

# Sundeveien 38

Sunde



Prisantydning: **kr 2 890 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



Boligen ligger langs Sundeveien og har stort opparbeidet parkeringsområde, samt tomt med plenlagt område.



Nydelig utsikt fra flere hold. Fra hovedetasjen er det skyvedør ut til terrassen fra vinterhagen.

# Sentralt beliggende tomannsbolig på stor utsiktstomt.

## OMRÅDE

**Sunde**

## ADRESSE

**Sundeveien 38, 4550 FARSUND**

## Prisantydning

**kr 2 890 000,-**

Omkostninger: **kr 92 550,-**

Totalpris: **kr 2 982 550,-**

Kommunale avgifter: **kr 24 742,- per år**

Eiendomskatt: **kr 3 350,-**



## Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

**404 08 073**

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

**Sørmeqleren AS, avd. Lister**

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

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

BRA-i: 266 m<sup>2</sup>

BRA-e: 14 m<sup>2</sup>

BRA-b: 16 m<sup>2</sup>

BRA Total: 296 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1956

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1366.7 m<sup>2</sup>

# SUNDEVEIEN 38

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 708 i Farsund kommune.

### Areal

BRA - i: 266 m<sup>2</sup>

BRA - e: 14 m<sup>2</sup>

BRA - b: 16 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 296 m<sup>2</sup>

TBA: 92 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup> Gang , Trapperom , Bod 2, Gang 2, Bad/vaskerom , Soverom , Stue , Bod 3, Kjøkken

BRA-e: 14 m<sup>2</sup> Bod

1. etasje

BRA-i: 84 m<sup>2</sup> Kjøkken , Stue , Soverom , Gang , Bad/vaskerom , Soverom 2, Vindfang , Gang 2, Trapperom

BRA-b: 16 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

2. etasje

BRA-i: 79 m<sup>2</sup> Gang , Kott , Trapperom , Gang 2, Bad/vaskerom , Soverom , Stue , Kjøkken

3. etasje

BRA-i: 30 m<sup>2</sup> Gang , Soverom , Toalettrom , Kjøkken , Soverom 2, Flere kott

TBA fordelt på etasje

Underetasje

34 m<sup>2</sup> 1. etasje

49 m<sup>2</sup>

2. etasje

9 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Romhøyde i kjeller er målt fra 2,01 - 2,08 meter

Romhøyde i 1. Etasje ligger på ca 2,4 meter

Romhøyde i 2. Etasje er målt til ca 2,38 meter

Romhøyde på loft er målt til ca 2,1 meter

Generelt: Tegninger er er helt ikke utformet slik boligen er. Ved inngangsparti er det et utbygg (Vindfang),

dette utbygget er i følge tegninger på motsatt side ved kjøkken.

Loft: Det er ikke tegninger over loft.

1. Etg: Soverom med kjøkken, er slått sammen med kjøkkendel, det er et ekstra lite soverom ved siden av hovedsoverom.

2. Etg Er mer eller mindre likt med tegninger.

Kjeller: Kjeller er bygge om fra boder til utleie og ikke byggesøkt.

Soverom i hoveddel har for lite lysinnslipp.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1366.7 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Stor tomt med grøntområde med beplantning og stor asfaltert parkeringsplass. Tomta ligger meget solrikt til på sommerstid.

Oppgitt areal er basert på eldre målebrev, som kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens arealet kan derfor avvike i større eller mindre grad. Evt. arealavvik ved senere oppmåling må aksepteres av kjøper.

### **Beliggenhet**

Fint beliggende enebolig med et par minutters gange til Farsund sentrum, med byens mange fasiliteter og servicetilbud, som bl.a. barne- og ungdomsskole, vidregående skole, barnehager, butikker, Amfi kjøpesenter, Ekko og badehuset med sauna. Fra boligen er det fin utsikt mot fjorden. Meget solrikt i sommerhalvåret.

### **Adkomst**

Fra Farsund sentrum kjør opp Kirkegaten, ta til høyre inn i Sundeveien, kjør ca. 500 m. Eneboligen ligger på høyre side merket med Til salgs skilt fra Sørmeqleren.

### **Skolekrets**

Farsund barne- og ungdomsskole.

### **Bygningssakkyndig**

John Terje Knutsen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra taknivå. Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast. Alder på renner og nedløp varierer. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Alder på kledning varierer. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av panel / bord.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. Alder på vinduer varierer. Enkelt er er fra byggeår, noen fra 70 tallet men de fleste er fra 2006 og nyere. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Skyvedører er fra 2006 og nyere Terrasse i tre med rekkverk i tre, stål og glass. Takterrasse over vindfang med membran tekking, dekke og rekkverk i tre Understøttet terrasse i tre. Understøttet terrasse i tre med rekkverk i tre til kjeller. Støpt trapp til hovedinngang Utvendig tretrapp til terrasse Støpt trapp med rekkverk i tre Gangparti med bruddskifer.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Følgende er anmerket i selgers egenerklæring.

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, Det lakk inn vann på utbygget over det ene vinduet en gang det var storm.

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja, Forrige eier har observert fukt ved inngangsparti i sokkel.

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja, Det er noen sprekker i betongen oppbygd under trappa/inngangsparti. Det er noen sprekke i flisene i yttergangen.

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? Ja, Kjeller leilighet er ikke offentlig godkjent i varig opphold.

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

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

## **Innhold**

Velkommen til Sundeveien 38.

Sentralt beliggende bolig på flott tomt.

Boligen holder en gjennomgående normal standard.

- 1. og 2. etasje inneholder stue, kjøkken, bad og soverom.
- 1. etasje er pent og lyst innredet og har vinterhage og store terrasser.
- 2 etasje er leid ut med løpende leiekontrakt. (Kr. 7000,- + strøm pr. mnd.).
- Kjelleren er innredet med rom for varig opphold, noe som ikke er omsøkt.
- Badene er innredet med fliser på gulv og baderomsplater på vegg.
- Kjøkkeninnredninger fra Ikea med enkeltstående hvitevarer som medfølger.

Eiendommen ligger på en flott tomt med stort område for parkering og grøntareal.

Fint beliggende enebolig med et par minutters gange til Farsund sentrum, med byens mange fasiliteter og servicetilbud.

## **Standard**

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av John Terje Knutsen den 05.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:  
HER MÅ TG3 OG TG 2 LISTES OPP

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak

---

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Taktekking tilbygg,TG2

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.
- Takpanner er godkjent ned til 10 grader. Takvinkel her er under 10 grader

Tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Nedløp og beslag,TG2

Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast. Alder på renner og nedløp varierer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
- Brudd i nedløp

Tiltak

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

- Lokal utbedring må utføres.

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

- Det skal opplyses at boligen har feieluker som et alternativ til stigetrinn på tak.

#### Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Alder på kledning varierer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Det er avvik:

- Vegg er foret ut og glipe mellom musebånd og kledning er for stor.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Tiltak:

- Alternativ er å benytte annen form for musebånd

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av panel / bord

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Råteskader å gesimsbord og vindskier

Tiltak

- Tiltak:

- Lokal utbedring

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Takkonstruksjon/Loft tilbygg,TG2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Andre tiltak:

- Taket ligger mot Nord-Vest, ved sterk vind og nedbør, i kombinasjon av lav takvinkel for tekking, vil vann komme inn.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. Alder på vinduer varierer. Enkelt er er fra byggeår, noen fra 70 tallet men de fleste er fra 2006 og nyere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Noe rust på takvindu. Vindu er gammelt og med enkle glass, noe som gir fare for kondensering.

Tiltak

- Tiltak:

- Pusse og male ramme i stål. Alternativ tiltak vil være å skifte vindu.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Skyvedører er fra 2006 og nyere

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse i tre med rekkverk i tre, stål og glass.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Oppkanten til døren er for liten.

