

Tingvollen 1

Vanse



Prisantydning: **kr 2 350 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no

Enebolig med sentrumsnær beliggenhet | Stor hage |

OMRÅDE

Vanse

ADRESSE

Tingvollen 1, 4560 VANSE

Prisantydning

kr 2 350 000,-

Omkostninger: **kr 79 050,-**

Totalpris: **kr 2 429 050,-**

Formuesverdi: **kr 722 667,-**

Kommunale avgifter: **kr 12 635,- per år**

Eiendomskatt: **kr 2 470,-**

BRA-i: 150 m²

BRA-e: 22 m²

BRA Total: 172 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1965

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 983 m²



Katrine Frøyland

Eiendomsmegler

466 51 616

katrine.froyland@sormegleren.no

Sørmeglere AS, avd. Lister

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

TINGVOLLEN 1

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 25, bnr. 117
i Farsund kommune.

Areal

BRA - i: 150 m²
BRA - e: 22 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 172 m²
TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m² Gang, 2 soverom, bad og bod
BRA-e: 22 m² gang og 2 boder

2. etasje

BRA-i: 91 m² Gang, 2 soverom, kjøkken, bad og stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
7 m²

2. etasje

21 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.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

- Boligeier har fremlagt tegninger av boligen slik den var tidligere men har endret på noe slik at tegninger ikke stemmer overens med boligen slik den er i dag.

- 3 boder + gang har kun inngang fra utsiden av boligen slik at man må ut av boligen for og få tilgang til dette, selv om det ligger i boligen. Varmtvannstank samt sikringsskap er plassert under trapp i gang.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

983 m²

Tomtebeskrivelse

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

arealet er 983 kvm.

Det gjøres oppmerksom på at en liten del av tomten på ca. 10 kvm er regulert til vei.

Eiendommen er ikke nøyaktig oppmålt, og har noen usikre grenser. Oppgitt areal er basert på målebrev. Skylddelinger kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens areal kan derfor avvike i større eller mindre grad.

Beliggenhet

Tingvollen 1 er beliggende i et etablert boligfelt hovedsakelig bestående av eneboliger. Til Vanse sentrum er det ca. 600 meter hvor man finner fasiliteter som bl.a. idrettsanlegg med svømmehall, barnehager, skoler, butikker og restauranter. Ønsker man et bredere utvalg av butikker er det rundt 10 minutter til Farsund sentrum. Fra boligen er det flere fine turområder.

Adkomst

Følg kartlenke på finn.no

Bebyggelsen

Områder består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus.

Bygningssakkyndig

Christoffer Ellingsen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny 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 BREAS AS den 14.10.2024, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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.

Boligen fremstår som at det trengs en del vedlikehold på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. lov om avhending.

Drenering: Drenering av nyere dato enn byggeår ifølge boligeier.

Vinduer med tre karmen fra byggeår. (Enkelte vinduer er av nyere dato)

Ytterdører fra byggeår. (Enkelte ytterdører er av nyere dato)

Etasjeskillere: Boligen har etasjeskiller av tre fra byggeår.

Følgende avvik har fått tilstandsgrad 2:

Grunn og fundamenter:

Sprekker/riss i murpuss utvendig. Setningsskade i vest. Det må påregnes noe vedlikehold av murpuss. Setningsskade i vest må overvåkes.

Drenering:

Drenering sørside av bolig fra byggeår 1965. Det må påregnes utskifting/vedlikehold av drenering på

sørsiden av boligen.

Yttervegger:

Det er ikke musebånd bak kledning. Det er svært dårlig lufting bak kledning. Store deler av kledningen har avskallet maling. Det er råte i kledningen. Det er store fuktverdier enkelte steder i kledningen. Det må etableres musebånd. Det må etableres lufting. Det må påregnes mye utskiftning av kledning samt vedlikehold

Tak:

Det er råte på vindskier. Gesimskasser har dårlig lufting. Det mangler snøfangere på tak. Det må påregnes utskiftninger av vindskier. Det må etableres bedre lufting av gesimskasser. Det må monteres snøfangere på boligen.

Taktekking:

Stålplatene har en del avskalling av maling. Stålplatene har en del rust i langsgående skjøter. Stålplatene har en del rust i endene. Skruene i stålplatene er rustet en god del. Pipebeslag er rustet og det er avskalling av maling på beslag. Mer enn halvparten av forventet levetid på takplater av stål er passert. Det må påregnes en god del vedlikehold/utskiftninger av takplater og pipebeslag.

Renner, nedløp og beslag:

Renner er værslitt og bærer preg av alder. Rust/korrosjon på rennekroker. Manglende innfesting av nedløp. Det må påregnes utskiftninger/vedlikehold av takrenner. Nedløp må festes til vegg. Renner må rengjøres for mose/løv.

Loft:

Dårlig ventilert kaldt loft der isolasjonen ligger helt ut i gesimskasser. Det må påregnes utbedringer av kaldt loft slik at loftet for tilfredsstillende lufting.

Piper og ildsteder:

Vedovn i 1 etg mangler glass i ovnsdør og kan derfor ikke brukes. Det må monteres nytt glass i ovnsdør før ovnen kan brukes.

Etasjeskillere:

Trapp mangler håndløper en side. Trapp mangler trappenese/list på trinn. Håndløper en side må monteres. Det må påregnes noe vedlikehold av trapp.

Overflate - gulv:

Gulvlister i soverom i 1 etg har en del glipper mellom lister og laminatgulv. Gulvlister som glipper mellom laminatgulv og list kan være årsak til setninger i betonggulvet. Dette må undersøkes nærmere ved og demontere laminatgulv.

Andre rom:

Det er fjernet teppe på gulvet i begge soverom i 2 etg samt i gang 2 etg. Det er fremdeles tepperester i gang 2 etg som må fjernes. Det må påregnes vedlikehold oppgradering i gulv på 2 soverom og gang i 2 etg.

VVS:

Vannrørene er montert direkte på vegg under trapp. Vannrør må monteres og lekkasjesikres i fordelskap slik at en evt lekkasje kan ledes mot sluk.

Varmesentraler:

Oljetank er ikke lekkasjesikret. Det må påregnes å lekkasjesikre oljetank/fjerne oljetank.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk på loftet kan ikke justeres siden ventilator er defekt. Ventilator på kjøkken må erstattes med ny slik at man kan justere viftehastigheten på mekanisk avtrekk på loft.

Følgende avvik har fått tilstandsgrad 3:

Vinduer og ytterdører:

Det er avskalling av maling på vinduer utvendig. Manglende vedlikehold av vinduer. Enkelte vinduer er vanskelig og åpne/lukke. Enkelte vinduer kan ikke åpnes. Punkterte vinduer. Sprekt glass på vindu i soverom 2 etg. Vinduene som er fra byggeår og er nær maks forventet levetid for trevinduer. Manglende vedlikehold av ytterdører. Innvendige dører subber og dør i 1 etg subber i fliser i gang. Det må påregnes utskiftninger av vinduer og ytterdører fra byggeår.

Terrasser/balkong:

Veranda har skjevheter på rekkverk og gulv. Veranda, markterrasse og altan bærer preg av etterslep på vedlikehold. Veranda og altan har for lavt rekkverk ihht. dagens krav. For store åpninger i trinn i trapp ihht. dagens krav. Trapp utvendig er i såpass dårlig stand at den er farlig og gå i. Det må påregnes store utskiftninger/vedlikehold av veranda, altan og markterrasse. Det må gjøres utbedringer på utvendig trapp opp til veranda for og kunne bruke denne. Rekkverk er for lave og må utbedres.

Kjøkken:

Kjøkken er svært slitt og har avskalling av maling svært mange steder. Benkeplate er smeltet/ødelagt. Ventilator er defekt. Store områder ved tidligere plassering av kjøleskap er vannskadet. Blandebatteri på kjøkken er defekt. Det må påregnes å oppgradere kjøkken. Det må påregnes å oppgradere benkeplate. Ventilator må skiftes. Laminatgulv og veggplate må skiftes ved tidligere plassering av kjøleskap. Det må påregnes å skifte blandebatteri

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Det har vært mugg på vinduslister våtrom, muligens på grunn av bruksmåte av boligen utført av tidligere leietakere enkelte tiltak er iverksatt.

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

Byggmester Terje Hansen støpte gulvene på våtrommene. På bad nede ble veggene foret ut, isolert, i tillegg ble papp og plast montert etter oppfordring fra Byggmester Terje Hansen og gipsplater ble montert, etter samtale med Terje Hansen forklarte han hvordan membranen skulle utføres, og dette ble fulgt. I taket ble det montert ny Glava, og 2 lag med gips og takplater før fliser på veggene og gulvet ble montert. På badet oppe ble ikke taket skiftet ut men veggplatene ble skiftet da nytt el og rørsystem ble montert i veggene.. Membran, og fliser ble utført på samme måte som nede. Utført i 2007. Vaskemaskinen på badet oppe er defekt. For å få ut maskinen må man først demontere dusjkabinettet

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

Jeg kjenner ikke til at det har vært noen lekkasjer noen steder. Jeg ser derimot i eierskifte rapporten at det er funnet gamle fuktskjolder på loftet. Disse kan stamme fra tidligere eiers tid, og kan ha vært årsaken til taket ble skiftet i 1990.

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

Etter tidligere eiers opplysninger ble taket skiftet til dagens stålplater i 1990. Jeg vil anta at han har brukt fagfolk til rehabiliteringen men kan ikke dokumentere det.

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

En gang rundt 2010, hadde kommunen utført arbeider på veien ned mot Listahallen og de hadde reasfaltert. På grunn av nyanlagte fartshumper og feil fall på veien medførte det at vannet under et ekstremvær fant nye veier. Vannet fosses ned innkjørselen og kom inn døra da leietaker åpnet opp for å se ut. Leietaker tørket opp vannet som kom inn, og jeg kontaktet kommunen ved Sten Otto Tjørve og de kom etter et par dager og la på en pølse med asfalt ned mot min innkjørsel. Etter denne hendelsen har det ikke vært noen lekkasjer etter det jeg kjenner til.

