det elektriske anlegget er fra byggetiden og ved nytt tilbygg i 2015 og har 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 fjell i området og boligen er sannsynligvis fundamentert på sprengstein på fjell.

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

Boligen er oppført i skrånende terreng. Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til felles avløpsnett sammen med 3 naboer. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn sammen med 3 naboer. I løpet av 2 år blir det kun 2 brukere av borehullet.

Septiktanken er av glassfiber fra 2018. Det er også etablert nye avløpsrør fra septiktanken til felles anlegg i 2024.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Boden ved siden av vaskerommet i 1. etasje er en del av vaskerommet. Overbygget i bakkant av boligen er rett, ikke skrått som det viser på tegningene.

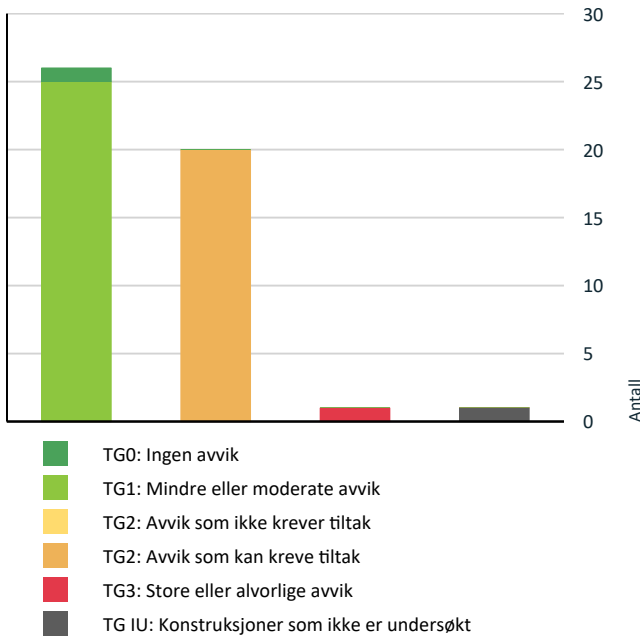
Garasje

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

Boden i garasjen er en del av garasjen.

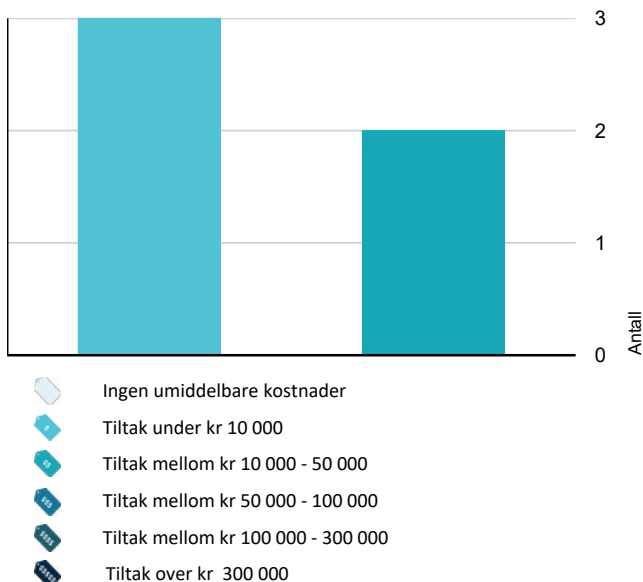
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1988

Kommentar
Tilbygg på boligen i 2015 og flere utbedringer.

Standard

Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold

Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Nytt vindfang, vaskerom, ny garasje og hagestue. Arbeidet utført av Hansen Bygg
2015	Modernisering	Nytt bad, nytt kjøkken, ny vedovn Arbeidet utført av Hansen Bygg
2018	Modernisering	Ny septiktank og nytt avløpsrør fram til fellesanlegg.
2024	Modernisering	Ny trykktank og ny vifte på vaskerom.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra 1987 og fra 2015.

Vurdering av avvik:

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

Det er rustdannelser på enkelte nedløp og takrennekroker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 1987 og 2015. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert enkelte råteskader på hjørnebord, vindskier, kledningsbord under kjøkkenvinduet, vannbordbord over kjøkkenvinduet og i gavlen over tilbygget.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og takvinduer fra 1987

Vurdering av avvik:

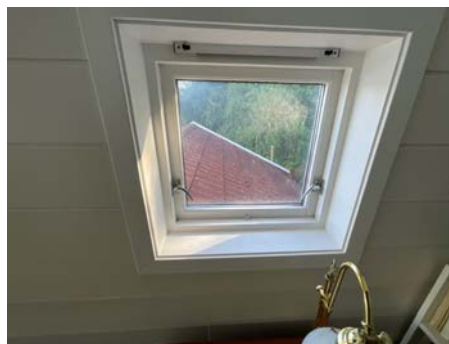
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Takvinduet i trapperom er punktert og det er utettheter i takvinduet på soverommet. Vinduene fra 1987 har oppnådd en alder der det kan være fare for punkterte glass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Dører

Ytterdørene og skyvedør har karmen av tre og er fra 2015. Fremstår med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassene/verandaen er bygd i tre. Fremstår med normal slitasje.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på deler av terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om ønskelig montere rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Utvendige trapper

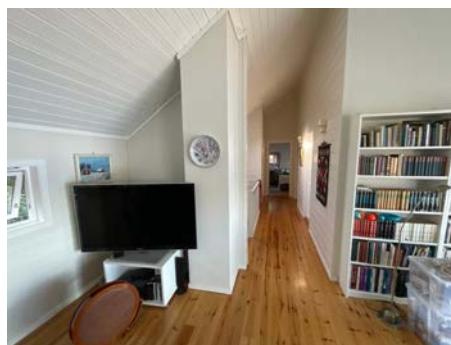
Det er utvendige trapper av tre.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Fremstår med normal slitasje.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Vurdering av avvik:

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

Nivåforskjell ble målt i stue/gang.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Radon

Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet..

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Topplaten på selve vedovnen har en liten sprekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte ut topplaten på vedovnen om ønskelig.

! TG 1 Innvendige trapper

Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre fra 2015.



! TG 1 Innvendige dører

Dørene har karmen og dørblad av tre.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Badet på loftet er fra 1987.

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

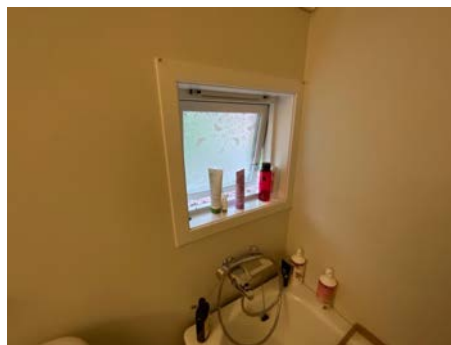
Veggene har våtromstapet. Taket har panel.

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.



LOFT > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Badet har fall mot sluken under badekaret.
Rommet har elektriske varmekabler.



LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har gulvbelegg som er klemt i sluket og har oppkant langs vegger og ved dør.

Vurdering av avvik:

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

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

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett fra 2015 og badekar fra 1987.



LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull i boden i vegg 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.

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra 2015.

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er gulvbelegg og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har fall mot slukene på vaskerommet.



HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har gulvbelegg som er klemt i sluket og har oppkant langs vegger og ved dør.



HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.



HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte og tilluft i forbindelse med døren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

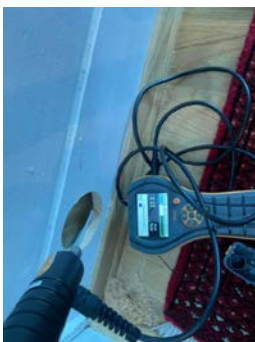
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er målt etter fukt i gangen i forbindelse med veggen mot vaskerom og badet.

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > BAD

Generell

Badet er ifra 2015.

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot slukene. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun 7 mm. fall fra flis ved døren og ned til slukene. Det skal være 25 mm. fra topp membran ved døren til sluken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere membranoppkant ved døren som ligger 25 mm over slukristen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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, toalett og dusjvegger/hjørne.



HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte og tilluft i forbindelse med døren.

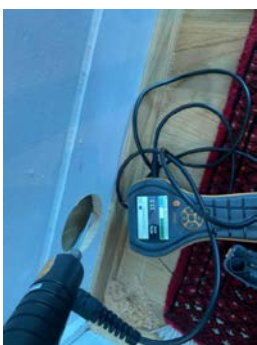
Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble målt etter fukt i gangen rett bak dusjnisen og veggen mot vaskerommet.



HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert merker i benkeplaten ved vasken. Fuktsvelling i benkeplaten rett over oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere ny benkeplate om ønskelig.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør er av kobber og fra byggeåret.

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.

TG 1 Vannledninger - 2

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) fra 2015.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

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.

TG 1 Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av plast fra 2015.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe fra 2007.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2015.



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 ved nytt tilbygg i 2015 og har automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke utført kontroll av anlegget fra 1987

Generell kommentar

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TO 2 Terrengforhold

Boligen er oppført i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

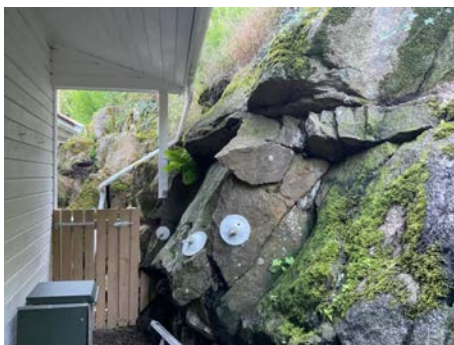
Det er foretatt fjellsikring i bakkant av boligen. Det er ikke tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foretatt kontroll i bakkant av boligen ved jevne mellomrom. 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 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til felles avløpsnett sammen med 3 naboer. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn sammen med 3 naboer. Iløpet av 2 år blir det kun 2 brukere av borehullet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kan bli brunt vann ved mye nedbør ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnen.