Tiltak

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

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

- Lokal utbedring må utføres.

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger kjeller,TG2

Understøttet terrasse i tre med rekkverk i tre til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkongg ved vintergasse,TG2



Understøttet terrasse i tre.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Terrasse 2 etasje,TG2

Takterrasse over vindfang med membran tekking, dekke og rekkverk i tre

Vurdering av avvik:

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

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper,TG2

Støpt trapp til hovedinngang

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler håndløper på vegg

Tiltak

- Tiltak:

- Håndløper bør monteres

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper - 2,TG3

Utvendig tretrapp til terrasse

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det er ikke montert rekkverk.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

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

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper - 3,TG3

Støpt trapp med rekkverk i tre

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det er ikke montert rekkverk.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre utvendige forhold,TG2

Gangparti med bruddskifer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Løs skiferhelle

Tiltak

- Tiltak:

- lime helle

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater,TG3

Innvendig er det gulv av parkett,laminat,betong,fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater og slett malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

- Brudd i flis i gang,

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller Det er målt ca 11 mm høydeforskjell på gulv i gang i hovedetg over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 17 mm høydeforskjell på gulv i gang i 2. etasje over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i loftsetg over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 19 mm høydeforskjell på gulv i stue i kjeller over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

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

- Knirk i gulv.

Tiltak

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

- Knirk kan utbedres, men vil ofte føre til store kostnader. Det anbefales videre undersøkelser.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG3

Boligen har mursteinspipe, vedovn i kjeller, 1 og 2 etasje og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Pipevanger er ikke synlige.

- Det er avvik:

- pakning på ovn er løs og må skiftes.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Tiltak:

- Andre tiltak:

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

- Et godt tiltak for å renovere eldre piper i tegl, vil være å fore pipen. Med det menes å installere et innerrør i

eksisterende teglpipe.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng,TG3

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Målinger har gitt følgende resultater. RF måling på 69,7% ved 20,7grader. Måling med pigg har påvist 24,4 Vekt% Tørt under 11,9% vekt % Akseptable 12 - 15,9 vekt % Fuktig 16 - 19,5 vekt % Meget fuktig 19,6 - 27 vekt % Vått / fritt vann over 27 vekt %

Vurdering av avvik:

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

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper,TG2

Boligen har malt tretrapp fra 1 etasje til andre etasje

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapp til kjeller,TG2

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper til loft,TG2

Boligen har malt tretrapp med lakkert trinn til loft

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

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

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

Kjeller > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Fliser er limt på utsiden av plater.

#### Tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Plater bak fliser på vegg vil over tid ta skade og fliser vil falle av.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Kjeller > Bad/vaskerom

##### Overflater Gulv,TG3

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Sluk ligger på det høyeste punktet og det er fra dusjsone nivåforskjell på ca 5 mm fra gulv utenfor nisje. Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert mm.

##### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

#### Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Kjeller > Bad/vaskerom

##### Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

#### Tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- I kombinasjon med utbedring av fall, må tettesjikt skiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Kjeller > Bad/vaskerom

##### Sanitærutstyr og innredning,TG2

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Toalettlokk har skader

#### Tiltak

- Tiltak:
- Toalettlokk må skiftes

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Kjeller > Bad/vaskerom

##### Ventilasjon,TG3

Det er elektrisk styrt vifte.

##### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekksvifte er defekt.

#### Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Avtrekksystemet må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

---

1. Etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Plater er montert ned mot gulv og har gulvlist

Tiltak

- Andre tiltak:

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til 2 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25mm.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

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

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

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved reovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1. Etasje > Bad/vaskerom

Ventilasjon,TG2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### 2. Etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Baderomsplater fungerer i seg selv som dampspærre og ekstra plast (dampspærre) er unødvendig. Mangel på fug, kan potensielt redusere platers levetid, spesielt i en våtsone.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Holde overflater under oppsikt. Fuge mellom sokkel og plate kan være et alternativ.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### 2. Etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til 2 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Gulvet fra sluk mot dør er tilnærmet flatt. Gulvet under innredning med servant er noe høyere. Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert ca 25 mm.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### 2. Etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Kjøkken

##### 1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat : Under 10 000

##### 1. Etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG3

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Svakt avtrekk.

#### Tiltak

- Andre tiltak:
- Rengjøring av filter / eventuelt utskiftning av ventilator

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Kjeller > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap,oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitte overflater på fronter

#### Tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Kjeller > Kjøkken

Avtrekk,TG3

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Det er avvik:
- Avtrekk er svakt Lysbryter er defekt

#### Tiltak

- Ventilatoren må skiftes.
- Tiltak:

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### 2. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Knirk i gulv og skjeve dører

#### Tiltak

- Tiltak:
- Justere dører! Utbedring av knirk må vurderes, men kan fort bli mer kostbart. Et alternativ er å ta opp gulvet, justere underlag og legge gulvet på nytt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### 2. Etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Avtrekk går til et pipeløp.

#### Tiltak

- Tiltak:
- Konsekvens: Over tid vil fett og smuss samle seg opp i pipeløp. Den lange avstanden opp til pipe over tak, fører til at damp kondenserer lenge før det kommer over tak. Tiltak: Det bør etableres avløp direkte ut.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Loft > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap og platetopp. Sluk er etablert i gulv, men er ikke i bruk / blendet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Loft > Kjøkken

Avtrekk,TG3

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Spesialrom

Loft > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG3

Toalettrom med gulvstående klosett. Vegger og himling med slett malt overflate, gulv har belegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

- Det er avvik:

- Belegg er slitt.

Tiltak

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

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

- Det er irr på rør.

Tiltak

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

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Varmesentral,TG2

Boligen har installert varmepumpe. Enkelte pumper har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader



plutselig oppstå på eldre anlegg.  
Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Varmtvannstank,TG2

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter. Tanken er fra 2007

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Varmtvannstank 2,TG2

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter. Tanken er fra 2006

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Elektrisk anlegg,TG2

Det elektriske anlegget er opprinnelig fra byggeår men har utvidelser av nyere dato. Inntak er lokalisert på loft. Anlegget har automatsikringer Hovedsikring er for 1 og 3 etg og 2 etg er på 32 Amp Det er montert 2 stk strømmålere.

Kommentar:På generelt grunnlag kan det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget for å forsikre seg at komponenter og installasjoner er sikre. En autorisert elektriker har tilstrekkelig utstyr for å eventuelt avdekke svakheter i installasjoner som for eksempel sikringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Branntekniske forhold,TG3

Boligen har ikke tilstrekkelig med varsler og slukker.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Tomteforhold

##### Drenering,TG2

Dreneringen er fra 1956.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

#### Grunnmur og fundamenter,TG2

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sprekk i puss. Saltutslag på vegg.

Tiltak

- Tiltak:

- Lokale utbedringer

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1956. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1956. Det er offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

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

### **Innbo og løsøre**

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

Leietaker i kjelleren leier delvis møblert. Sovesofa, pult, kommode, skap, seng, kjøkkenbord og stoler.

Flyttbar kjøkkenøy medfølger ikke.

Utvendig kamera og google home medfølger ikke.

Vedr. kjøleskap – har vært lekk i skapet, slik at det drypper vann i front. Det står noe i front for å fange opp evt. vann.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: alle hvitevarer på kjøkken og bad medfølger.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er lagt inn fiber i boligen. Fibertilgang er inkludert i leien til leietakerne.

### **Parkering**

På egen tomt på stort asfaltert område.

### **Forsikringselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmåling.

Utleieenheter er ikke radonmålt. Fra 1.1.2014 er det krav i henhold til strålevernforskriften om at utleieenheter skal være radonmålt.