8. Er det utført arbeid med drenering?

Det ble gravd opp rundt huset på de tilgjengelige plassene på nord, øst og vest vegg. Bølgeplast ble montert inntil husveggen langs platen mener jeg å huske at det ble lagt ned drenerings rør. Utenfor den gamle garasjen og utenfor inngangsdøren er de installert to sluker som også er koblet til nedløp. Overvannet føres ned i steinsatt dike under plenen slik det var ifra byggeåret. Over dren røret ble det lagt en duk, for å forhindre at røtter skal blokkere rørene.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

I 2007 ble deler av boligen oppgradert, inkludert det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget ble oppgradert til 3X63 A Inntakssikringer. På loftet er det montert inntaksskap med hovedsikring og en 300mA jordfeilbryter. Fra inntaksskapet går det ledning ned til hoved sikringsskap nede under trapp, her er strømmåleren montert. Herfra fordeles kursene etter kursfortegnelsen, til begge soverommene, gangen og til badet nede. I tillegg er fordeling til to andre fordelinger i boligen, Fordeling oppe bak bade dør. Fra denne fordelingen fordeles all strøm til over etasje, flere av rommene har flere kurser. Fordeling i boder tilgjengelig via bakdør. Denne lille fordelingen fordeles strømmen til rommene som er tilgjengelig via bakdør. Se kursfordeling. I stue og soverom oppe er det gamle rørsystemet fra 1965 benyttet, ellers er alle rør skiftet ut til nye rør. Alle ledninger i boligen er skiftet ut til 2,5mm², stikkontakter termostater, automatsikringer med jordfeilautomater på 16 A /30mA på alle kurser unntatt tekniske kurser se kursliste. DLE hadde tilsyn ved boligen utført av Kjetil Kalleberg. Resultat av tilsynet: Ingen feil og mangler ble avdekket og saken arkivert som avsluttet.

13. Alle vann og avløpsrør fra 1965 er skiftet ut. Boligen har fått nye rør i rør, PVC avløpsrør og sluker. Alle koblinger ble utført av en ufaglært rørlegger.

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

Jeg kjenner ikke til tilstanden til tanken. Jeg har ikke sjekket tanken men antar at den er tom.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Installasjon av varmepumpe. Utført i 2019 av Modalsli rør. Utskiftning av gammel Jøtul Peis 2 til nyere Peis. Utført i 2012 av Lyngdal fyrinssentral. Tetting av hull i pipe etter oljekamin ble fjernet. Utført i 2019 av Byggmester Svein Abrahamsen. Det er montert mekanisk avtrekk på begge badene sammenkoblet med kjøkkenvift. Denne er koblet opp slik at vifta går hele tiden på laveste hastighet og styres ifra kjøkkenvifta. Ved salg av huset er mangler derimot bryterknotten, og filteret til vifta slik at denne er notert som defekt og må skiftes ut.

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

På nordveggen mot Vest er det et tilbygg/mur som har en langsgående sprekk rett opp sannsynligvis forårsaket setningsskader. Muren er sannsynligvis tilbygd til verandaen allerede da huset var nytt i 1965 og selve muren som er omtrent 1,2 meter bred har ikke vært festet til huset. Skaden har ikke forverret seg etter jeg overtok huset i 2006.

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

Tetting av hull i pipe etter oljekamin ble fjernet.

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

Det har vært observert maur i boligen 1 gang i kjellergang etter 2008 det jeg kjenner til.

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

Det har vært observert det noe svart i huset som sannsynligvis er/var mugg. Tidligere leietakere hadde stengt alle ventiler. Tiltak som ble iverksatt var å montere utvendig del på innsiden av ventilen slik at ventilene ikke på nytt kunne stenges.

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

Vaskerom er ombygd til bad i kjeller uten å søkt om endring.

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

Tidligere vaskekjeller i kjeller i mur er blitt ombygd til bad se tidligere beskrivelser.

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

Det finnes en reguleringsplan for Skeime Nedre 2 GBR/BNR 20/25 "DEL 2" sist redigert 1/12/2015 etter hva jeg kjenner til. Denne planen kan medføre tilkomst til boligene på veien på sørsiden av bolig.

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

Boligen var tenkt delt under oppgraderingen i 2007. Dermed ligger det rør i rør frem til veggen i soverom 2,

disse er tilgjengelige bak veggplatene omtrent hvor avløpet til vasken på badet er i naborommet. I tillegg er det klargjort for diverse uttak for strøm som er blendet med lokk. Ledningene er strukket frem til boksene og er surret sammen i en kveil over sikringsskapet under trappa.

Innhold

- 1.Etasje: Gang, 1 soverom, bad og bod
- 2.Etasje: Gang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue

Standard

Tingvollen 1 er beliggende i et fint og etablert område i Vanse. Boligen har en tomt på 983 kvm opparbeidet med stor hage, busker og beplantning. Asfaltert gårdsrom med plass til parkering. Eneboligen holder en normal standard etter alder, men har behov for oppgraderinger for å oppnå dagens standard.

Man trer inn i en romslig gang med fliser på gulv og god plass til å henge fra seg yttertøy, samt sette fra seg sko. Første etasje er innredet med et soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. I tillegg er det et rom som blir benyttet til soverom. Dette er ikke godkjent (se punktet ferdigattest). Etasjen har også et helfiset bad med dusjkabinett, toalett, seksjon med nedfelt vask og oppbevaring. Naturlig ventilasjon.

I hovedetasjen er det to soverom med god plass til seng og garderobeskap. Videre inn til den sosiale sonen med skjermet kjøkken og stue. Kjøkkenet er av lys utførelse med profilerte fronter og oppbevaring i over- og underskap. Stuen er romslig med god plass til sofagruppe og spisegruppe. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som skaper en fin atmosfære. Fra stuen er det utgang til balkong. Etasjen har også et bad innredet med dusjkabinett, toalett og seksjon med nedfelt vask.

Stor hage med boltreplass til hele familien. Parkering på egen tomt.
Det gjøres oppmerksom på at 10 kvm av tomten er regulert til vei.

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.

Robotklipper medfølger ikke handelen.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen:
- Vaskemaskin

Parkering

Parkering på tomt.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Polisenummer

29206511

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk og varmepumpe.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 12 635

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgift er for 2023 og vil variere etter forbruk.
Kommunale avgift betales månedlig.

Eiendomsskatt

Kr 2 470

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er prognose for 2023. Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgift.

Formuesverdi primær

Kr 722 667

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 746 135

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger 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 byggemeldte tegninger datert 12.03.1965 og 18.10.1967 på boligen og på tilbygg våningshus.

Det foreligger godkjente tegninger datert 12.03.1965.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning.

- I de byggemeldte tegningene er deler av badet/vask i første etasje opprinnelig matbod.

Det foreligger godkjente tegninger for tilleggsbygg datert 18.10.1967

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning.

- Rommene som opprinnelig tegningene fra 1965 viser garasje, er delt i to og er omgjort til soverom og bod.
- Det er også satt inn en dør fra gang til soverommet. Dette er ikke søkt om.
- Garasjen er omgjort til boder.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Eiendommen har vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028.

Det gjøres oppmerksom på at en liten del av tomten på ca. 10 kvm er regulert til vei.

Eiendommen ligger under henssynsone H-130 med planID H130-1 med formål byggeforbud rundt veg, bane og flyplass.

Det er planer under arbeid i området som berører eiendommen - Planid: 18900, vedr. Tingvollen Brannstasjon.

Meglers kommentar: Arbeidene kan ved vedtak av plan som gjelder etablering av brannstasjon påvirke nærområdet og eiendommen ifbm byggestøy/utsikt osv. Det finnes ingen dokumenter på denne planen. Megler har dermed begrenset med informasjon om denne saken.

Det er planer under arbeid i området som berører eiendommen - Planid: 13800 vedr. Skeime Nedre 2 - gnr/bnr, 25/20 med formål boligbebyggelse og vei.

Meglers kommentar: Arbeidene kan ved vedtak av plan som gjelder etablering av boliger og vei vil påvirke nærområdet og eiendommen ifbm byggestøy/utsikt osv. Kart og reguleringsplan ligger vedlagt.

Utsnitt av reguleringskart og kommunedelkart følger vedlagt. Reguleringsbestemmelser kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Farsund kommune.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt i Farsund kommune.

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

bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 350 000

Totalpris

Kr 2 429 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 58 750,-

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 79 050,-

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 meglers 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 meglers 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 meglers 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 meglers på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har meglers 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 meglers 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

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport
- Egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Reguleringsplan
- Reguleringskart

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglersforetaket 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.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 2,20 % 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 92 450,00,- 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

Terje Olsen Velle

Oppdragsansvarlig

Katrine Frøyland

Eiendomsmegler

katrine.froyland@sormegleren.no

Tlf: 466 51 616

Ansvarlig megler

Katrine Frøyland

Eiendomsmegler

katrine.froyland@sormegleren.no

Tlf: 466 51 616

Sørmeqleren AS, avd. Lister, Alleen 4

4580 Lyngdal

Tlf: 383 31 840

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

28.10.2024





















Nabolagsprofil

Tingvollen 1 - Nabolaget Vanse sentrum/Skeime - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Nedre Skeime Linje 224, 225, 226, 230, 237	1 min 0.1 km
Vanse Sentrum Linje 224, 225, 230, 237, 238, 256	8 min 0.6 km
Kristiansand Kjevik	1 t 40 min

Skoler

Vanse skole (1-7 kl.) 324 elever, 22 klasser	19 min 1.4 km
Lista ungdomsskole (8-10 kl.) 207 elever, 18 klasser	6 min 0.4 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	12 min
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	26 min 24.8 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Lista	7 min
Vanse - Farsund kommune	8 min

«Sentralt og rolig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Naboskapet