TO 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber fra 2018. Det er også etablert nye avløpsrør fra septiktanken til felles anlegg i 2024.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Standard

Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold

Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er oppført en enkel garasje med hems på eiendommen i 2015. Garasjen har et bruksareal på 21 m². Gulvarealet på hemsen er ca. 18 m².

Bygget er oppført med grunnmur av betong og blokker og vegger/tak over grunnmuren er i trekonstruksjoner. Yttervegger er kledd med liggende kledning og taket er teknet med betongtakstein med takrenne og nedløp av stål. Garasjeport av stål med motor.

Vurdering:

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

Garasjen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i god stand. TG 1



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan	102			102	75
Loft	62			62	
SUM	164				75
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Vindfang , Vaskerom , Kjøkken , Stue , Soverom , Bad , Garderobe , Hagestue		
Loft	Trapperom , Loftstue , Bad , Soverom , Soverom 2, Boder		

Kommentar

Det er en betong brygge i forbindelse med boligen, den har et areal på ca. 75 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boden ved siden av vaskerommet i 1. etasje er en del av vaskerommet. Overbygget i bakkant av boligen er rett, ikke skrått som det viser på tegningene.

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		21		21			21
Hems						18	18
SUM		21				18	39
SUM BRA	21						

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boden i garasjen er en del av garasjen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	155	9
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2024	Alfred Møll	Takstingeniør
	Marit Salvesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	209	20		0	1099.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestre Spindsvei 255

Hjemmelshaver

Salvesen Marit

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.07.2024		Gjennomgått	9	Nei
Byggetillatelse tilbygg	11.11.2013		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.07.2024	Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolig	22.03.2013		Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt. garasje	02.07.2024	Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje	07.09.2012		Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse garasje	10.11.2013		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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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

Norsk takst, 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/>

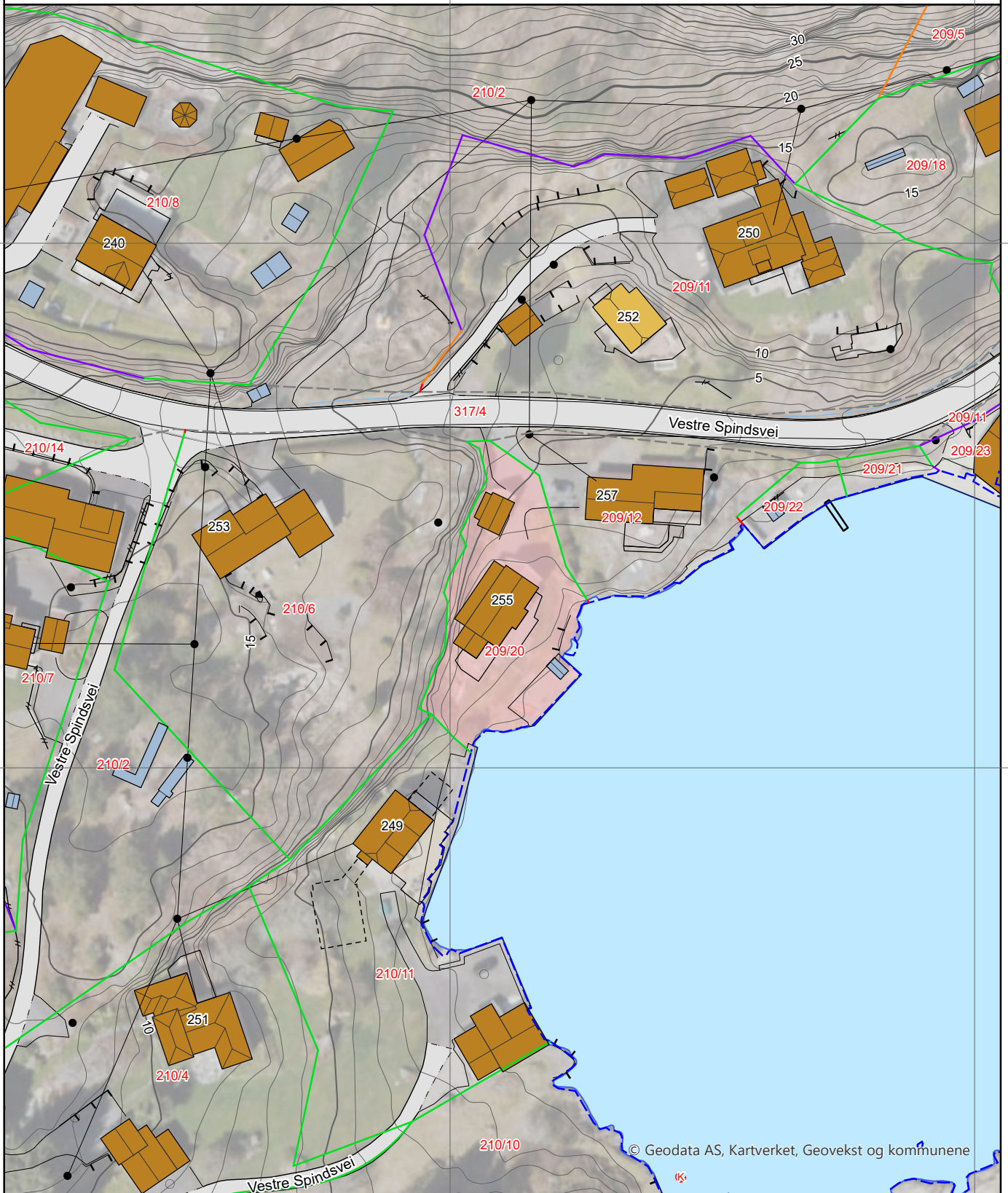
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/A11424>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE








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

Eiendomsgrenser





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









Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

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

Høydekurver

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

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

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 209, Bruksnr 20	Kommune:	4206 Farsund
Adresse:		Grunnkrets:	103 Espeland
Veiadresse:	Vestre Spindsvei 255, gatenr 7110 4550 Farsund	Valgkrets:	1 Farsund
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	5150402 Farsund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.11.1985	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 099,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4206/209/20	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.11.1985	Avgiver	4206/209/12	-940,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4206/209/20	940,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vestre Spindsvvei 255	Bolig	136,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	18.12.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	136,0	Igangset.till.:	15.04.1986
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	136,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.05.1988
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	8966648			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		72,0		72,0				
H02			64,0		64,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	47,0	Rammetillatelse:	11.11.2013
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	38,0	Igangset.till.:	11.11.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	38,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	8966648 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			38,0		38,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Salvesen Marit	280858

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	30,0	Rammetillatelse:	10.11.2013
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.11.2013
Energikilde:		BRA annet:	26,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	26,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300482679			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

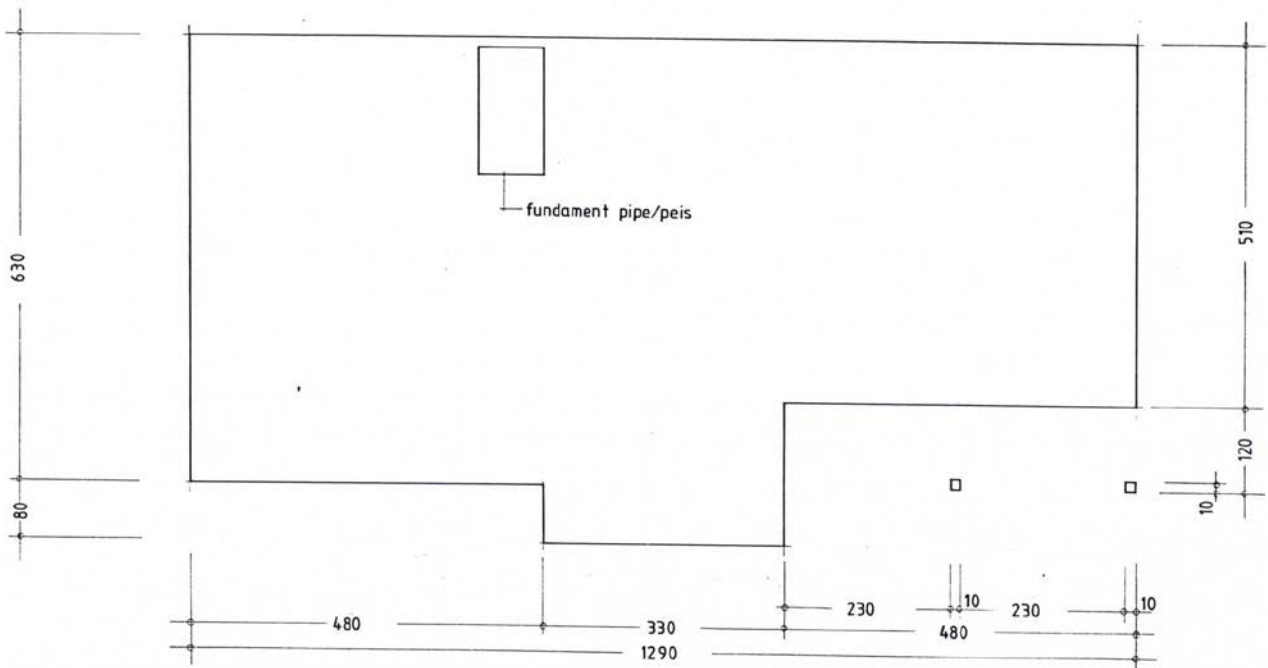
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				26,0	26,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Salvesen Marit	280858


Kulturminner:

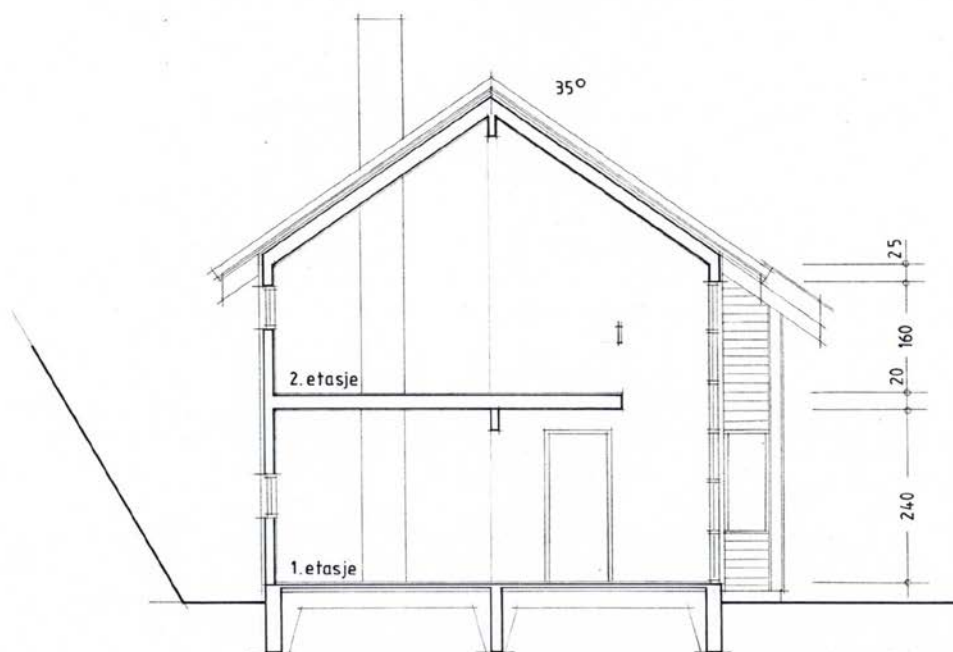
Ingen kulturminner registrert på bygningen.



FUNDAMENTPLAN


MARIT- THEIS SALVESEN · FARSUND

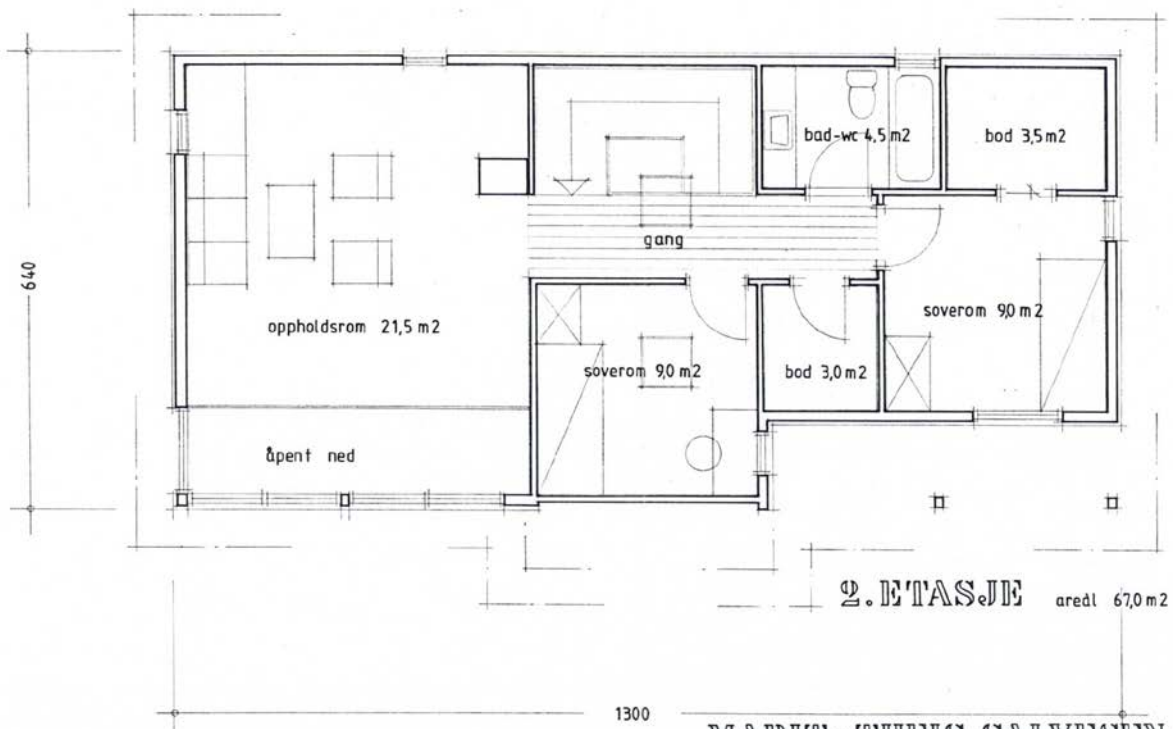
 bertram i m. a. s. diplomarkekt kirkeveien 5, 4580 Lyngdal tlf 043 43057 · 43484		
	mål: 1:50	dato: 07.11.85



'TVERRSNITT'

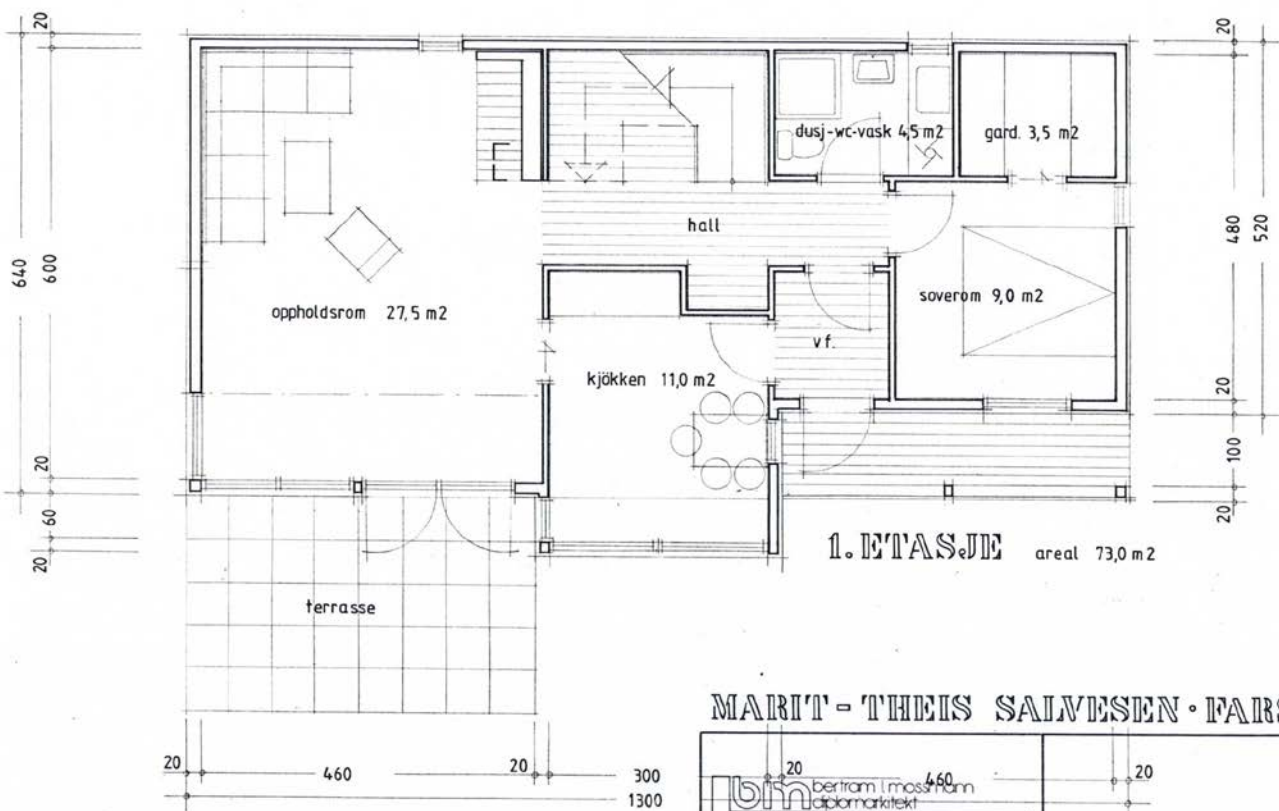
MARIT-THEIS SALVESEN • FARSUND

 bertram mossmann diplomarkitekt kirkeveien 5, 4580 Lyngdal tlf 043 43057 - 43484		
	mål: 1:50	dato: 07.11.85