### **Diverse**

Det er registrert kulturminne på eiendommen på kart. Kulturminne er fjernet og ikke lenger i hinder for evt. senere tiltak på eiendommen.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Elektrisk og ved.

Varmepumpe i kjeller, 1. etasje og 2. etasje, samt vedovner i samme etasjer.

Pipa bør fores, ref. tilstandsrapport.

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

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Gul

---

## ØKONOMI

### Kommunale avgifter

Kr 24 742

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

Totalt kr. 24 742,- Inkluderer renovasjon, feie og tilsynsavgift, avgifter for vann og avløp, samt eiendomsskatt. Avgiften vil variere avhengig av forbruk, Eier har månedlig fakturering.

### Eiendomsskatt

Kr 3 350

### Eiendomsskatt år

2023

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkl i kommunale avgifter.

### Formuesverdi primær

### Formuesverdi sekundær

Kr 0

### Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

### Tilbud lånefinansiering

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4206/1/708:

19.06.1952 - Dokumentnr: 498 - Bestemmelse om gjerde.

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

### Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger godkjent byggemelding datert 24.10.2006 på oppføring av veranda og godkjent byggemelding datert 11.04.2008 på utvidelse av balkong og fasadeendring, samt dispensasjon fra plankravet for oppføring av vinterhage som tilbygg, datert 14.04.2009.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning.

- det foreligger ikke tegninger på loft. Det kan antas at rommene på loftet ikke er søkt bruksendret fra lagringsrom til oppholdsrom. Tiltaket er søknadspliktig.

- I 1. etasje er kjøkken og soverom slått sammen, bad er utvidet, gang er endret. Lite soverom er etablert i stue.

- I 2. etasje er tidligere soverom tatt inn i kjøkken, bad er utvidet og gang er endret.

- Kjelleren er endret fra boder til rom for varig opphold. Enheten fremstår som en egen utleieenhet. Tiltaket er ikke omsøkt og er søknadspliktig.

De ombygde rommene i kjelleren er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Pålegg: Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som boligbebyggelse, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan. Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028, datert 08.03.2018

### **Adgang til utleie**

Boligen er godkjent som en tomannsbolig.

Leiligheten i 2. etasje leies ut. Her er det løpende leieavtale med 2 mnd oppsigelsestid. Leiepris kr. 7000,- pr. mnd + strøm.

Det er en strømmåler til hver enhet.

Kjellerleiligheten er innredet som en egen utleiedel, endringen er ikke søkt omsøkt hos Farsund kommune.

Rommene i utleiedelen er godkjent som boder og er ikke godkjent til varig opphold Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

### **Legalpant**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 2 890 000

### **Totalpris**

Kr 2 982 550

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 72 250,-

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 92550,-

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

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

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

av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1,90 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjør- og visningshonorar kr 11.900,-, og annonsering kr 8.950,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 91 800,00,- inkl. mva.

### **Selger**

Camilla Gilja

### **Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

06.09.2024

---



Lys og trivelig stue med utgang til terrasse og vinterhage.



Stuen kan deles inn i 2 deler med en dagligstuedel og en spisestuedel.





Terrasse mot ved med utgang fra stua.



Kjøkkenets utforming gir rom for en god arbeidsplass.



Fra stua er det adkomst ut til vinterhagen.





Her kan man nyte de mange flotte solnedgangene.



Vinterhagen har panoramautsikt mot fjorden.



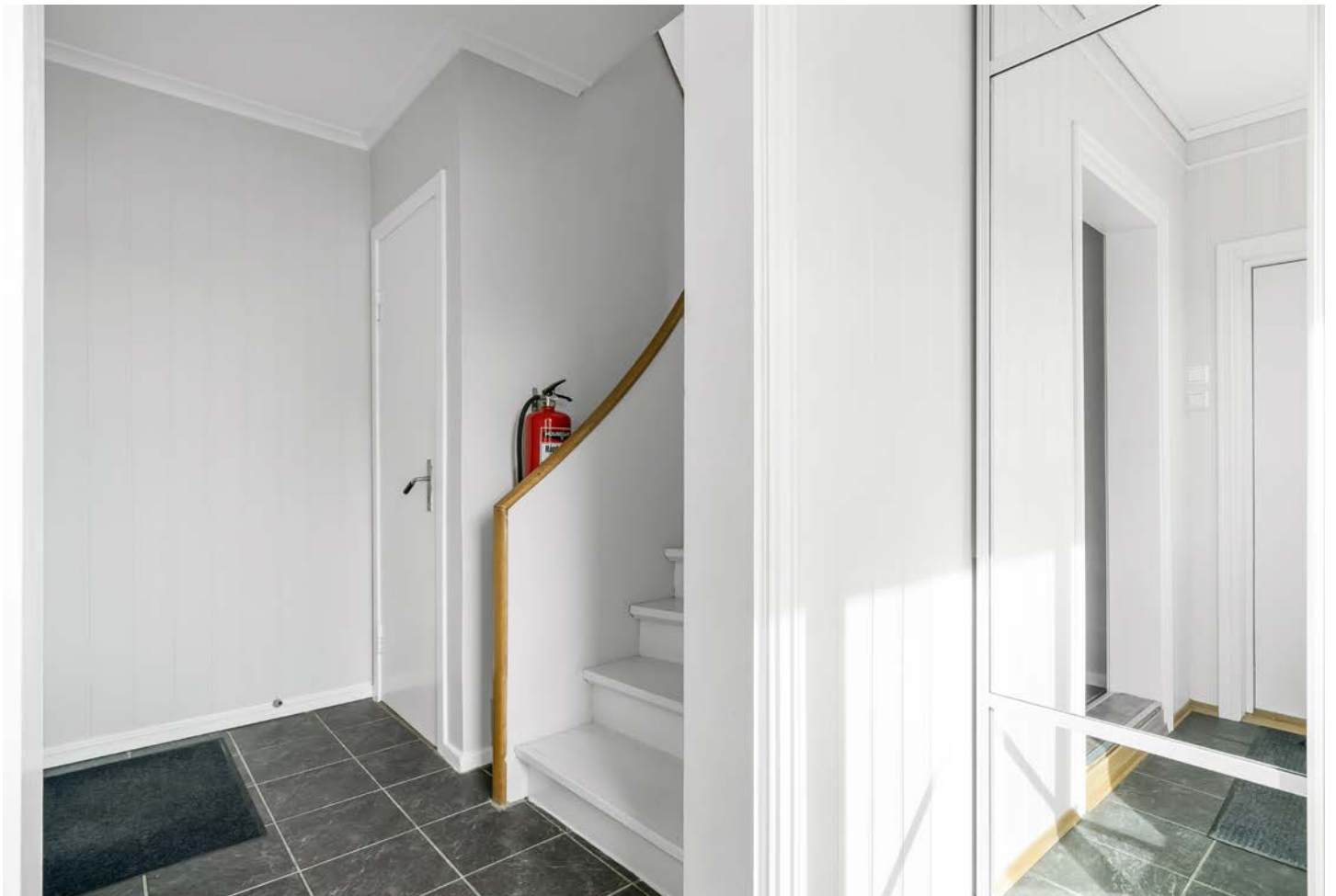
Soverom nr. 1 av 2 i 1. etasje.



Soverom 2 av 2 i 1. etasje.



Bad i 1. etasje. Innredet med baderomsplater på vegg og fliselagt gulv. Opplegg til vaskemaskin.



Felles gang for 1. og 2. etasje. Trapp opp til 2. etasje.





Varmepumpe og vedovn som oppvarming i loftstuen.



Lys og romslig loftstue med vedovn.