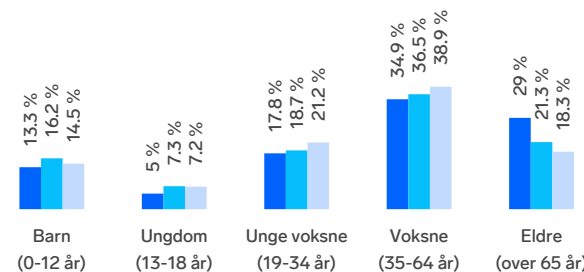
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vanse sentrum/Skeime	731	459
Vanse	2 431	1 212
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solstua barnehage (0-5 år) 32 barn	8 min 0.6 km
Espira Arcen barnehage (1-5 år) 25 barn	11 min 0.8 km
Espira Vanse barnehage (1-5 år) 99 barn	23 min 1.6 km

Dagligvare


Kiwi Vanse PostNord	7 min 0.5 km
Rema 1000 Vanse Post i butikk, søndagsåpent	8 min 0.6 km




Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

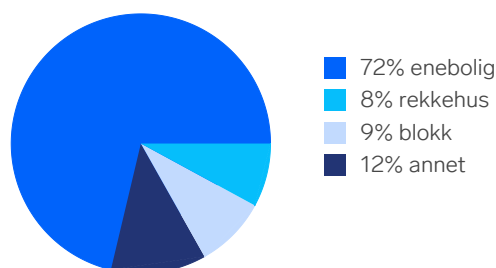
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

 **Gateparkering**
Lett 87/100





Sport

- | | |
|--|--|
|  Vanse stadion | 0.2 km |
| Fotball, friidrett, sandvolleyball | |
|  Lista u-skole kunstgressbane | 5 min  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | |
|  Trimsenteret | 26 min  |
|  S.M.A.R.T Trening&Helse | 10 min  |

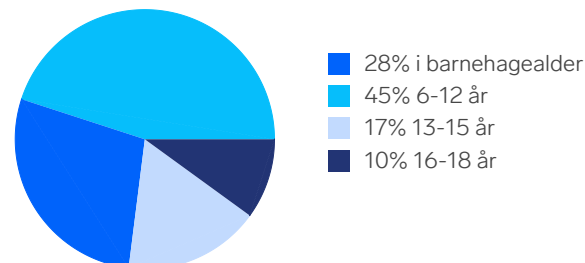
Boligmasse



Varer/Tjenester

- | | |
|---|---|
|  Farsund Kjøpesenter | 9 min  |
|  Apotek 1 Vanse | 7 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

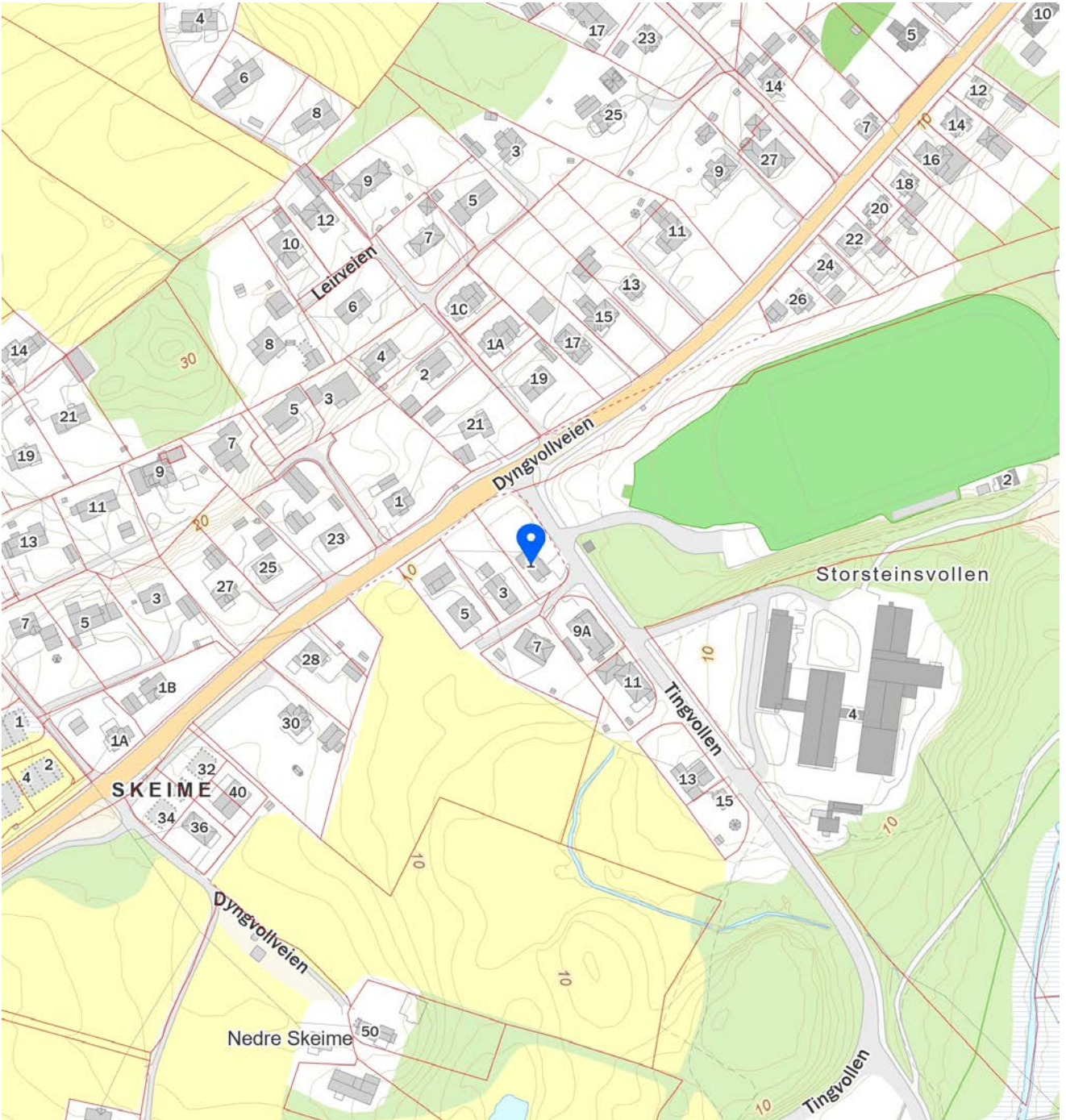
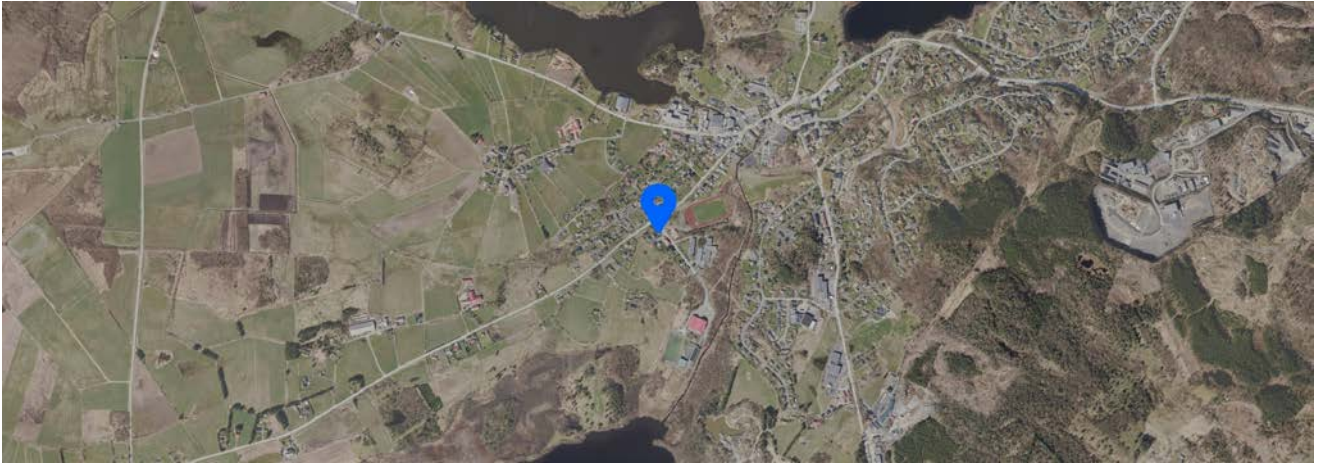


0% 61%

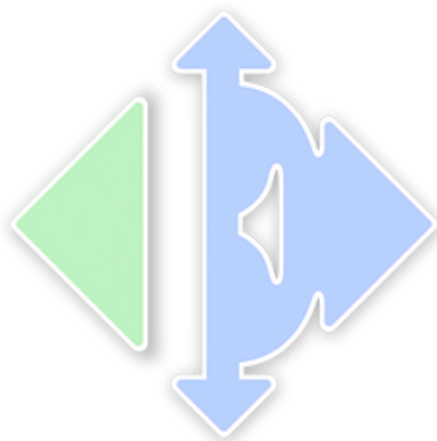
-  Vanse sentrum/Skeime
-  Vanse
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



Enebolig - Tingvollen 1.
Tingvollen 1.
4560. Vanse.



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Christoffer Ellingsen

Dato: 28/10/2024

Svegeskogen 13 A

Flekkefjord 4400

95087801

christoffer@breas.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:25., Bnr: 117.
Hjemmelshaver:	Terje Olsen Velle.
Tomt:	983 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Via offentlig vei frem til parkering på egen tomt.
Vann:	Offentlig vann.
Avløp:	Offentlig avløp.
Regulering:	Eiendommen er regulert til boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	20 904,- pr år.
Forsikringsforhold:	Sparebank 1.
Ligningsverdi:	291 999,-
Byggeår:	1965.
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.10.2024
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen.
Oppdragsgiver:	Terje Olsen Velle.
Tilstede under befaringen:	Terje Olsen Velle
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet flat tomt med plen, planter og busker.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt fast masse/fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Drenering: Drenering av nyere dato enn byggeår ifølge boligeier.

Støpt plate på mark med ringmur av lecablokker fra byggeår.