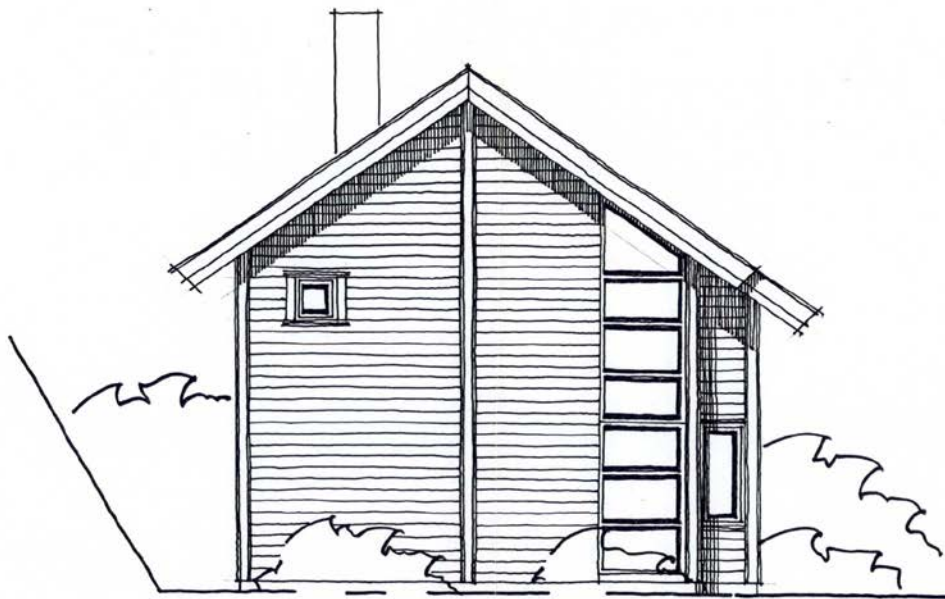
MARIT - THEIS SALVESSEN · FARSUND

<p>bertram mossmann diplomarkitekt</p> <p>kirkeveien 5, 4580 lyngdal tlf 043 43057 · 43484</p>		
	mål: 1:50	dato: 07.11.85




MARIT - THEIS SALVESEN • FARSUND

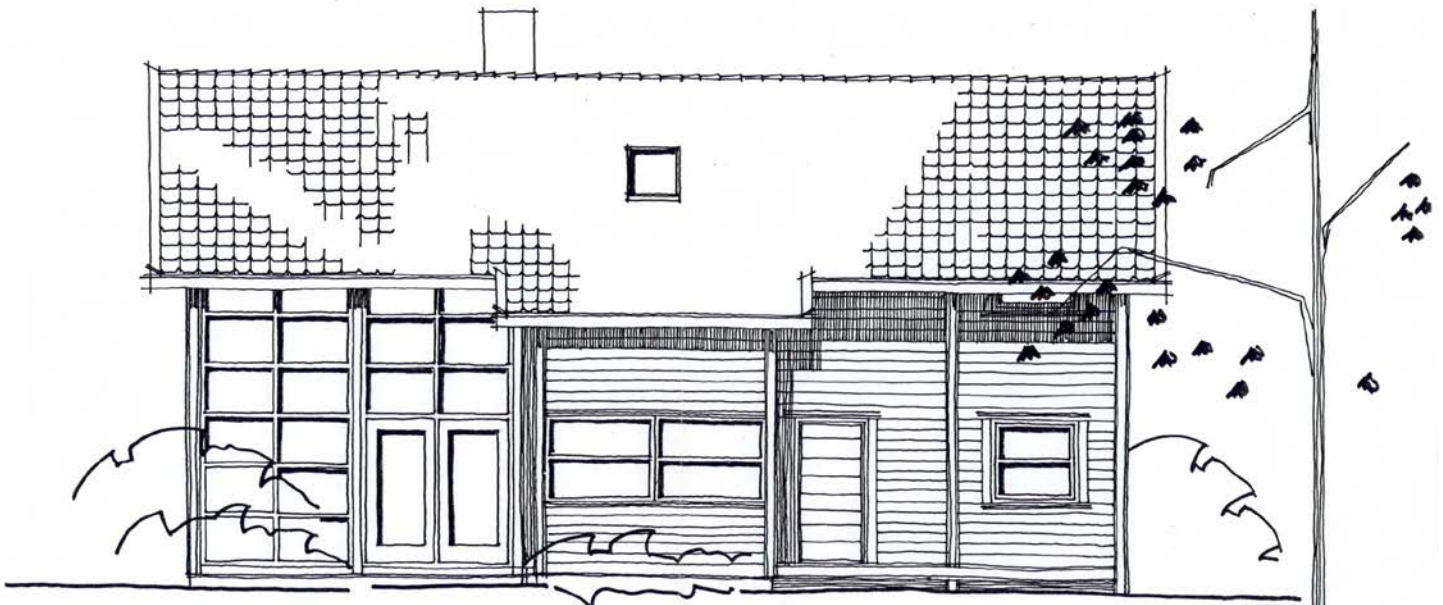
 <p>bertram i moss dipl.arkitekt</p> <p>kirkeveien 5, 4580 lyngdal tlf. 043 43057 - 43484</p>	<p>20</p>	<p>20</p>



FASADE MOT VEST

MARIT-THEIS SALVESEN · FARSUND

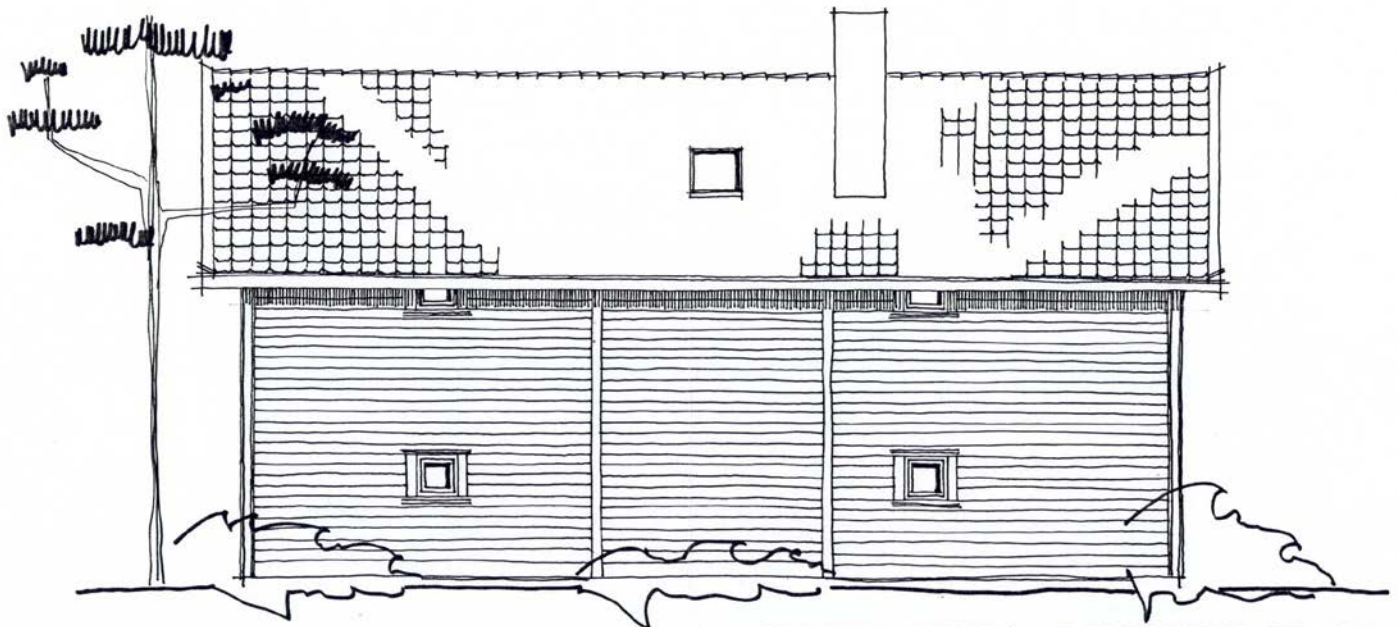
 bn bertram i moesmann diplomarkitekt kirkeveien 5, 4580 Lyngdal tlf. 043 43057 43484		
	mål: 1:50	dato: 07.11.85



FASADE MOT SYD


MARIT-THIS SALVESEN · FAHSUND

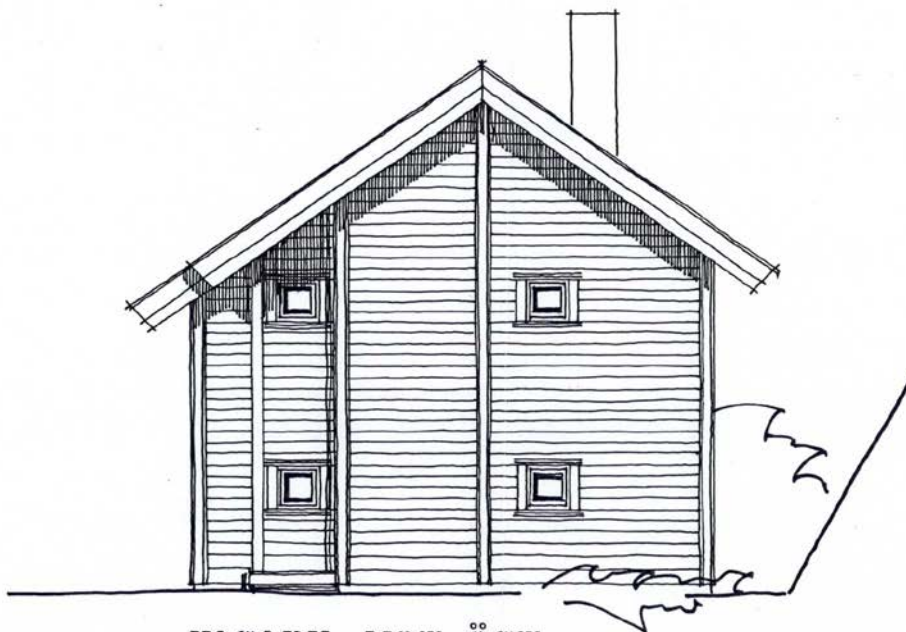
bm bertram L. massmann dipl.arkitekt		
	kirkeveien 5, 4580 Lyngdal tlf. 043 43057 · 43484	
	måt: 1:50	dato: 07.11.85



FASADE MOT NORD

MARIT-THEIS SALVESEN-FARSUND

 b/n arkitektur bertram mossmann diplomarkitekt		
	kirkeveien 5, 4580 lyngdal tlf 043 43057 43484	
	mål: 1:50	dato: 07.11.85



FASADE MOT ÖST

MARIT-THEIS SALVESEN • FARSUND

bm bertram mossmann diplomarkitekt kirkeveien 5, 4580 lyngdal tlf 043 43057 / 43484	
	måt: 1:50 dato: 07.11.85

MØTEBOK

for Farsund bygningsråd

i møte den 18. desember 1985

Av 7 medlemmer var 6 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 471/85 Theis Salvesen, Hamnvik.
Boligbygg, gnr 209 bnr 20, Birkenes.