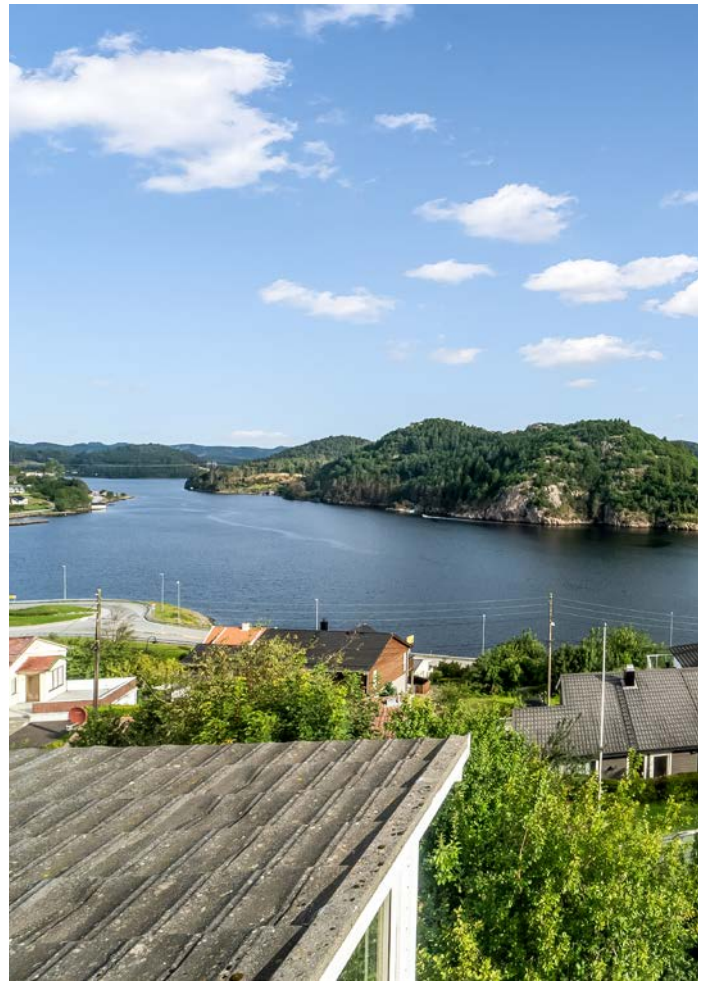




I 2. etasje er det 1 soverom.



Bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegg. Opplegg til vaskemaskin.



Utsikt fra 2. etasje.



Plantegning



Rom i kjelleretasjen er innredet og ikke søkt bruksendret til rom for varig opphold.



Rom i kjelleretasjen er innredet og ikke søkt bruksendret til rom for varig opphold.



Rom i kjelleretasjen er innredet og ikke søkt bruksendret til rom for varig opphold.



KjellerstueRom i kjelleretasjen er innredet og ikke søkt bruksendret til rom for varig opphold.



Inngang til kjelleretasjen.



Ute



Plantegning Kjeller - Rom i kjelleretasjen er innredet og ikke søkt bruksendret til rom for varig opphold.



Stor tomt med mye boltreplass, samt parkeringsområde.



Utsikten mot fjorden kan nytes fra flere hold. Her fra terrassen i front med utgang fra vinterhagen. På sommeren kan man se soloppgangen.



Stor terrasse med gode solforhold på sommeren.