Ytterveggkonstruksjoner over bakkenivå er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende og stående trekledning fra byggeår.

Vinduer med tre karmen fra byggeår. (Enkelte vinduer er av nyere dato)

Ytterdører fra byggeår. (Enkelte ytterdører er av nyere dato)

Etasjeskillere: Boligen har etasjeskillere av tre fra byggeår.

Takkonstruksjonen er utført som saltak.

Taket er tekket med takstein immiterte stålplater.

Takrenner og nedløp av plast.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og inspisert fra trinn på taket.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som at det trengs en del vedlikehold på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. lov om avhending.

ANNET:

Beliggenhet:

Boligen ligger ca. en halv kilometer fra Vanse sentrum, med kort avstand til idrettsanlegg og skoler. Veldig gode solforhold.

Takstobjektet.

Enebolig på 2 plan.

Parkering på tomt.

Oppvarming:

Varmepumpe som ifølge eier er montert i 2019.

Varmekabler i gulv på begge soverom 1 etg, bad, bod, gang og hovedinngang i 1 etg og på bad 2 etg.

Vedovn i hovedgang 1 etg.

El. Anlegg:

Det er montert sikringsskap i gang (med egen inngangsdør) og under trapp ved hovedinngangen i 1 etg samt sikringsskap i skap 2 etg.

Det er altså i denne boligen montert flere sikringsskap da boligeier hadde planer om og dele av boligen til utleiedeler.

Inntaks skapet henger på nordveggen på loft.

Sikringsskapene inneholder automatsikringer. Sikringsskapene er ikke videresøkt da dette krever spesialkompetanse.

Trapper.

Utvendig trapp er oppført i tre.

Innvendig trapp er oppført i tre.

Markterrasse i tre på bakkenivå ved gavlvegg i øst på 6,8m²

Veranda med tilgang fra soverom i 2 etg. på 5,8m²

Altan med tilgang fra stue og via trapp utvendig på 14,8m²

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning.

Det er ikke fremlagt nye oppdaterte tegninger etter endringer av bolig.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt FDV dokumenter på VVS.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1 Etg (BRA-E)

Gang - Huntonit vegg og takplater, fliser på gulv.

Bod - Huntonit vegg og takplater, fliser på gulv.

Bod - Sponplater og betongvegger. Betonggulv.

Bod - Sponplater og betongvegger. Betonggulv.

1 Etg (BRA-I)

Gang - Tapet og panel på vegger, fliser på gulv.

Sov - Huntonit veggplater og gips i tak, laminat på gulv.

Sov - Huntonit veggplater og gips i tak, laminat på gulv.

Bod - Gips på vegger og tak, fliser på gulv.

Bad - Fliser på vegger, Huntonit takplater, fliser på gulv.

2 Etg (BRA-I)

Gang - Tapet på vegger og hvitmalt tak, rester av teppe på gulv.

Sov - Tapet på vegger og hvitmalt tak, heltre bordgulv.

Sov - Tapet på vegger og hvitmalt tak, heltre bordgulv.

Bad - Fliser på vegger, hvitmalt tak, fliser på gulv.

Kjøkken - Huntonit plater på vegger og tak, laminat på gulv.

Stue - Tapet på vegger, Huntonitplater i tak og laminat på gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligeier opplyser om:

Boligen har blitt påbygget ut over garasje i stue.

Garasje er bygget om slik at garasjen nå inneholder 2 boder.

Dreneringen er oppgradert i 2007 med drenerør.

Utenfor inngangsdør og bod er det etablert to sluker som er tilkoblet nedløp/overvann system.

Bad i 1 etg er vegger utfored, isolert og platet med gips plater før membran er påsmurt.

Det er montert 2 lag gips i tak i 1 etg.

Taket utvendig er skiftet i 1990 med dagens stålplater.

Det elektriske anlegget er oppgradert i 2007.

Alle vann og avløpsrør er skiftet ut og oppgradert med nye i 2007.

Det er montert ny varmepumpe i boligen i 2019.

Det er montert ny peis i boligen i 2012.

Oljekamin fjernet i 2019.

Mekanisk avtrekk plassert på loft montert i 2007.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1 etg.	59 m ²	22 m ²		7 m ²	55 m ²	18 m ²
2 etg.	91 m ²			21 m ²	91 m ²	0 m ²
SUM BYGNING	150 m ²	22 m ²		28 m ²	146 m ²	18 m ²
SUM BRA	172 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1 Etg. Gang (23m²), Sov (11,2m²), Sov (8m²), Bad (9,9m²), Bod (1,1m²)

2 Etg. Gang (8,7m²), Sov (6,9m²), Sov (11,6m²), Bad (2,8m²), Kjøkken (10,5m²), Stue (50,2m²)

BRA-e:

1 Etg. Gang (3,1m²), Bod (6,4m²), Bod (5,4m²)

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er oppmålt med laser/målebånd på stedet.

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Boligeier har fremlagt tegninger av boligen slik den var tidligere men har endret på noe slik at tegninger ikke stemmer overens med boligen slik den er i dag.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

3 boder + gang har kun inngang fra utsiden av boligen slik at man må ut av boligen for og få tilgang til dette, selv om det ligger i boligen.

Varmtvannstank samt sikringsskap er plassert under trapp i gang.

ANDRE MERKNADER:

Boligeier informerer om at:

Det har vært observert maur i boligen i 1 etg.

Det har vært observert mugg i boligen slik at ventiler som ikke kan stenges er montert.

Det har vært mugg på vinduslister i våtrom i boligen.

Vaskemaskin på bad i 2 etg er defekt.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christoffer Ellingsen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann.

28/10/2024



Christoffer Ellingsen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det registrert noen tegn til setninger i bygningen.

Grunnmur av lecablokker med murpuss utvendig.

Etter en visuell besiktigelse på tilgjengelige overflater ble det registrert tegn til sprekker på murpuss utvendig enkelte steder på befaringsdagen.

Boligeier opplyser om at sprekk i tilbygg/mur Vest har vært stabil siden han overtok huset i 2006.

Vedlikehold/levetider:

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Normal tid før overflatebehandling av mur/forblending med overflatebehandling er 8 - 16 år.

Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.

Merknader: Vurdering av avvik:

Sprekker/riss i murpuss utvendig.

Setningsskade i vest.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold av murpuss.

Setningsskade i vest må overvåkes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ikke krypekjeller.

TG 2 1.3 Drenering

Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra 2007 på boligens Nord, Øst og vestsida ifølge boligeier.

Utvendig fuktsikring/drenering på boligens sørsida er fra byggeår ifølge boligeier.

Det ble ikke avdekket tegn til svik i drenering ved innvendig kontroll med fuktindikator.

Drenering på sørsida må vedlikeholdes/skiftes ut da denne er fra byggeår 1965.

TG2 settes basert på sørsida drenering som er fra byggeår.

Levetider / vedlikehold

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år

Merknader: Vurdering av avvik:

Drenering sørsida av bolig fra byggeår 1965.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes utskifting/vedlikehold av drenering på sørsida av boligen.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger:

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige flater:

Utvendig fasade er kledd med stående kledning, antatt fra byggeåret. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det grønske og soltørket/sprekt panel. Det observeres også en del råte, og stedvis høy fuktighet i panel.

Kledningen preger etterslep av vedlikehold og har mye avskalling av maling på store deler av kledningen.

Utskifting/vedlikehold av fasader må påregnes.

Vedlikehold/Levetider:

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Merknader: Vurdering av avvik:

Det er ikke musebånd bak kledning.

Det er svært dårlig lufting bak kledning.

Store deler av kledningen har avskallet maling.

Det er råte i kledningen.

Det er store fuktverdier enkelte steder i kledningen.

Konsekvens/tiltak.

Det må etableres musebånd.

Det må etableres lufting.

Det må påregnes mye utskiftning av kledning samt vedlikehold.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Vinduer er i hovedsak fra byggeåret og består av trevinduer men i følge boligeier har han selv skiftet ut 3 stk vinduer i 1 etg i 2006 og 2 stk vinduer i 2 etg i 2015.

Vinduer er slitt og mangler vedlikehold, vinduer fra byggeår er vanskelige/ikke til og åpne.

Punkterte glass i vinduer stedvis i boligen.

Vindu på soverom i 2 etg med sprekt glass.

Boligeier informerer om at det har tidligere vært mugg på vinduslister i våtrom.

Ytterdører.

Inngangsdør og bod dør er i følge boligeier fra 2012.

Dør fra stue og ut til altan er fra byggeår 1965. Dobbel dør med 1 innerdør og 1 ytterdør.

Dør fra soverom og ut til terrasse er fra byggeår 1965 og fremstår som en innerdør om bygget til en ytterdør.

Dør på bakside av bolig inn til boder i kjeller er fra byggeår 1965.

Innerdører.

Innvendige dører er fra byggeår 1965. Enkelte dører subber i karm og i gulv.

Levetider / vedlikehold:

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før beising av trevindu, beiset er 1 - 3 år.

Normal tid før oljing av tredør, oljet er 1 - 4 år.

Normal tid før lakkering av tredør, klarlakkert er 2 - 8 år.

Merknader: Vurdering av avvik:

- Det er avskalling av maling på vinduer utvendig.
- Manglende vedlikehold av vinduer.
- Enkelte vinduer er vanskelig og åpne/lukke.
- Enkelte vinduer kan ikke åpnes.
- Punkterte vinduer.
- Sprekt glass på vindu i soverom 2 etg.
- Vinduene som er fra byggeår og er nær maks forventet levetid for trevinduer.
- Manglende vedlikehold av ytterdører.
- Innvendige dører subber og dør i 1 etg subber i fliser i gang.

Konsekvens/tiltak.

Det må påregnes utskiftninger av vinduer og ytterdører fra byggeår.

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er påvist fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
- Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan, takstige og fra loft . Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Det er anlagt ventiler i begge gavler.