Fremlagt 1 Byggeanmeldelse m/tegninger dat. 18.11.85.
2 Nabovarsel dat. 27.11.85.
3 Utslippstillatelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder dat. 9.9.85.
4 Gravetillatelse dat. 9.12.85.

Søknaden gjelder en bolig med grunnflate på 73 m² og et bruksareal på 150 m² plassert 4 m fra eiendomsgrense. Det søkes også om et uthus på ca 14 m² plassert 0,3 m fra eiendomsgrense. Boligen skal tilkobles felles avløpsanlegg. Boligens plassering må ikke hindre videre utbygging av dette anlegget. Det foreligger utslippstillatelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder for eksisterende bebyggelse i Varden-Birkenesområdet og foreløpig 4 nye boliger tilknyttet felles avløpsanlegg i henhold til kommunens avløpsplan av 13. desember 1982 med revisjon av 23. juni 1983, som er datert 9.9.84. Denne er den tredje nye boligen. I strandplansammenheng sees området på som tettbygd strøk.

Bygningssjefens innstilling

Godkjennes under følgende forutsetninger:

- 1 Alt arbeide utføres i samsvar med gjeldende bygningslov og byggeforskrifter. Før byggearbeidet igangsettes skal bygningsvesenet varsles for utstikking og gebyr være betalt.
- 2 Pipe og ildsteder utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 49. Bemerk kravet om at mursteinspipe over tak skal minst ha 23 cm tykke vanger.
- 3 Fyringsanlegget anmeldes særskilt. Oljekamin anmeldes til brannvesenet.
- 4 Innvendige vegger og tak i fyrrom kles med tennvernende kledning i minst klasse A-10. Dør til fyrrom utføres som en massiv selvlukkende dør. Fyrrommet må ventileres forskriftsmessig.
- 5 Sjøpeldunk og evt. plass til oljefat skal skjermes.
- 6 Husets plassering og grunnmurshøyde fastsettes av bygningsvesenet på stedet. Boligen må ikke plasseres slik at den hindrer videre utbygging av felles avløpsanlegg.

MØTEBOK

for Farsund bygningsråd

i møte den 18. desember 1985

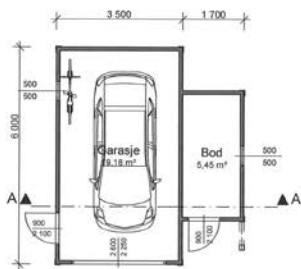
Av 7 medlemmer var 6 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 471/85 forts.

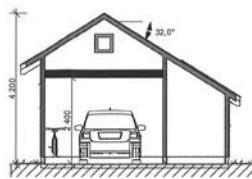
- 7 Drensledning legges forskriftsmessig rundt grunnmur, jf byggeforskriftenes kap. 42:5.
- 8 På tomten må det opparbeides 2 biloppstillingsplasser. Eventuell garasje godkjennes som en biloppstillingsplass. Fremtidig garasje skal anmeldes og godkjennes av bygningsrådet.
- 9 Godkjente tegninger skal oppbevares på byggeplassen. Kontroll skal rekvireres av ansvarshavende i henhold til vedlagte inspeksjonskort.
- 10 En forutsetning for godkjenningen er at krav i fylkesmannens utslippstillatelse av 9.9.83 blir fulgt.
- 11 Før byggearbeidet igangsettes må det foreligge avkjørings-tillatelse fra Vegsjefen i Vest-Agder og eventuelle krav må etterfølges.
- 12 Før byggearbeidet igangsettes må ansvarshavende oppgis og godkjennes av bygningsrådet.
- 13 Byggearbeidet må være igangsatt innen 3 år, jf bygningslovens § 96.

Vedtak

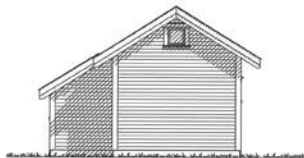
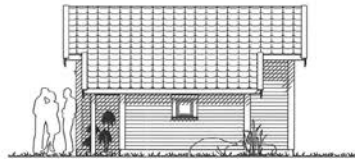
Bygningssjefens innstilling enstemmig vedtatt.



Plan 1 Etg



Snitt A-A



16.04.12 Revisjon 1

Dato Rev. Gjelder

REVISJON

Arealer

Prosjektnr.
018-12

Tegnr.
018-12 - 306

Tegn viser
Garasje

Tegn Type
Anm. Tegning

Tiltakshaver
Marit og Theis Salvelsen
Topdalsveien 244
4658 TVEIT

Prosjekt
Ny Garasje
Spind
Gnr/bnr /
Farsund Kommune

Tegn otn

Kontr.

Dato 07.09.12

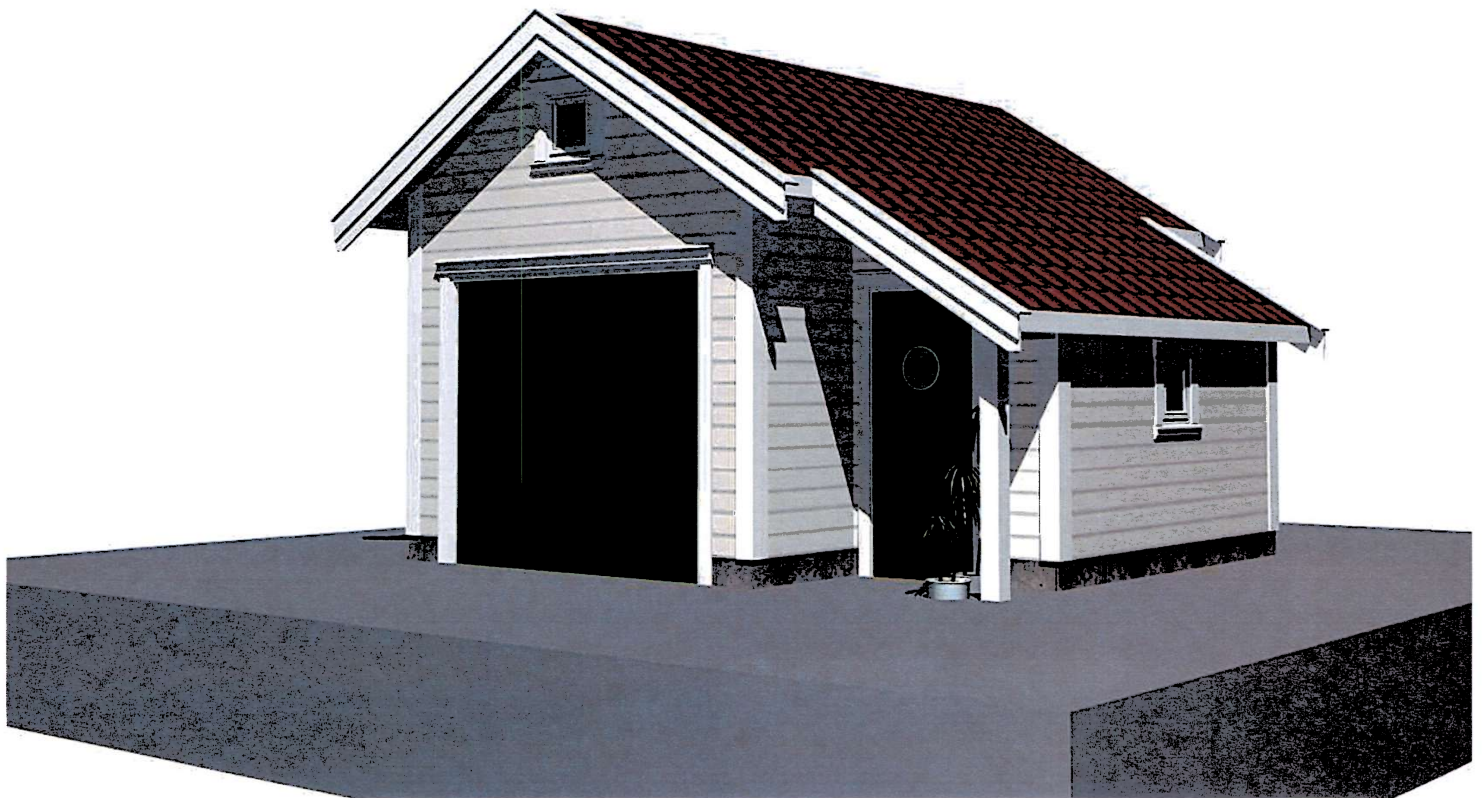
Mål 1 : 100

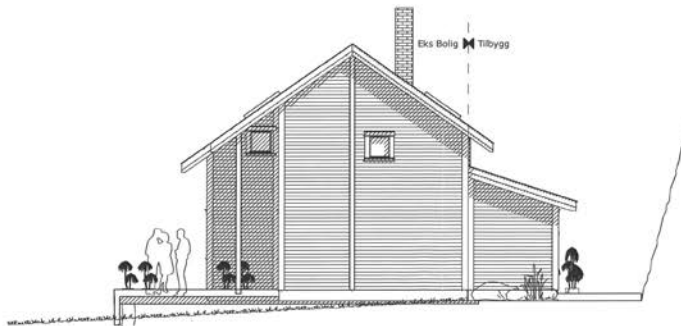


LISTER
Arkitektur og Byggeteknikk

Tlf: 41 20 91 58 epost: odd@listerark.no

Lister Arkitektur og
Byggeteknikk AS
Steis Næringshage
4596 EIKEN





24.06.13	Revisjon 5
13.05.13	Revisjon 4
30.04.13	Revisjon 3
07.09.12	Revisjon 2
16.04.12	Revisjon 1

Dato	Rev. Gjelder
------	--------------

REVISJON

Arealer

Prosjektnr.
018-12

Tegn.nr.
018-12 - 302

Tegn viser
Fasader

Tegn Type
Anm. Tegning

Tiltakshaver
Marit og Theis Salvelsen
Topdalsveien 244
4658 TVEIT

Prosjekt
Tilbygg Eks Fritidsbolig
Spind
Gnr/bnr /
Farsund Kommune

Tegn otn Kontr.