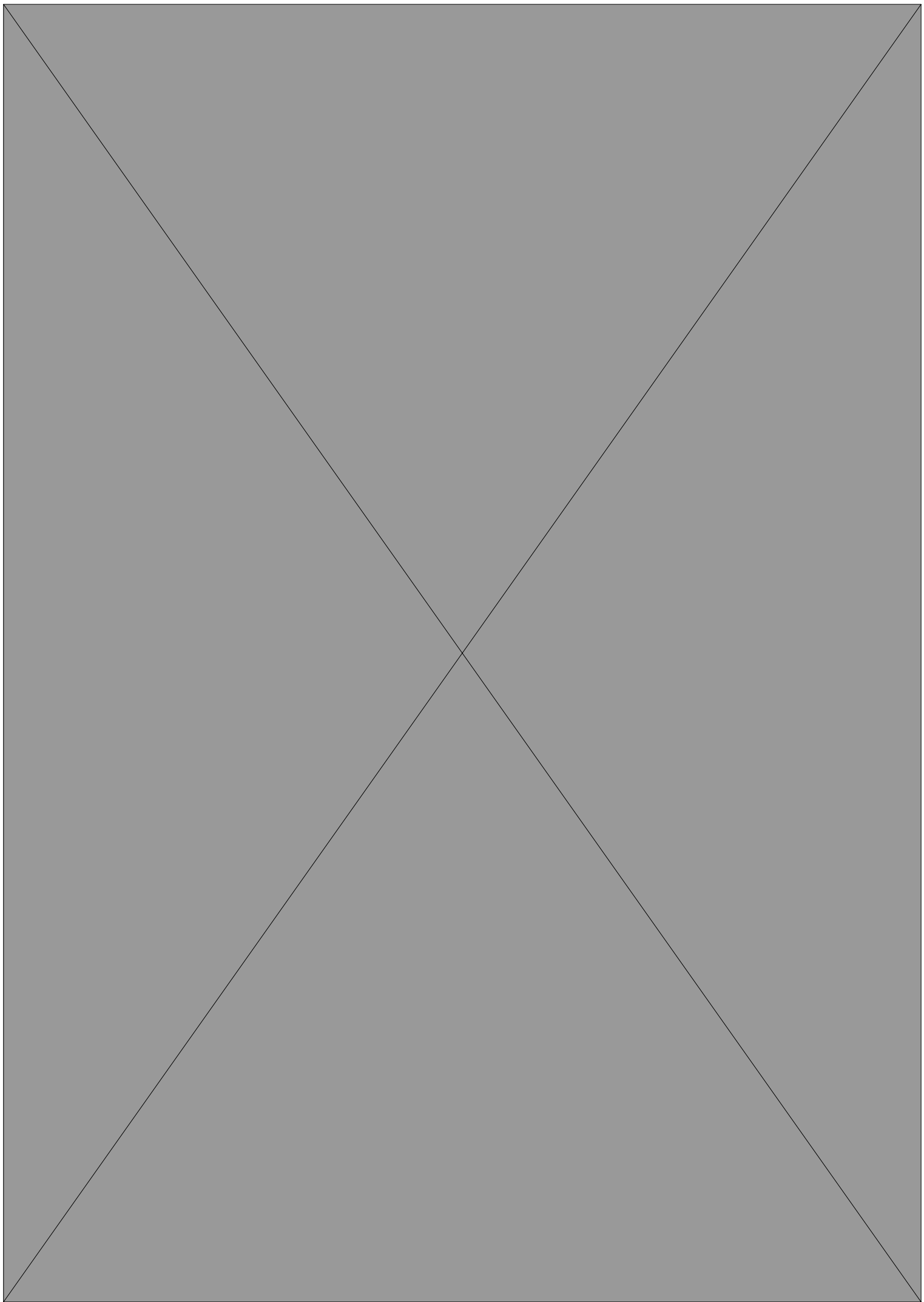
Terrasse

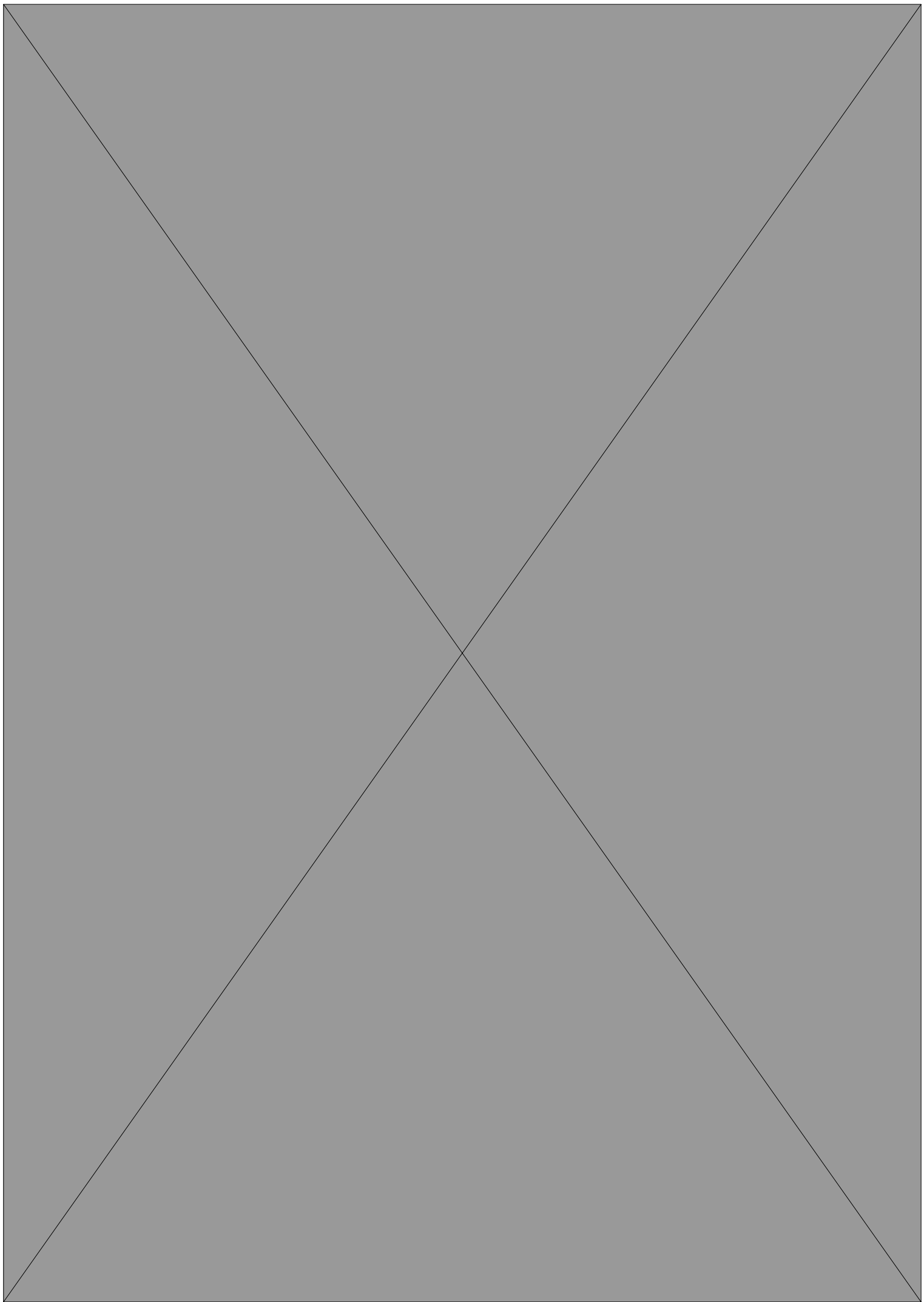


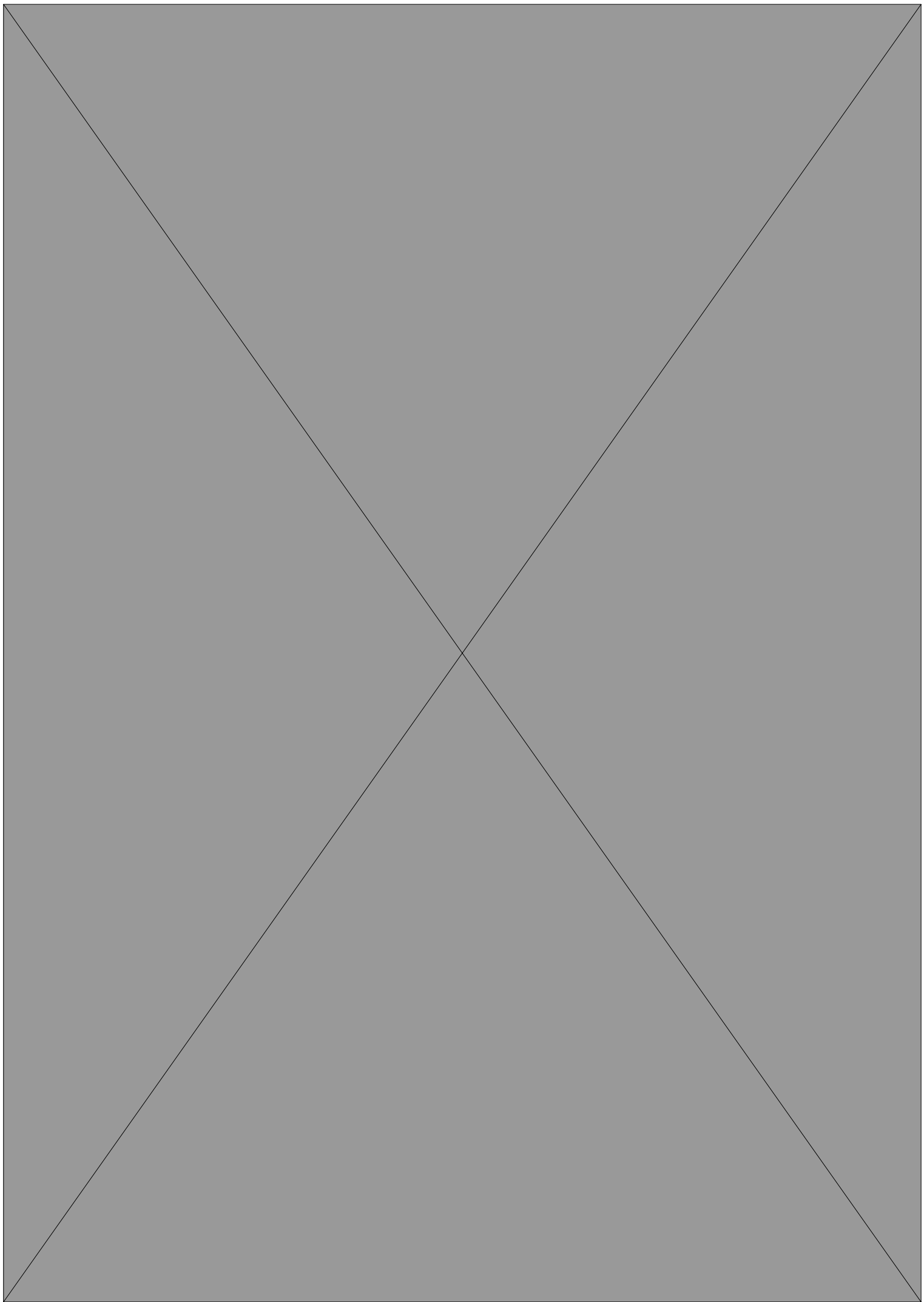


Fra eiendommen er det nydelig utsikt mot Kjørrefjord og ut Lyngdalsfjorden.









# Egenerklæring

Sundeveien 38, 4550 FARSUND

22 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Sundeveien 38

Postadresse

Sundeveien 38

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja

Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja

Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte boligen i september 2021.

Har du selv bodd i boligen?