Merknader: Vurdering av avvik:

Det er råte på vindskier.
Gesimskasser har dårlig lufting.
Det mangler snøfangere på tak.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes utskiftninger av vindskier.
Det må etableres bedre lufting av gesimskasser.
Det må monteres snøfangere på boligen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1990 i følge boligeier.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Taket er tekket med takstein immiterte stålplater fra 1990.

Lufting under stålplater.

Stålplatene bærer preg av etterslep av vedlikehold.

Pipe kledd med beslag.

Levetid:

Forventet levetid takplater i stål ca 50år.

Merknader: Vurdering av avvik:

Stålplatene har en del avskalling av maling.
Stålplatene har en del rust i langsgående skjøter.
Stålplatene har en del rust i endene.
Skruene i stålplatene er rustet en god del.
Pipebeslag er rustet og det er avskalling av maling på beslag.
Mer enn halvparten av forventet levetid på takplater av stål er passert.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes en god del vedlikehold/utskiftninger av takplater og pipebeslag.

**TG 2** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drensør.

Merknader: Vurdering av avvik:
Renner er værslitt og bærer preg av alder.
Rust/korrosjon på rennekroker.
Manglende innfesting av nedløp.

Konsekvens/tiltak:
Det må påregnes utskiftinger/vedlikehold av takrenner.
Nedløp må festes til vegg.
Renner må rengjøres for mose/løv.



5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft der deler av gulvet er tekket med plater.

Loftet er visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator. Loftet fremstår som dårlig ventilert, men tørt og fint under befaringen.

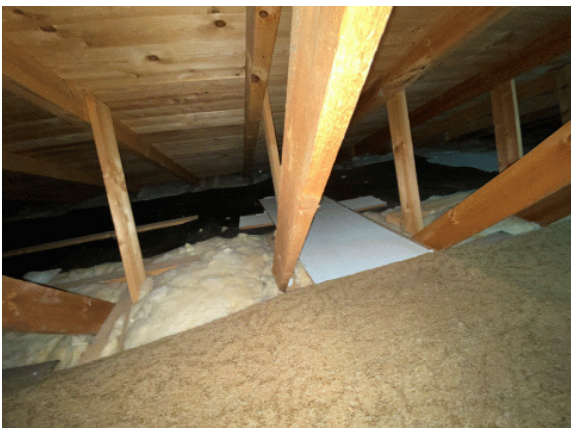
Det observeres fuktskjolder i bordtak men ikke forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Merknader: Vurdering av avvik:

Dårlig ventilert kaldt loft der isolasjonen ligger helt ut i gesimskasser.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes utbedringer av kaldt loft slik at loftet for tilfredsstillende lufing.



6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.**TG 3** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Markterrasse på bakkenivå ved gavlvegg.

Veranda med tilgang fra soverom i 2 etg.

Altan med tilgang fra stue og via trapp utvendig.

Trapper:

Utvendig trapp i tre opp til veranda i 2 etg.

Levetider / vedlikehold

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 år.

Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

Merknader: Vurdering av avvik:

Veranda har skjevheter på rekkverk og gulv.

Veranda, markterrasse og altan bærer preg av etterslep på vedlikehold.

Veranda og altan har for lavt rekkverk ihht. dagens krav.

For store åpninger i trinn i trapp ihht. dagens krav.

Trapp utvendig er i såpass dårlig stand at den er farlig og gå i.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes store utskiftninger/vedlikehold av veranda, altan og markterrasse.

Det må gjøres utbedringer på utvendig trapp opp til veranda for og kunne bruke denne.

Rekkverk er for lave og må utbedres.



7. Piper og ildsteder

TG 3 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteinspipe fra byggeåret. Det blir ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.

For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen

Merknader: Vurdering av avvik:

Vedovn i 1 etg mangler glass i ovnsdør og kan derfor ikke brukes.

Konsekvens/tiltak:

Det må monteres nytt glass i ovnsdør før ovnen kan brukes.



8. Etasjeskillere**TG 2** 8.1 Etasjeskillere

Litt skjevheter på gulv. Etasjeskillere med litt skjevhet og nedbøy. For øvrig relativt stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte.

Trapp av trekonstruksjon, med rekkverk en side. Laminat i trinn.

Merknader: Vurdering av avvik:
Trapp mangler håndløper en side.
Trapp mangler trappnese/list på trinn.

Konsekvens/tiltak:
Håndløper en side må monteres.
Det må påregnes noe vedlikehold av trapp.

**9. Rom under terreng****9.1 1 etg delvis under terreng.****TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Grunnmurskonstruksjonen er Leca med murpuss på utsiden. Innvendige vegger er utført og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå? magasinering av fukt. Det ble imidlertid ikke indikert fukt i vegger, utført ved stikkprøver med fuktindikator.

Merknader: Boligeier har oppgradert drenering på husets Nord, Øst og vestsida i 2007.

TG 2

9.1.2 Gulvets overflate

- Det er ikke påvist knirk i gulvene.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger
- Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
- Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betonggulv i hele boligens 1 etg med fliser og laminatgulv og noen steder bare betonggulv.

Det er ikke funnet forhøyede fuktverdier i boligens gulv i 1 etg.

Merknader: Vurdering av avvik:

Gulvlister i soverom i 1 etg har en del glipper mellom lister og laminatgulv.

Konsekvens/tiltak:

Gulvlister som glipper mellom laminatgulv og list kan være årsak til setninger i betonggulvet.

Dette må undersøkes nærmere ved og demontere laminatgulv.

TG 1

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.
- Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
- Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Ved tilfeldige søk etter fukt på vegger ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller tegn til opptrekk eller inndriv av vann i kjelleren. Kjelleren framstår som tørr på befaringsdagen.

Merknader:**10. Våtrom****10.1 Bad 1 etg.**

TG 1

10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser på vegger og Huntonit takplater i tak, overflatene fremstår i god stand.

Merknader:

TG 1

10.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:**TG 1** 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2007 i følge boligeier.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Dusj med dusjvegger og blandebatteri montert direkte på veggen. Her er det ikke boret hull for fuktmåling da vegger er yttervegger.

Ikke funnet noen indikasjoner på forhøyet fuktverdier ellers i bad.

Merknader:**10.2 Bad 2 etg.****TG 1** 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser på vegger og Huntonit takplater i tak, overflatene fremstår i god stand.

Merknader:**TG 1** 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:**TG 1** 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2007 i følge boligeier.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Dusj med dusjkabinett med rør ned i sluken.
Her er det ikke boret hull for fuktmåling da det blir minimalt med vannsøl ved bruk av dusjkabinett.

Ikke funnet noen indikasjoner på forhøyet fuktverdier ellers i bad.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken.

TG 3 11.1 Kjøkken.

Vanninstallasjonen er fra ca. 2007 i følge boligeier.
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Ikea kjøkken fra 2007 i følge boligeier.

Ikea kjøkken med profilerte fronter, laminerte benkeplate.

Ingen hvitevarer.

Merknader: Vurdering av avvik:

Kjøkken er svært slitt og har avskalling av maling svært mange steder.
Benkeplate er smeltet/ødelagt.
Ventilator er defekt.
Store områder ved tidligere plassering av kjøleskap er vannskadet.
Blandebatteri på kjøkken er defekt.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes å oppgradere kjøkken.
Det må påregnes å oppgradere benkeplate.
Ventilator må skiftes.
Laminatgulv og veggplate må skiftes ved tidligere plassering av kjøleskap.
Det må påregnes å skifte blandebatteri



12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader: Vurdering av avvik:

Det er fjernet teppe på gulvet i begge soverom i 2 etg samt i gang 2 etg.

Konsekvens/tiltak:

Det er fremdeles tepperester i gang 2 etg som må fjernes.

Det må påregnes vedlikehold oppgradering i gulv på 2 soverom og gang i 2 etg.



13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2007 i følge boligeier.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet.
Innvendige vannrør er rør i rørsystem som ligger skjult i vegger og bare er synlige ved tilkoblingspunkter og under trapp ved fordeling av vannrørene.

Avløpsrør ligger skjult i betonggulv i kjeller og skjult i vegger.

Boligeier informerer om at alle vann og avløpsrør er skiftet ut i 2007.

Merknader: Vurdering av avvik:
Vannrørene er montert direkte på vegg under trapp.

Konsekvens/tiltak:
Vannrør må monteres og lekkasjesikres i fordelerskap slik at en evt lekkasje kan ledes mot sluk.



TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2006.
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Oso varmtvannsbereder fra 2006 på 198 liter plassert under trapp i 1 etg.
 Belegg med oppkant på gulv samt sluk i gulv slik at evt lekkasjevann går til sluk i gulv.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ikke vannbåren varme.

TG 2 13.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.
 Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Varmepumpe fra 2019 er montert i boligen.

Det finnes nedgravd oljetank på eiendommen.
 I følge boligeier er oljefyr fjernet.
 I følge boligeier er det ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.
 I følge boligeier er det ikke sjekket om tanken er tom.

Merknader: Vurdering av avvik:
 Oljetank er ikke lekkasjesikret.

Konsekvens tiltak:
 Det må påregnes å lekkasjesikre oljetank/fjerne oljetank.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2007 i følge boligeier.
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk plassert på loft, med felles avtrekk fra begge bad og fra ventilator på kjøkken.

Denne justeres med ventilator på kjøkken, ventilator på kjøkken mangler filter og bryter slik at man ikke kan justere avtrekket.

Merknader: Vurdering av avvik:
 Mekanisk avtrekk på loftet kan ikke justeres siden ventilator er defekt.

Konsekvens/tiltak:
 Ventilator på kjøkken må erstattes med ny slik at man kan justere viftehastigheten på mekanisk avtrekk på loft.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ikke toalettrom.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ikke garasje - uthus.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2015 i følge boligeier.

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1965 i følge boligeier.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2007 i følge boligeier.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

El. Anlegg :

Det er i boligen montert 3 sikringsskap, 1 ved inngang til boder, 1 er montert under trapp ved hovedinngang og 1 er montert i skap i gang 2 etg.

Samt inntaksskap på loftet.

Sikringsskapene er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av det elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll)

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst en røykvarsler i hver etasje av boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparat må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklærings skjema: Skjemaet vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til og informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur.