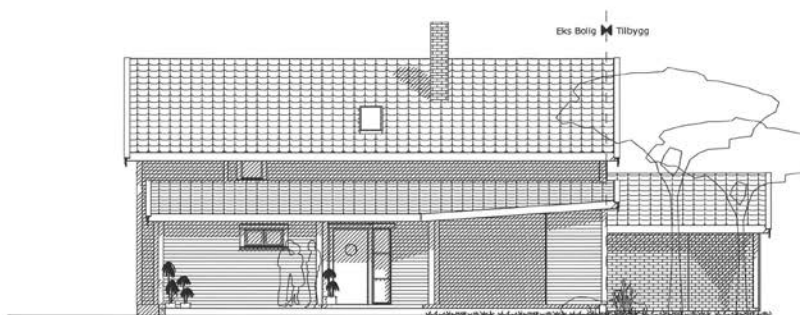
Dato 22.03.12 MÅ 1 : 100



LISTER
Arkitektur og byggtetnikk

Tlf: 41 20 91 58 epost:odd@listerark.no

Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med LAB AS



24.06.13 Revisjon 5
 13.05.13 Revisjon 4
 30.04.13 Revisjon 3
 07.09.12 Revisjon 2
 16.04.12 Revisjon 1

Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
Prosjektnr. 018-12	
Tegnr. 018-12 - 303	
Tegn viser Fasader II	
Tegn Type Anm. Tegning	
Tiltakshaver Marit og Theis Salvelsen Topdalsveien 244 4658 TVEIT	
Prosjekt Tilbygg Eks Fritidsbolig Spind Gnr/bnr / Farsund Kommune	
Tegn	otn Kontr.
Dato	Mål
22.03.12	1 : 100



Tlf: 41 20 91 58 epost:odd@listerark.no

Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med LAB AS

- 24.06.13 Revisjon 5
- 13.05.13 Revisjon 4
- 30.04.13 Revisjon 3
- 07.09.12 Revisjon 2
- 16.04.12 Revisjon 1

Dato	Rev. Gjelder
------	--------------

REVISJON

Arealer	
---------	--

Prosjektnr.	018-12
-------------	--------

Tegnnr.	018-12 - 301
---------	--------------

Tegn viser Planer og snitt

Tegn Type Anm. Tegning

Tiltakshaver
 Marit og Theis Salvelsen
 Topdalsveien 244
 4658 TVEIT

Prosjekt
 Tilbygg Eks Fritidsbolig
 Spind
 Gnr/bnr /
 Farsund Kommune

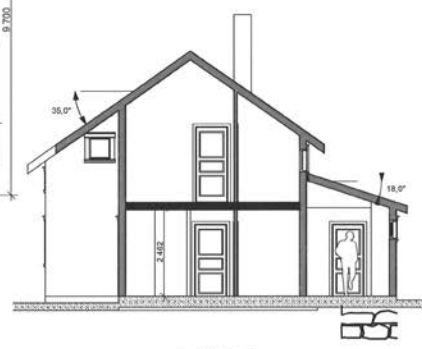
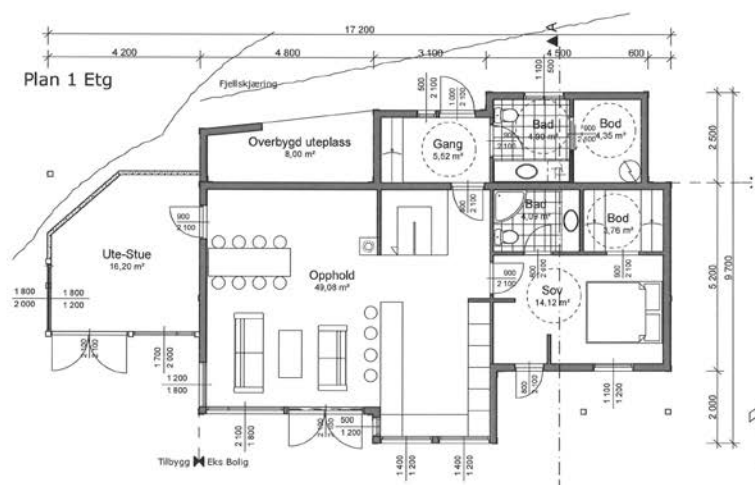
Tegn	otn	Kontr.
------	-----	--------

Dato	22.03.12	Mål	1 : 100
------	----------	-----	---------



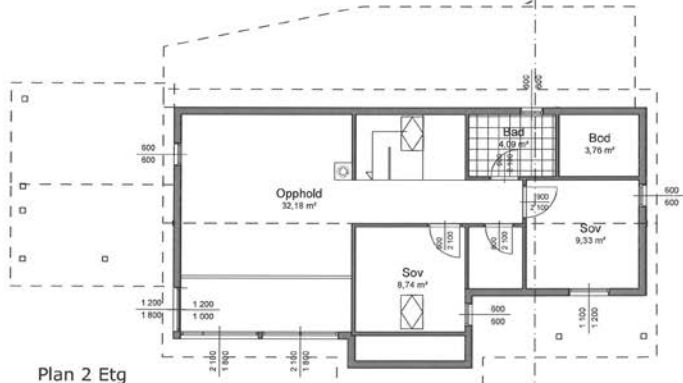
Tlf: 41 20 91 58 epost:odd@listerark.no

Plan 1 Etg



Snitt A-A

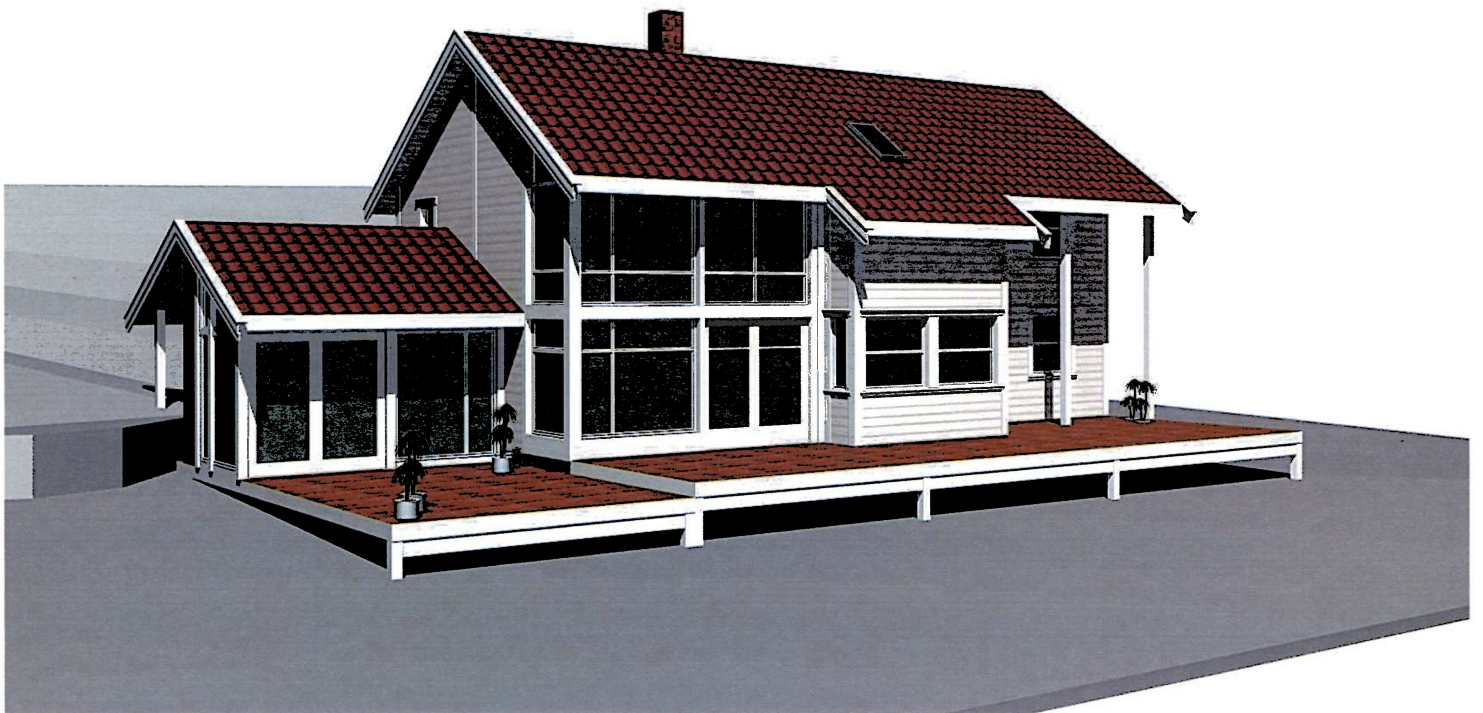
Plan 2 Etg



Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med LAB AS



Lister Arkitektur og
Byggeteknikk AS
Steis Næringshage
4596 EIKEN



Lister Arkitektur og
Byggeteknikk AS
Steis Næringsshage
4596 EIKEN





Farsund
kommune

G-TAKK AS Geir Tønnessen
Vollmonaveien 38
4550 FARSUND

Deres ref.	Vår ref. BYGG-24/00292-3	Saksbehandler Maria Åsheim Klokkhammer	Dato 03.09.2024
------------	-----------------------------	--	--------------------

Ferdigattest - tilbygg til bolig og garasje - 209/20 Vestre Spindsvei 255

Eiendom:	Gnr 209, bnr 20	Byggeplass:	Vestre Spindsvei 255
Tiltakshaver:	Marit Salvesen		
Søker:			
Tiltakets art: (pbl kap 20)	Tilbygg og frittliggende garasje	Planlagt bruk/formål:	Boligformål Garasje
Søknadsdato:	24.08.2013	Vedtaksdato:	11.11.2013

Det gis ferdigattest for hele tiltaket.
Etter anmodning, og på bakgrunn av fremlagt kontroll dokumentasjon, jfr. byggesaksforskriften, utstedes ferdigattest for ovenfornevnte tiltak.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.
Bruksendring krever særlig tillatelse.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse med eventuelle senere tillegg.