Ja

Nei

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

Vi har bodd i boligen siden vi kjøpte den i september 2021.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Gilja, Camilla

## Forbehold

---

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

Det lakk inn vann på utbygget over det ene vinduet en gang det var storm.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Forrige eier har observert fukt ved inngangsparti i sokkel.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Det er noen sprekker i betongen oppbygd under trappa/inngangsparti. Det er noen sprekke i flisene i yttergangen.

- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Sopp og skadedyr

---

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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





## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


**Forsikringsnummer 93707176**

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sundeveien 38, 4550 FARSUND

 FARSUND kommune

 # gnr. 1, bnr. 708

Sum areal alle bygg: BRA: 296 m<sup>2</sup> BRA-i: 266 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.08.2024

Rapportdato: 03.09.2024

Oppdragsnr.: 20241-1301

Referansenummer: NV7179

Autorisert foretak: Lister Takst John Terje Knutsen

Sertifisert Takstingeniør: John Terje Knutsen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Lister Takst

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

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

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



Rapportansvarlig

John Terje Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

post@listertakst.no

941 73 606



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen på Sundeveien 38 er en eldre bolig fra 1956 og består av kjeller, 1, 2 etg og loft.  
Bygget bærer preg av alder og en del av arbeid som er gjort må man kunne påregne å måtte renovere / oppgradere.  
Det er spesielt våtrom, og rom under terreng.  
Flere konstruksjoner og installasjoner ligger enten utsatt for fremtidige skader, eller har passert forventet levetid.  
I 2006 ble det bygget en balkong hvor det senere i 2008 på bygget på med vinterhage. Her er det opplyst at det ved spesielle forhold, kan komme inn vann.  
Kjeller er bygget om for for mulighet for utleie, men dette er ikke byggesøkt.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter som må nøye gjennomgås.

## Enebolig - Byggeår: 1956

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.  
Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.  
Alder på renner og nedløp varierer.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Alder på kledning varierer.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av panel / bord  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.  
Alder på vinduer varierer.  
Enkelt er er fra byggeår, noen fra 70 tallet men de fleste er fra 2006 og nyere.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.  
Skyvedører er fra 2006 og nyere  
Tarrasse i tre med rekkverk i tre, stål og glass.  
Takterrasse over vindfang med membran tekking, dekke og rekkverk i tre  
Understøttet terrasse i tre.  
Understøttet terrasse i tre med rekkverk i tre til kjeller.  
Støpt trapp til hovedinngang  
Utvendig tretrapp til terrasse  
Støpt trapp med rekkverk i tre  
Gangparti med bruddskifer

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg.  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har himlingsplater og slett malt overflate.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Støpt gulv i kjeller  
Det er målt ca 11 mm høydeforskjell på gulv i gang i hovedetg over en lengde på ca 2 m.  
Det er målt ca 17 mm høydeforskjell på gulv i gang i 2. etasje over en lengde på ca 2 m.  
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i loftsetg over en lengde på ca 2 m.  
Det er målt ca 19 mm høydeforskjell på gulv i stue i kjeller over en lengde på ca 2 m.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har mursteinspipe, vedovn i kjeller, 1 og 2 etasje og sotluke/feieluke.  
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.  
Målinger har gitt følgende resultater.  
RF måling på 69,7% ved 20,7grader.  
Måling med pigg har påvist 24,4 Vekt%  
Tørt under 11,9% vekt %  
Akseptable 12 - 15,9 vekt %  
Fuktig 16 - 19,5 vekt %  
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %  
Vått / fritt vann over 27 vekt %  
Boligen har malt tretrapp fra 1 etasje til andre etasje  
Boligen har malt tretrapp med lakkert trinn til loft  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.  
Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Sluk ligger på det høyeste punktet og det er fra dusjsone nivåforskjell på ca 5 mm fra gulv utenfor nisje.  
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er utført i gang  
Målinger har gitt følgende resultater.

## Beskrivelse av eiendommen

RF måling på 66,5% ved 21,5 grader.  
Måling med pigg har påvist 11,7Vekt%  
Tørt under 11,9% vekt %  
Akseptable 12 - 15,9 vekt %  
Fuktig 16 - 19,5 vekt %  
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %  
Vått / fritt vann over 27 vekt %

### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent, men er mest sansylig pusset opp i periden fra 1997- 2010

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Rommet har flislågt gulv med elektriske varmekabler.

Fallforhold til sluk er målt til 2 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.

Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25mm.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i trapperom ned mot kjeller.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 58% ved 20,4 grader.

Måling med pigg har påvist 8,9Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent, men er mest sannsynlig pusset opp i perioden fra 1997- 2010

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Rommet har flislågt gulv med elektriske varmekabler.

Fallforhold til sluk er målt til 2 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.

Gulvet fra sluk mot dør er tilnærmet flatt. Gulvet under innredning med servant er noe høyere.

Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert ca 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i gang

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 55 % ved 22,2 grader.

Måling med pigg har påvist 9 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap og platetopp.

Sluk er etablert i gulv, men er ikke i bruk / blendet.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er

kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

### SPESIALROM

Toalettrom med gulvstående klosett.

Vegger og himling med slett malt overflate, gulv har beleg.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av støpejern.  
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg / vinduer, som var vanlig på byggetidspunktet.  
Boligen har installert varmepumpe.  
Enkelte pumper har ukjent alder.  
Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.  
Tanken er fra 2007  
Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.  
Tanken er fra 2006  
Det elektriske anlegget er opprinnelig fra byggeår men har utvidelser av nyere dato.  
Inntak er lokalisert på loft.  
Anlegget har automatsikringer  
Hovedsikring er for 1 og 3 etg og 2 etg er på 32 Amp  
Det er montert 2 stk strømmålere.  
Boligen har ikke tilstrekkelig med varsler og slukker.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Dreneringen er fra 1956.  
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Tomten ligger nordlig vendt i skrånet terreng.  
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1956. Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1956. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

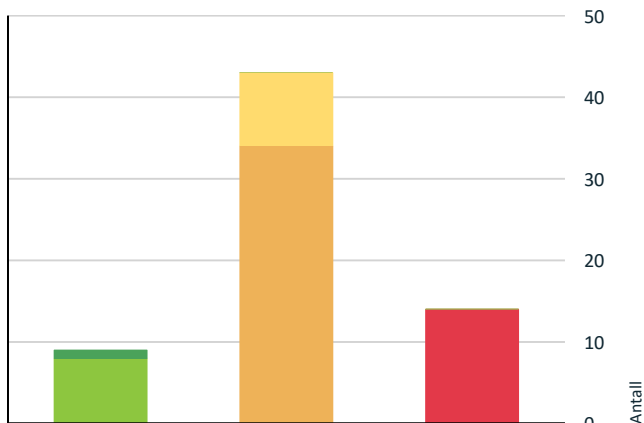
## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Generelt: Tegninger er er helt ikke utformet slik boligen er.  
Ved inngangsparti er det et utbygg (Vindfang), dette utbygget er i følge tegninger på motsatt side ved kjøkken.  
Loft: Det er ikke tegninger over loft.
1. Etg: Soverom med kjøkken, er slått sammen med kjøkkendel, det er et ekstra lite soverom ved siden av hovedsoverom.
  2. Etg Er mer eller mindre likt med tegninger.
- Kjeller: Kjeller er bygge om fra boder til utleie og ikke byggesøkt.