Boligeier har fremlagt tegninger av boligen slik den var tidligere men har endret på noe slik at tegninger ikke stemmer overens med boligen slik den er i dag.

Boligen har vært utleid siden 2008 og boligeier har ikke selv bodd i boligen.

Boligeier opplyser om at:

Tidligere vaskerom i 1 etg er ombygd til bad uten søknad om endring.

Boligen var tenkt delt under renovering i 2007, dermed ligger det rør i rør frem til veggen i soverom 2 i 1 etg. Disse er tilgjengelige bak veggplatene omtrent hvor avløpet til vasken på badet er i naborommet. I tillegg er det klargjort for diverse uttak for strøm som er blendet med lokk. Ledningene er stukket frem til boksene og er surret sammen i en kveil over sikringsskap under trappa.

Det finnes en reguleringsplan for Skeime Nedre 2 GNR/BNR "DEL 2" sist redigert 1/12/2015 etter hva boligeier kjenner til.

Denne planen kan medføre tilkomst til boligene på veien på sørsiden av bolig.

Feil fall etter asfaltering kom det vann inn i 1 etg. Dette ble rettet opp i ved og asfaltere en "pølse" slik at vannet ledes nå bort og det har ikke vært vann i kjeller siden denne hendelsen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 1.1.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
5.1	Innvendig Loft

EIERSKIFTERAPPORT™

	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 5.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 8.1.
9.1.2	I etg delvis under terreng. Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 9.1.2
12.1	Andre rom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 12.1.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 13.1.
13.4	Varmesentraler
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 13.4.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 13.5.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 7.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
11.1	Kjøkken. Kjøkken.
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 11.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Egenerklæring

Tingvollen 1, 4560 VANSE

28 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tingvollen 1	Tingvollen 1	

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?

2006

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 29206511

Informasjon om selger

Hovedselger

Velle, Terje Olsen

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

Det har vært mugg på vinduslister våtrom, muligens på grunn av bruksmåte av boligen utført av tidligere leietakere enkelte tiltak er iverksatt.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2007

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byggmester Terje Hansen støpte gulvene på våtrommene

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Terje Hansen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

På bad nede ble veggene foret ut, isolert, i tillegg ble papp og plast montert etter oppfordring fra Byggmester Terje Hansen og gipsplater ble montert, etter samtale med Terje Hansen forklarte han hvordan membranen skulle utføres, og dette ble fulgt. I taket ble det montert ny Glava, og 2 lag med gips og takplater før fliser på veggene og gulvet ble montert På badet oppe ble ikke taket skiftet ut men veggplatene ble skiftet da nytt el og rørsystem ble montert i veggene.. Membran, og fliser ble utført på samme måte som nede.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2007

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vaskemaskinen på badet oppe er defekt. For å få ut maskinen må man først demontere dusjkabinettet

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

Jeg kjenner ikke til at det har vært noen lekkasjer noen steder. Jeg ser derimot i eierskifte rapporten at det er funnet gamle fuktskjolder på



loftet,
Disse kan stamme fra tidligere eiers tid, og kan ha vært årsaken til taket ble skiftet i 1990.

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

30+

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Etter tidligere eiers opplysninger ble taket skiftet til dagens stålplater i 1990. Jeg vil anta at han har brukt fagfolk til rehabiliteringen men kan ikke dokumentere det.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

En gang rundt 2010, hadde kommunen utført arbeider på veien ned mot Listahallen og de hadde reasfaltert. På grunn av nyanlagte fartshumper og feil fall på veien medførte det at vannet under et ekstremvær fant nye veier. Vannet fosset ned innkjørselen og kom inn døra da leietaker åpnet opp for å se ut.

Leietaker tørket opp vannet som kom inn, og jeg kontaktet kommunen ved Sten Otto Tjørve og de kom etter et par dager og la på en pølse med asfalt ned mot min innkjørsel.

Etter denne hendelsen har det ikke vært noen lekkasjer etter det jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2007

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det ble gravd opp rundt huset på de tilgjengelige plassene på nord, øst og vest veggen. Bølgeplast ble montert inntil husveggen langs platen mener jeg å huske at det ble lagt ned drenerings rør. Utenfor den gamle garasjen og utenfor inngangsdøren er de installert to sluker som også er koblet til nedløp. Overvannet føres ned i steinsatt dike under plenen slik det var ifra byggeåret. Over dren røret ble det lagt en duk, for å forhindre at røtter skal blokkere rørene.



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2007

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

I 2007 ble deler av boligen oppgradert, inkludert det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget ble oppgradert til 3X63 A Inntakssikringer. På loftet er det montert inntaksskap med hovedsikring og en 300mA jordfeilbryter. Fra inntaksskapet går det ledning ned til hoved sikringsskap nede under trapp, her er strømmåleren montert. Herfra fordeles kursene etter kursfortegnelsen, til begge soverommene, gangen og til badet nede. I tillegg er fordeling til to andre fordelinger i boligen, Fordeling oppe bak bade dør. Fra denne fordelingen fordeles all strøm til over etasje, flere av rommene har flere kurser se kursfordeling. Fordeling i boder tilgjengelig via bakdør. Denne lille fordelingen fordeler strømmen til rommene som er tilgjengelig via bakdør. Se kursfordeling. I stue og soverom oppe er det gamle rørsystemet fra 1965 benyttet, ellers er alle rør skiftet yt til nye rør. Alle ledninger i boligen er skiftet ut til 2,5mm², stikkontakter termostater, automatsikringer med jordfeilautomater på 16 A /30mA på alle kurser unntatt tekniske kurser se kursliste.

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2015

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

DLE hadde tilsyn ved boligen utført av Kjetil Kalleberg. Resultat av tilsynet: Ingen feil og mangler ble avdekket og saken arkivert som avsluttet.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rejlers

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2007

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært

Ufaglært

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

Alle vann og avløpsrør fra 1965 er skiftet ut. Boligen har fått nye rør i rør, PVC avløpsrør og sluker. Alle koblinger ble utført av en ufaglært rørlegger.

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Jeg kjenner ikke til tilstanden til tanken.

Jeg har ikke sjekket tanken men antar at den er tom.

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært

Ufaglært

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

Installasjon av varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Modalsli Rør

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja

Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2012

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært

Ufaglært

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

Utskiftning av gammel Jøtul Peis 2 til nyere Peis



16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lyngdal Fyringssentral

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2019

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Tetting av hull i pipe etter oljekamin ble fjernet.

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Svein Abrahamsen

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

16.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.4.2 **Årstall**

2007

16.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Det er montert mekanisk avtrekk på begge badene sammenkoblet med kjøkkenvift. Denne er koblet opp slik at vifta går hele tiden på laveste hastighet og styres ifra kjøkkenvifta. Ved salg av huset er mangler derimot bryterknotten, og filteret til vifta slik at denne er notert som defekt og må skiftes ut.

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

På nordveggen mot Vest er det et tilbygg/mur som har en langsgående sprekk rett opp sannsynligvis forårsaket setningsskader. Muren er sannsynligvis tilbygd til verandaen allerede da huset var nytt i 1965 og selve muren som er omtrent 1,2 meter bred har ikke vært festet til huset. Skaden har ikke forverret seg etter jeg overtok huset i 2006

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Byggmester Svein Abrahamsen

Tetting av hull i pipe etter oljekamin ble fjernet.



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?

Det har vært observert maur i boligen 1 gang i kjellergang etter 2008 det jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har vært observert det noe svart i huset som sannsynligvis er/var mugg. Tidligere leietakere hadde stengt alle ventiler. Tiltak som ble iverksatt var å montere utvendig del på innsiden av ventilen slik at ventilene ikke på nytt kunne stenges.

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Vaskerom er ombygd til bad i kjeller uten å søkt om endring.

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**

2006

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Tidligere vaskekjeller i kjeller i mur er blitt ombygd til bad se tidligere beskrivelser.

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

Det finnes en reguleringsplan for Skeime Nedre 2 GBR/BNR 20/25 "DEL 2" sist redigert 1/12/2015 etter hva jeg kjenner til. Denne planen kan medføre tilkomst til boligene på veien på sørsiden av bolig.

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Se tidligere beskrivelser

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Boligen var tenkt delt under oppgraderingen i 2007.

Dermed ligger det rør i rør frem til veggen i soverom 2, disse er tilgjengelige bak veggplatene omtrent hvor avløpet til vasken på badet er i naborommet.

I tillegg er det klargjort for diverse uttak for strøm som er blendet med lokk.

Ledningene er strukket frem til boksene og er surret sammen i en kveil over sikringsskapet under trappa.