Med hilsen

Maria Åsheim Klokkhammer
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no

Telefon
38382000
Internettadresse
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4206 - FARSUND
Gårdsnummer: 209
Bruksnummer: 20

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.07.2024 kl. 14:39
Produsert av: Øystein Egeland
Attestert av: Farsund kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 07.11.1985
Skyl: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 209 / 20	1 099,2 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		280858	SALVESEN MARIT		VESTRE SPINDSVEI 255 4550 FARSUND	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6440332	373611		1 099,2 m2	Hjelpelinje vannkant

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 - 209/20		
		Omnummerert fra:	1003 - 209/20		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.11.1985				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1003 - 209/12	-940	
		Mottaker	1003 - 209/20	940	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Vestre Spindsvei	7110	255 EUREF89 UTM Sone 32 6440332 373610	Grunnkrets: 0103 Espeland Stemmekrets: 1 Farsund Kirkesokn: 05150402 Farsund Postnr.område: 4550 FARSUND Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 8 966 648	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	136	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse: 18.12.1985
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning: Privat innlagt		Igangsettingstillatelse: 15.04.1986
Nord: 6440332 Øst: 373610	Bruksareal totalt:	136	Avløp:		Tatt i bruk: 15.05.1988
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
Biobrensel					
Oppvarming: Elektrisk					
Annen oppvarming					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	64	0	64	0	0	0	0	0
H01	1	72	0	72	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7110 Vestre Spindsvei 255	H0101	Bolig	136	5	Kjøkken	2	2	209/20

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SALVESEN THEIS		IBESTAD 9450 HAMNVIK

Bygningsnr: 8 966 648 Bebygd areal: 47 Ant. boliger: 0 Datoer
Løpenr: 1 Bruksareal bolig: 38 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse: 11.11.2013
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 11.11.2013
 Nord: 6440335 Øst: 373608 Bruksareal totalt: 38 Avløp: Tatt i bruk:
 Bygningssendingskode: Tilbygg Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
 Bygningstype: Enebolig Bruttoareal annet: 0 Ferdigattest:
 Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal totalt: 0
 Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse Alternativt areal: 0
 Energikilder: Alternativt areal 2: 0
 Oppvarming:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	38	0	38	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	209/20

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	280858	SALVESEN MARIT		VESTRE SPINDSVEI 255 4550 FARSUND

Bygningsnr: 300 482 679 Bebygd areal: 30 Ant. boliger: 0 Datoer
Løpenr: Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse: 10.11.2013
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 26 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 10.11.2013
 Nord: 6440349 Øst: 373608 Bruksareal totalt: 26 Avløp: Tatt i bruk:
 Bygningssendingskode: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig Bruttoareal annet: 0 Ferdigattest:
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bruttoareal totalt: 0
 Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse Alternativt areal: 0
 Energikilder: Alternativt areal 2: 0
 Oppvarming:

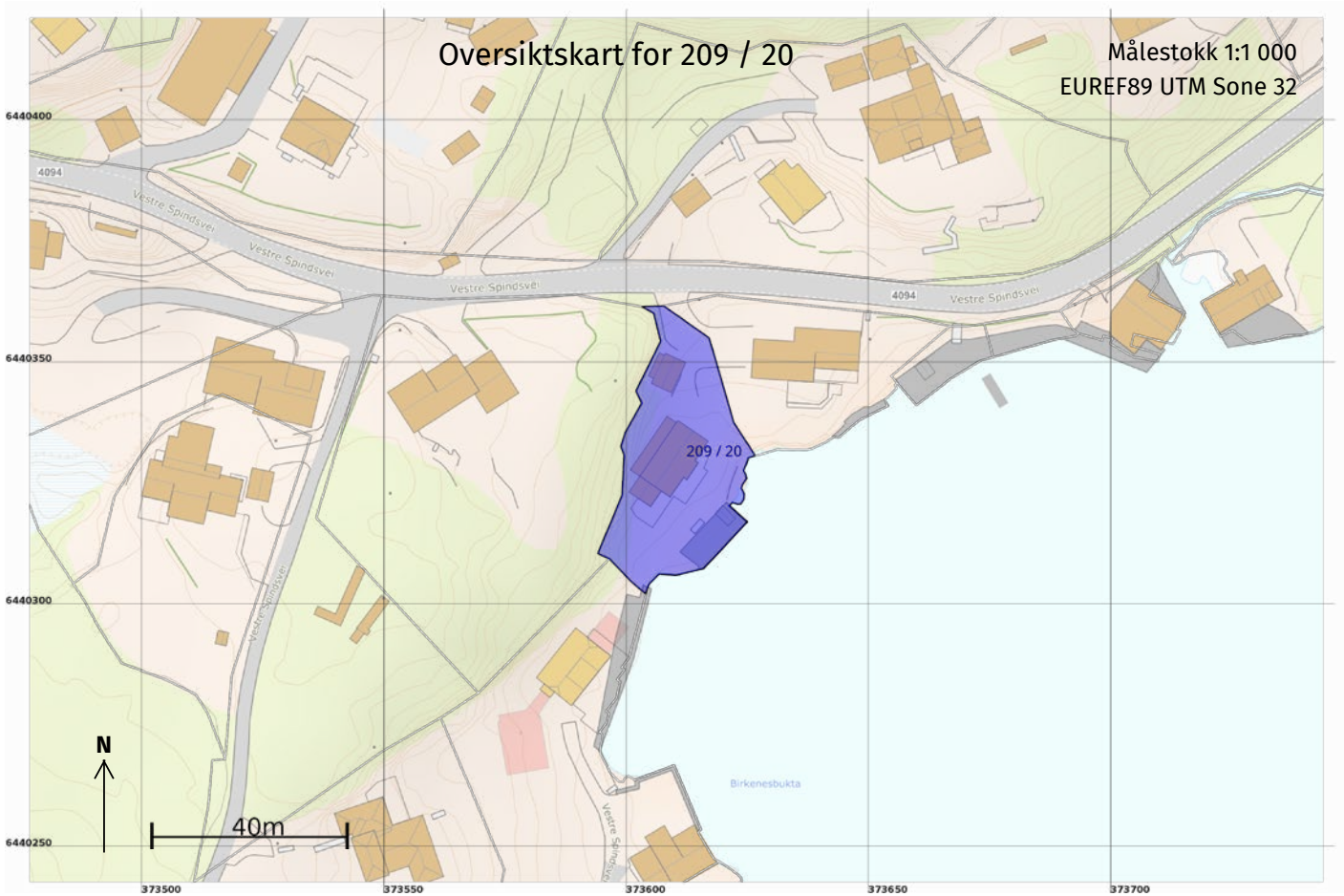
Etasjer

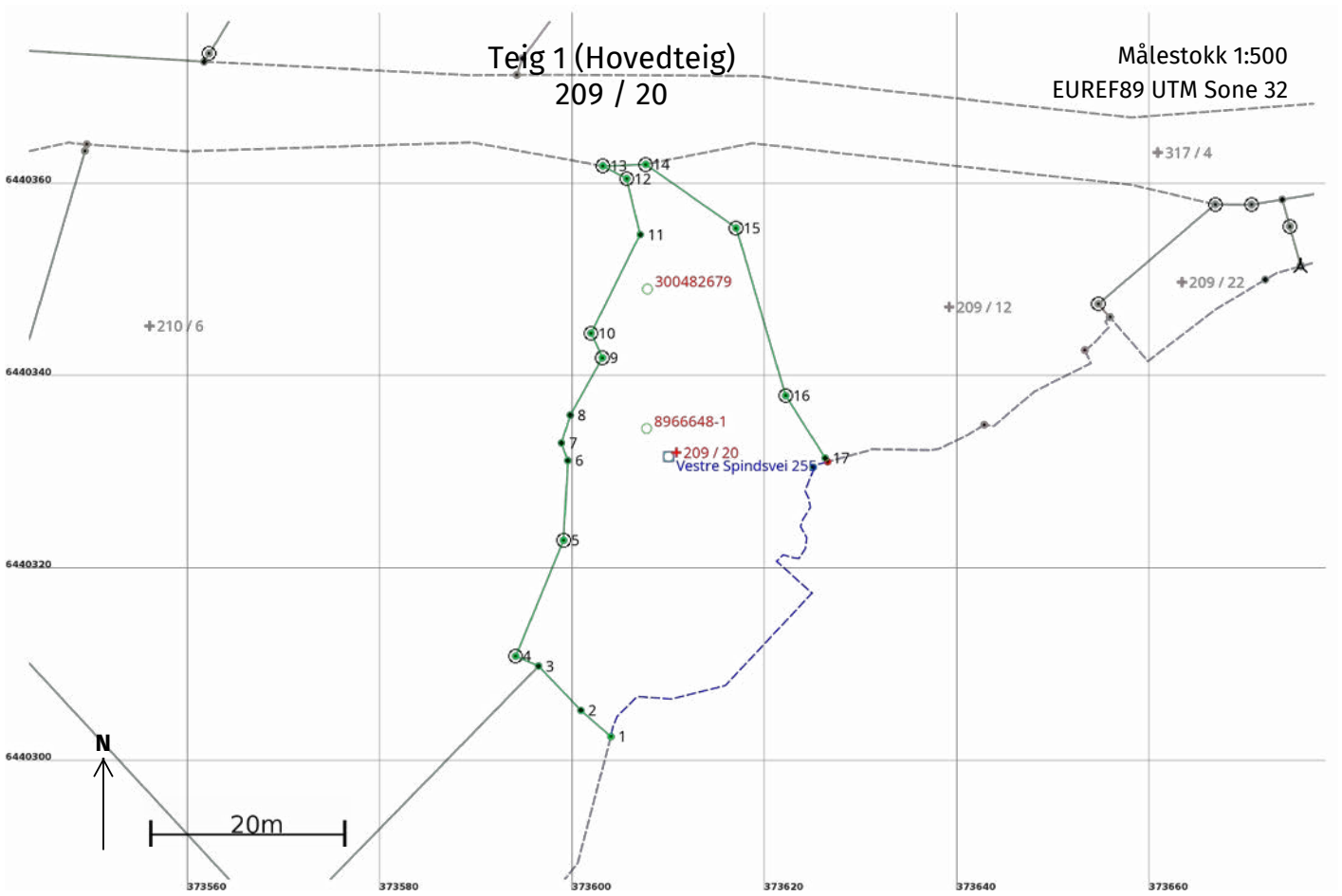
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	26	26	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	209/20

Kontaktpersoner





Areal og koordinater

Areal: 1 099,2

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6440332

Øst: 373611

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6440302,91	373603,99	4,13	Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmålt	13	
2	6440305,62	373600,87	6,37	Fjell Rør	10 Terrengmålt	13	
3	6440310,23	373596,47	2,58	Fjell Rør	10 Terrengmålt	13	
4	6440311,26	373594,10	13,02	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	6440323,29	373599,08	8,30	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	6440331,58	373599,52	1,94	Steingjerde Steingjerde	10 Terrengmålt	13	
7	6440333,40	373598,86	3,04	Steingjerde Steingjerde	10 Terrengmålt	13	
8	6440336,30	373599,76	6,84	Steingjerde Steingjerde	10 Terrengmålt	13	
9	6440342,26	373603,11	2,81	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
10	6440344,81	373601,92	11,44	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
11	6440355,05	373607,03	5,98	Umerket	10 Terrengmålt	13	
12	6440360,86	373605,63	2,81	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
13	6440362,19	373603,15	4,46	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6440362,34	373607,61		Jord Offentlig godkjent grensemerke 11,48	10 Terrengmålt	13	
15	6440355,73	373617,00		Jord Offentlig godkjent grensemerke 18,15	10 Terrengmålt	13	
16	6440338,32	373622,14		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 7,66	10 Terrengmålt	13	
17	6440331,85	373626,24		Umerket 0,47	10 Terrengmålt	13	
18	6440331,46	373626,50		Geometrisk hjelpепunkt 1,62 Hjelpelinje vannkant	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	Ingen nøyaktighet 13	
19	6440330,89	373625,01		Midt bekk/elv 45,56 Hjelpelinje vannkant	10 Terrengmålt	13	13



PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/209/20/0/0

Adresse: Vestre Spindsvei 255, 4550 FARSUND

- **Arealbruk**Boligbebyggelse

ArealbrukstatusFramtidig

OmrådenavnB11

Planidentifikasjon90101

PlantypeKommunedelplan

PlanstatusEndelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato10.09.2015

PlannavnKommunedelplan for kystsonen i Spind

Vis i kart [Planregister](#)

Link som viser reguleringsplaner, faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 4.7.2024. Link er gyldig i et år:

<https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=2cdd3ad1-2bea-4446-8d60-1be730edfa81>

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold
Avdelingsarkitekt
Teknisk forvaltning
Farsund kommune

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 209, Bruksnummer 20 i 4206 FARSUND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

02.07.2024 kl. 13.39

Oppdatert per

02.07.2024 kl. 13.39

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/1218238-1/200 02.11.2017 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uskifte

SALVESEN MARIT

FØDT: 28.08.1958

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/1648192-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

2002/1138-1/40 12.04.2002

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4206 GNR: 209 BNR: 12

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

2002/1138-2/40 12.04.2002

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om felles borehull

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/1138-3/40 12.04.2002

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om felles avløpsanlegg.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/1216477-1/200 30.12.2015

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 6 000 000

Panthaver: EIKA BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 885 621 252

Panthaver: Valle Sparebank

ORG.NR: 937 893 922

1. prioritet, Eika Boligkreditt AS, kr. 3 400 000

Gårdsnummer 209, Bruksnummer 20 i 4206 FARSUND kommune

2018/996505-1/200 06.07.2018 21:00 2. prioritet, Valle Sparebank, kr. 2 600 000
** NEDKVITTERING

BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 5 200 000
Det er Valle Sparebanks 2. prioritet som
nedkvitteres.

2024/1648192-1/200 02.07.2024 13:11 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 9 000 000
Pantøver: SØRMEGLEREN AS
ORG.NR: 944 121 331
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1648192-2/200 02.07.2024 13:11 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

Rettighetshaver: SØRMEGLEREN AS
ORG.NR: 944 121 331
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1985/4534-1/40 26.11.1985 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4206 GNR: 209
BNR: 12

2020/1536518-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1003 GNR: 209 BNR: 20

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som
tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte
prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

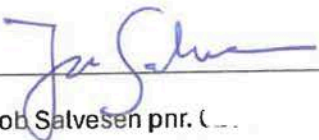
Vedrørende frakobling av eksisterende vannanlegg på gnr. 209 bnr. 20

Eiendommen – Vestre Spindsvei 250 (bolighus) og Vestre Spindsvei 252 (hytte) på gnr. 209 bnr. 11 benytter pr. dd. borehullet som ligger på Vestre Spindsvei 255 gnr. 209 bnr. 20.

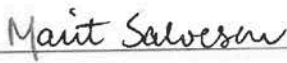
Partene er enige om at gnr. 209 bnr. 11 frakobler seg borehullet og etablerer nytt borehull på sin eiendom innen 2 år fra dd til hhv. Bolighus og hytte. Alle kostnader i denne forbindelse dekkes av eier av gnr. 209 bnr. 11.

Avtalen utarbeides i 3 eksemplarer.

Sted og dato: Spind, 14.8.24



Jacob Salvesen pnr. (...)
Eier av gnr. 209 bnr. 11



Marit Salvesen pnr.
Eier av gnr. 209 bnr. 20

ERKLÆRING - AVTALE

TINGLYST

12 APR. 2002

VEI

LYNGDAL TINGRETT
DAGBOKNR. 1138

Eiendommen gnr. 209, bnr. 12 i Farsund har rett til bruk av adkomstvei som er etablert på gnr. 209, bnr. 20 i Farsund. Vedlikeholdet skal være delt for den delen av veien som benyttes i fellesskap.

VANN

Gnr. 209, bnr. 12 i Farsund, som sammen med gnr. 209, bnr. 20, har bekostet felles borehull for vannforsyning på gnr. 209, bnr. 20 i Farsund, har rett til vann fra borehullet. Vannet pumpes opp via elektrisk pumpe som belastes strømregningen for bnr. 20. Vedlikeholds- og driftskostnader skal være delt mellom bnr. 12 og bnr. 20. Hver eiendom vedlikeholder sin ledning frem til tilkoplingspunkt til fellesdelen.

AVLØP

Det er etablert og bekostet et felles avløpsanlegg for eiendommen gnr. 209, bnr. 12 og 20 og gnr. 210, bnr. 4 og 11 i Farsund.

Gnr. 209, bnr. 12 har rett til å ha eksisterende avløpsledning liggende over gnr. 209, bnr. 20. Gnr. 209, bnr. 12 og 20 har rett til å ha liggende rør og kum i grensen mellom gnr. 209, bnr. 20 og gnr. 210, bnr. 11.

Vedlikeholdet skal være delt mellom brukerne for den delen som er felles. Hver eiendom vedlikeholder sin avløpsledning frem til felles ledning eller kum.

Erklæringen kan tinglyses på gnr. 209, bnr. 12 og 20 og gnr. 210, bnr. 4 og 11 i Farsund.

Farsund den 22.03.2002

Farsund den 24/3-02

Just Salvesen
Hjemmelshaver til gnr.209, bnr. 12

This
Hjemmelshaver til gnr. 209, bnr. 20

22/3 den Farsund

22/3 den Farsund

Kristin Kjørdal
Hjemmelshaver til gnr. 210, bnr. 4

Åse Sævi
Hjemmelshaver til gnr. 210, bnr. 11

Ingrid S. Kjørdal

Åge Sandel



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Liv B. Tjøtta

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 07 50

Mob.: 415 69 605

liv.b.tjoetta@sor.no



Erik Havaas

Rådgiver

Tlf.: 38 17 04 76

Mob.: 934 15 012

erik.havaas@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Vestre Spindsvei 255, 4550 FARSUND

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

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

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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