# Sammendrag av boligens tilstand

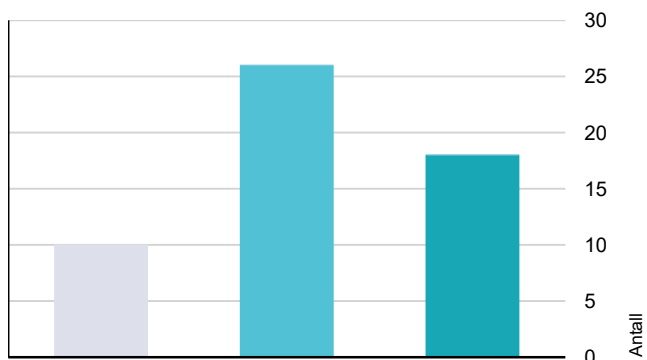
## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer <a href="#">Gå til side</a>	! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører <a href="#">Gå til side</a>	! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk <a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger <a href="#">Gå til side</a>	! Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger kjeller <a href="#">Gå til side</a>	! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank <a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Terrasse 2 etasje <a href="#">Gå til side</a>	! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank 2 <a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>	! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg <a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Andre utvendige forhold <a href="#">Gå til side</a>	! Tomteforhold > Drenering <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon <a href="#">Gå til side</a>	! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper til loft <a href="#">Gå til side</a>	! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
! Innvendig > Innvendige dører <a href="#">Gå til side</a>	! Utvendig > Taktekking <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>	! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkong ved vintergage <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>	! Innvendig > Innvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>	! Innvendig > Innvendige trapp til kjeller <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>	! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>	! Tekniske installasjoner > Vannledninger <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>	! Tekniske installasjoner > Avløpsrør <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>	! Tekniske installasjoner > Varmesentral <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>	! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>	
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>	
! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>	

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1956

### Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Vinterhage
2006	Tilbygg	Veranda tilbygg

## UTVENDIG

### TO 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Eldre tekking med skifer



Eldre tekking med skifer

### TO 2 Takteking tilbygg

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

**Årstill:** 2009      **Kilde:** Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Takpanner er godkjent ned til 10 grader. Takvinkel her er under 10 grader

#### Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Lav takvinkel

### TO 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.  
Alder på renner og nedløp varierer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Brudd i nedløp

#### Konsekvens/tiltak

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

Det skal opplyses at boligen har feieluker som et alternativ til stigetrinn på tak.

# Tilstandsrapport



Nedløp fører mot bygg



Rust på klammer



Renne mangler nedløp



Brudd i nedløp

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Alder på kledning varierer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Vegg er foret ut og glippe mellom musebånd og kledning er for stor.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tiltak:

Alternativ er å benytte annen form for musebånd

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Råte i kledning



Vegg er foret ut og glippe mellom musebånd og kledning er for stor.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av panel / bord

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råteskader å gesimsbord og vindskier

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Råteskade i gesims og vindskier

## Takkonstruksjon/Loft tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstill: 2009 Kilde: Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Taket ligger mot Nord-Vest, ved sterk vind og nedbør, i kombinasjon av lav takvinkel for tekking, vil vann komme inn.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Spor etter vannskade.

## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Alder på vinduer varierer.

Enkelt er er fra byggeår, noen fra 70 tallet men de fleste er fra 2006 og nyere.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe rust på takvindu.

Vindu er gammelt og med enkle glass, noe som gir fare for kondensering.

### Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Pusse og male ramme i stål.

Alternativ tiltak vil være å skifte vindu.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eldre takvindu i stål på loft

## Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvedører i malt tre.

Skyvedører er fra 2006 og nyere

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør til kjeller er det utett mellom karm og blad

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tarrasse i tre med rekkverk i tre, stål og glass.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Oppkanten til døren er for liten.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Værslitt dekke



Rekkverk er lavere enn dagens krav



Høyde fra dekke til dør er for liten og dekket er slitt



Åpning er større enn dagens krav

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger kjeller**

Understøttet terrasse i tre med rekkverk i tre til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Slitt dekke



Rekkverk er lavere enn dagens krav

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger ved vintergasse**

# Tilstandsrapport

Understøttet terrasse i tre.

Årstill: 2006 Kilde: Offentlig informasjon

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverk lavere enn dagens krav.

## TG 2 Terrasse 2 etasje

Takterrasse over vindfang med membran tekking, dekke og rekkverk i tre

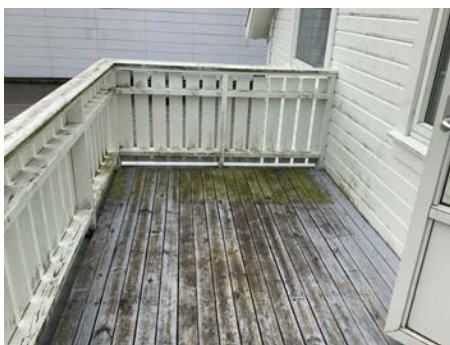
## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Værslitt overflate og grønske



Rekkverk lavere enn dagens krav.

## TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp til hovedinngang

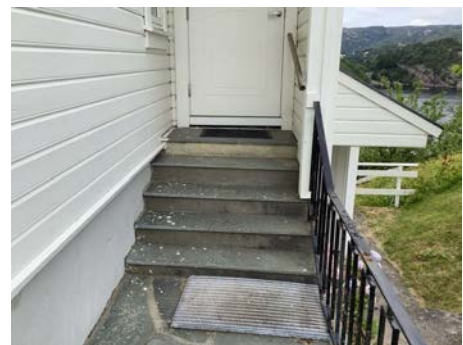
## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler håndløper på vegg

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Håndløper bør monteres

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det mangler håndløper på vegg

## TG 3 Utvendige trapper - 2

Utvendig tretrapp til terrasse

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



Oversikt



Det mangler rekkverk på en side



Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav.



Rekkverk er lavere enn dagens krav.



Rekkverk er lavere enn dagens krav.

## ! TG 2 Andre utvendige forhold

Gangparti med bruddskifer

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Løs skiferhelle

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

lime helle

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 3 Utvendige trapper - 3

Støpt trapp med rekkverk i tre

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Løs skiferhelle

## INNSENDIG

## ! TG 3 Overflater



# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater og slett malt overflate.

## Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Brudd i flis i gang,

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sprekk i fuger og bom



Sporadiske plasser med hulerom under parkett, gulvet gir etter når man går på det.



2 etg, ujevn overflate



Kjeller, indikasjon på eldre fuktskade.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt gulv i kjeller

Det er målt ca 11 mm høydeforskjell på gulv i gang i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 17 mm høydeforskjell på gulv i gang i 2. etasje over en lengde på ca 2 m.

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

Det er målt ca 19 mm høydeforskjell på gulv i stue i kjeller over en lengde på ca 2 m.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk i gulv.

## Konsekvens/tiltak

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

Knirk kan utbedres, men vil ofte føre til store kostnader. Det anbefales videre undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



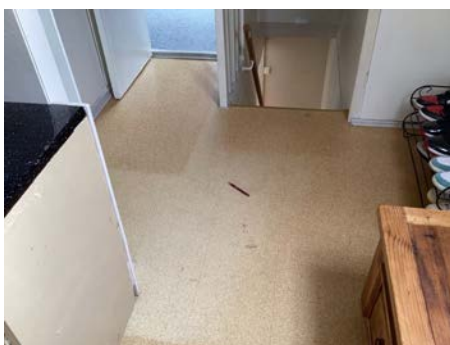
Gang 1 etasje, måling på 2 meter



Gang 2 etg måling på to meter



Kjøkken loft, måling på 2 meter



Knirk i gulv

## **Radon**

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Pipe og ildsted**

Boligen har mursteinspipe, vedovn i kjeller, 1 og 2 etasje og sotluke/feieluke.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

pakning på oven er løs og må skiftes.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Et godt tiltak for å renovere eldre piper i tegl, vil være å fore pipen. Med det menes å installere et innerrør i eksisterende teglpipe.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Loft, en vegg er kledd inne



pakning må skiftes

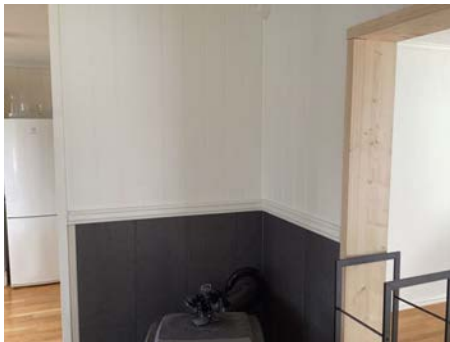
# Tilstandsrapport



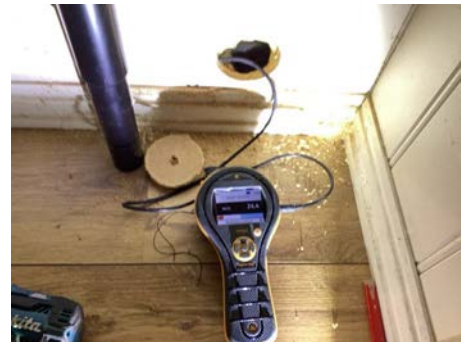
Søtluke nært røykrør



Rf måling



Pipe er kledd inne.