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 94135788

Egenerklærings skjema

Name: **Velle, Terje Olsen** Date: **2024-10-28**

Identification

 **Velle, Terje Olsen**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

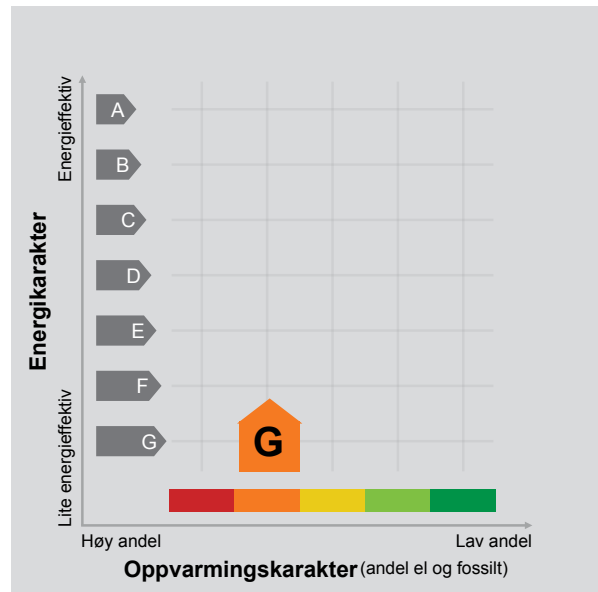
Velle, Terje Olsen

28/10-2024
17:33:33

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Tingvollen 1
Postnummer	4560
Sted	VANSE
Kommunenavn	Farsund
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	117
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	168806418
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-36730
Dato	09.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen


- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for uteluftutstyr

- Isolering av gulv mot grunn

- Erstatning av teknisk utstyr med panelovner

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket


Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	172
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

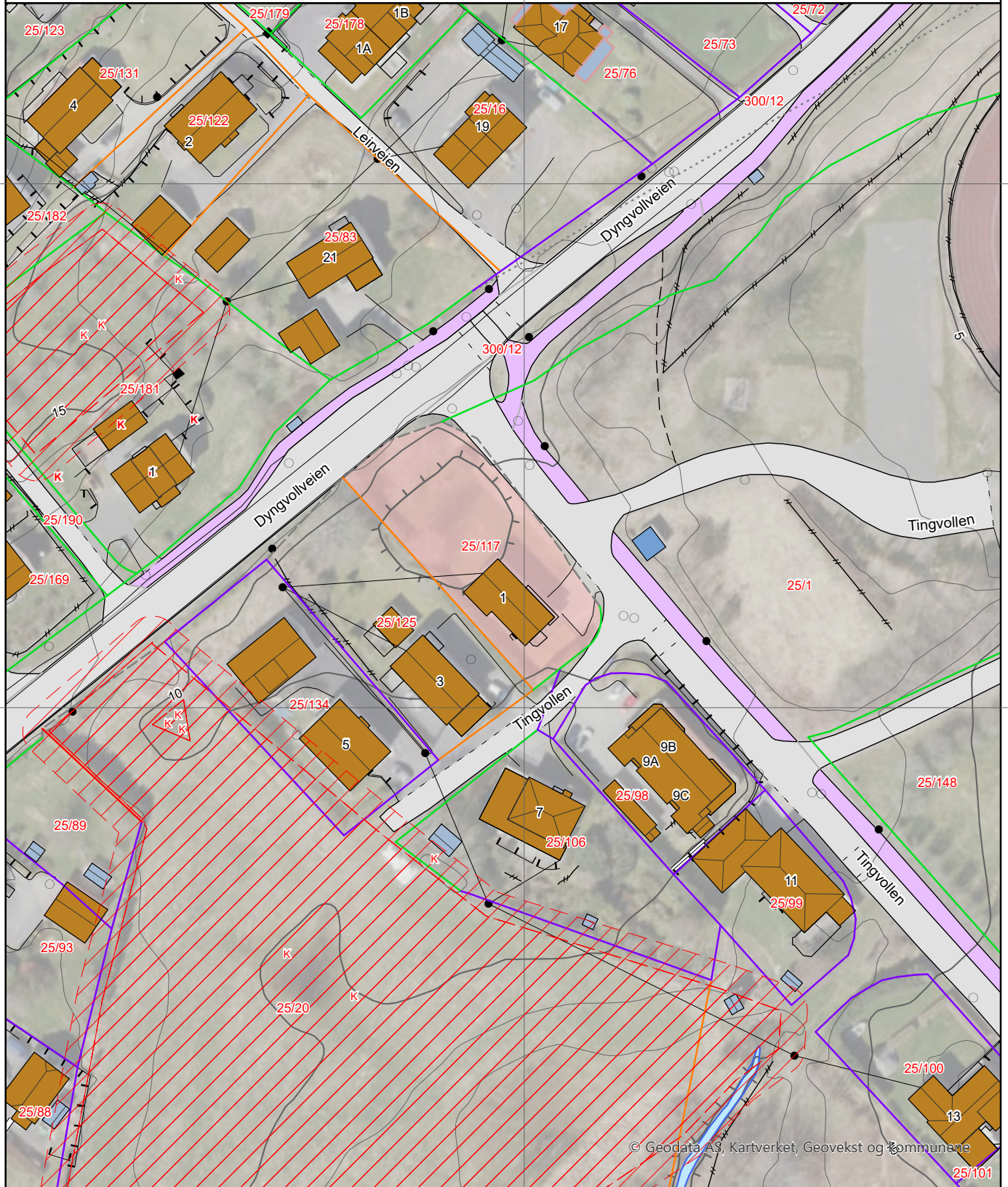
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

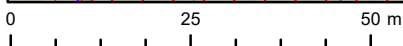
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Eiendomsgrenser

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

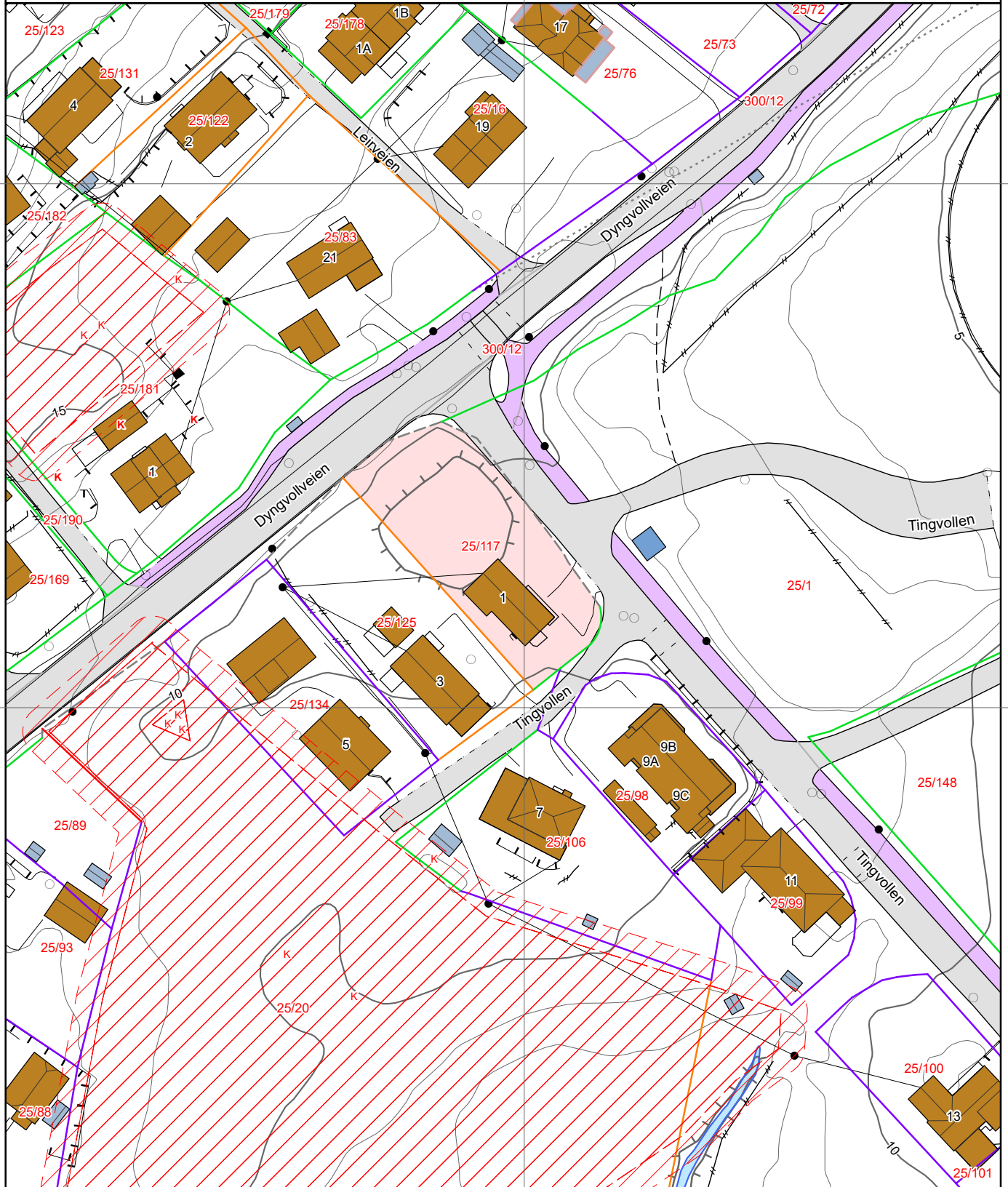


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene










Eiendomsgrenser

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













0 25 50 m

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

<p>Farsund kommune</p> <p>Bestemmelser til: REGULERINGSPLAN FOR SKEIME NEDRE 2 – GNR/BNR, 25/20 «DEL 1»</p> <p>Bestemmelsene er sammensatt basert på privat reguleringsforslag utarbeidet av Asplan Viak as</p>	<p>Plan nr.</p> <p>13800</p>
<p>Vedtatt i Farsund kommunestyre 19.06.12, sak 12/63</p>	<p>Arkivnummer: 08/3675</p>

§ 1 PLANENS MÅLSETTING

Reguleringsplanen tar sikte på å legge til rette for bygging av eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse.

§2 FELLESE BESTEMMELSER

- a) Hele området skal gis en helhetlig utforming. Fyllinger og skjæringer jordslås og tilsås.
- b) Sjøpelspann, tørkestativ, m.v. skal plasseres og utendørslagring finne sted på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene.

§3 PLANOMRÅDET

Planen deles inn i følgende områder i samsvar med plan- og bygningslovens § 12.5:

Bebyggelse og anlegg	B1 – B5, Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	SKV, Kjøreveg SAT, Annen veggrunn – tekniske anlegg
Landbruk-, natur- og friluftsområder samt reindrift	LNFRVK, Vern av kulturminne /kulturmiljø
Hensynsområder §12.6	Frisikt

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- a) Kommunen kan kreve at bygninger tilpasses omgivelsene i materialbruk, farger og formspråk. Det skal legges vekt på god tilpasning til terreng. Murer på tomten skal ikke være høyere enn 2 m.
- b) Bebyggelsen i B1 - 5 skal ha saltak eller avledede takformer, og takvinkel skal være mellom 20° og 42°.

- c) En målsatt utomhusplan i målestokk 1:250 skal legges ved byggesøknad. Planen skal i tillegg til bebyggelse, vise biloppstillingsplasser, støttemurer og gjerder og utnyttning av den ubebygde del av tomta.
- d) Område B1 - 5 kan bygges ut med frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer og uthus. Maks areal BRA er 300 m² inkl. garasje. Maksimal mønehøyde er 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt huset. Maksimal gesimshøyde er 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Arker og takoppløft kan dekke inntil 25 % av takflaten og kan overstige gesimshøyden.
- e) På tomt 3, 4, 5 er det tilrettelagt for underetasje. For boliger med underetasje skal maks mønehøyde være 9,0 m. Gesimshøyde skal ikke overstige 6 m. Maks gesimshøyde for kvister er 7,5 m. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- f) Det skal settes av plass til minimum to biloppstillingsplasser på hver eneboligtomt.
- g) Byggegrensen i plankartet gjelder for hovedbygg. Garasjer inntil 40 m² grunnflate kan plasseres inntil nabotomtegrense.
- h) Der garasje har parallell innkjøring med veg kan garasjen ligge 2m fra tomtegrense.
- i) 50 % av boenhetene i planområdet skal utformes med tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse og dette inkluderer både hovedetasje og inngangsparti.
- j) For områdene B1-B3, B5 vil friluftsområdene LNFR1-2 være naturlige lekeområder for barn.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- a) Offentlig kjørevei er åpen for allmenn ferdsel og vedlikeholdes av kommunen.
- b) Område for annen veggrunn rommer nødvendige fyllinger for vegen. Disse skal jordslås og tilsås.

§6 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

- a) Friluftsområdene LNFRVK 1-3 inneholder fornminner som er fredet etter Lov om kulturminner. Det tillates ikke noen form for graving, planering eller fylling i disse områdene.
- b) Det kan anlegges en gruset gangsti som angitt på plankartet i LNFRVK 1.
- c) Den steinsatte trappa(tyskertrappa) i sønder del av LNFRVK 1 skal bevares og settes i stand.
- d) Påstående uthus/tyskerbrakke i LNFRF3 skal eksteriørmessig bevares med form og fasadeuttrykk. Platekledning av eternitt kan fjernes. Det er ingen restriksjoner på innvendig bruk/disponering.

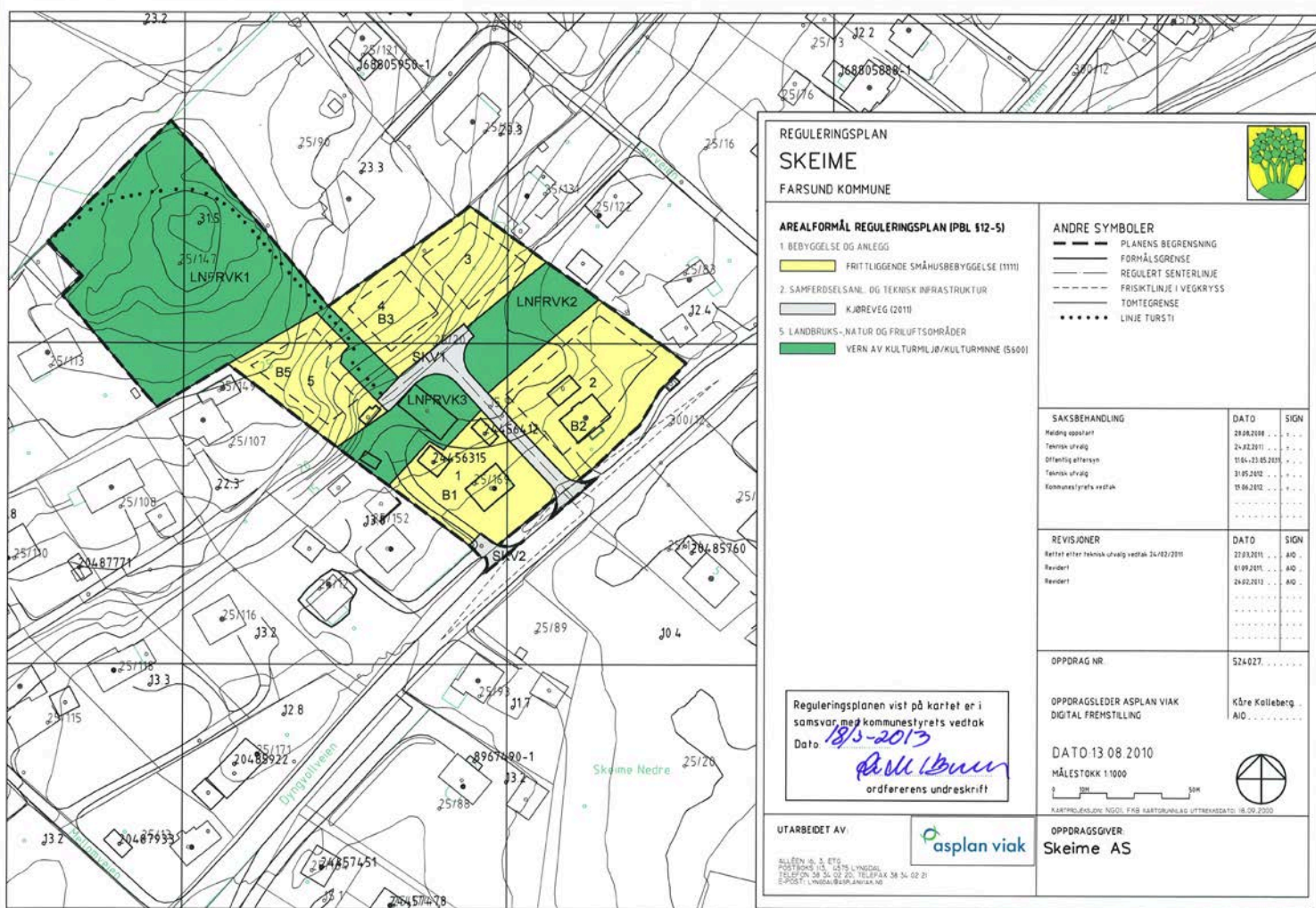
§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Før det gis brukstillatelse til boliger nye boliger på tomt 3 – 5 må det være bygd fortau fra busslomme til atkomstveg for tomt 2 – 5. Fortauet skal godkjennes av vegmyndigheten før bygging av fortau blir igangsatt.
- b) Nåværende avkjørsel fra fv 43 til tomt 2 skal stenges ved opparbeiding av SKV1.

Farsund den 18/03/2013

Ordfører 

FARSUND KOMMUNE
ORDFØRER



**REGULERINGSPLAN
SKEIME
FARSUND KOMMUNE**



AREALFORMÅL REGULERINGSPLAN (PBL §12-5)

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
 - FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (1111)
- 2. SAMFERDSELSANL. OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
 - KJØREVEG (2011)
- 5. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOHRÅDER
 - VERN AV KULTURMLJØR/KULTURMINNE (5500)

ANDRE SYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE I VEGKRYSS
- TOMTEGRENSE
- LINJE TURSTI

SAKSBEHANDLING

Planlagt oppstart
Teknisk utvalg
Offentlig uttalelse
Teknisk utvalg
Kommunestyrets vedtak

DATO

24.08.2010
24.12.2011
18.06.23.05.2015
31.05.2012
11.06.2012

SIGN

REVISJONER

Befret etter teknisk utvalg vedtak 24.12/2011
Revidert
Revidert

DATO

22.03.2011
01.09.2011
24.02.2011

SIGN

OPPDRAK NR.

OPPDRAGSLEDER ASPLAN VIAK
DIGITAL FREMSTILLING

524027

Kåre Kalleberg
AID

Reguleringsplanen vist på kartet er i samsvar med kommunestyrets vedtak
Dato: 18/5-2013
Rolf Kalleberg
ordførerens underskrift

DATO 13.08.2010

MÅLESTOKK 1:1000



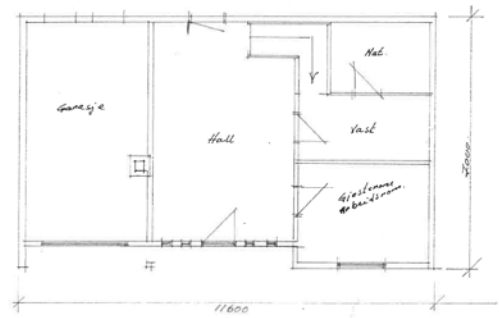
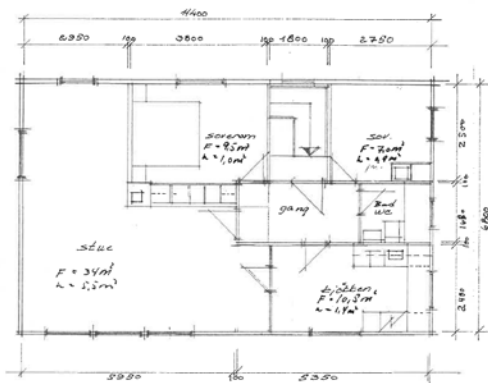
KARTPROJEKSJON: NGD, FKB KARTGRUNNLAG: UTTREKSDATO: 18.09.2010

UTARBEIDET AV:



OPPDRAGSGIVER:
Skeime AS

ALLEYEN 14, 3. ETV.
POSTBOKS 113, LÅTØ, VINDAL
TELEFON: 58 34 02 20; TELEFAX: 58 34 02 21
E-POST: LYNDA@ASPLAN.VIAK.NO



Godkjent 12/3 - 63
 J.nr. 32/63
 Farsund bygningsråd

Ansøtt for	Herr Heberg Mjære	11.100
Plannen		24-2-68
M/S VALLAND HUS FARSUND		



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Liv B. Tjøtta

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 07 50

Mob.: 415 69 605

liv.b.tjoetta@sor.no



Erik Havaas

Rådgiver

Tlf.: 38 17 04 76

Mob.: 934 15 012

erik.havaas@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Tingvollen 1, 4560 VANSE

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KATRINE FRØYLAND | Eiendomsmegler | **466 51 616**

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