Måling med pigg 24,4 vekt

## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 69,7% ved 20,7grader.

Måling med pigg har påvist 24,4 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sted for hulltaking

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra 1 etasje til andre etasje

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

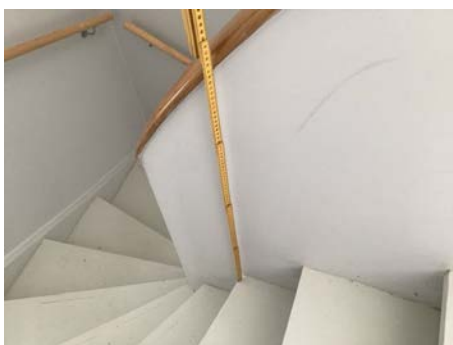
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Rekkverk lavere enn dagens krav.



Rekkverk lavere enn dagens krav.

## TG 2 Innvendige trapp til kjeller

Boligen har malt tretrapp.

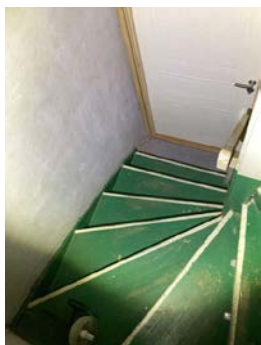
### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Malt tretrapp til kjeller

## TG 2 Innvendige trapper til loft

Boligen har malt tretrapp med lakkert trinn til loft



Rekkverk lavere enn dagens krav.



Rekkverk lavere enn dagens krav. Åpning er større enn dagens krav



Lav frihøyde

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Dør til bad 2 etasje, lukker seg selv og må justeres

## VÅTROM

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Overdikt bad i kjeller



Overdikt bad i kjeller

### KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Fliser er limt på utsiden av plater.

### Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Plater bak fliser på vegg vil over tid ta skade og fliser vil falle av.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fliser er limt på utsiden av plater

### KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 3 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Sluk ligger på det høyeste punktet og det er fra dusjsone nivåforskjell på ca 5 mm fra gulv utenfor nisje.  
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Måling ved sluk i nisje.  
sluk er plassert høyere enn øvrig gulv



Måling ved terskel  
KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

### Konsekvens/tiltak

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

I kombinasjon med utbedring av fall, må tettesjikt skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Ukjent løsning på membran i sluk



Mangler mansjett rundt avløpsrør  
KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettlokk har skader

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toalettlokk må skiftes

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Lokk må skiftes

## KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 3 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekksvifte er defekt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Avtrekksystemet må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Avtrekk er deffekt



Ventil i vindu



Rommet mangler tilstrekkelig tilluft

**KJELLER > BAD/VASKEROM**

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er utført i gang  
Målinger har gitt følgende resultater.  
RF måling på 66,5% ved 21,5 grader.  
Måling med pigg har påvist 11,7Vekt%  
Tørt under 11,9% vekt %  
Akseptable 12 - 15,9 vekt %  
Fuktig 16 - 19,5 vekt %  
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %  
Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling



Måling med pigg

**1. ETASJE > BAD/VASKEROM**

## Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Alder på badet er ukjent, men er mest sannsynlig pusset opp i periden fra 1997- 2010



Bad / vaskerom 1 etasje

**1. ETASJE > BAD/VASKEROM**

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

# Tilstandsrapport

Plater er montert ned mot gulv og har gulvlist

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Plater er ikke montert i henhold til monteringsveiledning

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Fallforhold til sluk er målt til 2 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.  
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25mm.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

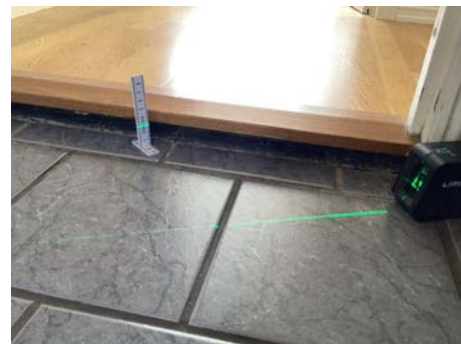
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Måling ved sluk



Måling 80 cm fra sluk



Måling ved terskel

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



Eldre soilsluk med ukjent membranløsning



Avløp fra kabinett går direkte ned i gulv, en løsning som ansees som en risiko og fare for vannskader i konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fuktskader på dører til innredning.



Krakelring i emalje, men ingen brudd.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det mangler tilluft til våtrom



Avtrekk ok

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er utført i trapperom ned mot kjeller.  
Målinger har gitt følgende resultater.  
RF måling på 58% ved 20,4 grader.  
Måling med pigge har påvist 8,9vekt%  
Tørrt under 11,9% vekt %  
Akseptable 12 - 15,9 vekt %  
Fuktig 16 - 19,5 vekt %  
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %  
Vått / fritt vann over 27 vekt %



Bad / vaskerom 2 etasje

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater fungerer i seg selv som dampsperre og ekstra plast (dampsperre) er unødvendig.

Mangel på fug, kan potensielt redusere platers levetid, spesielt i en våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Holde overflater under oppsikt.

Fuge mellom sokkel og plate kan være et alternativ.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Rf måling



Måling med pigge

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent, men er mest sannsynlig pusset opp i perioden fra 1997- 2010



Montering som avviker fra monteringsveiledning.

# Tilstandsrapport



Det er dampsperre (plast) bak plater.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Fallforhold til sluk er målt til 2 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.  
Gulvet fra sluk mot dør er tilnærmet flatt. Gulvet under innredning med servant er noe høyere.  
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert ca 25 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Måling ved sluk



Måling 80 cm fra sluk



Måling ved terskel



Måling av gulv under innredning.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Registrert smøremembran ved sluk.

# Tilstandsrapport



Oppbygget sokkel med membran langs kant. Konstruksjon over er åpen og utgjør en risiko.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Spalte ved terskel



Avtrekk ok

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i gang

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 55 % ved 22,2 grader.

Måling med pigg har påvist 9 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling



Måling med pigg

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Oppvaskmaskin mangler front



Skader på sokkel



Malingflask på fronter



Fuktskader på gulv

1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 3 Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Svakt avtrekk.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Rengjøring av filter / eventuelt utskiftning av ventilator

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Svakt avtrekk

KJELLER > KJØKKEN

**TG 2 Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Slitte overflater på fronter

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Lokal utbedring

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Oversikt kjøkken

# Tilstandsrapport



Slitte overflater på fronter

KJELLER > KJØKKEN

## TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Det er avvik:

Avtrekk er svakt  
Lysbryter er defekt

### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.
- Tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avtrekk er svakt



Lysbryter er defekt

2. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Knirk i gulv og skjeve dører

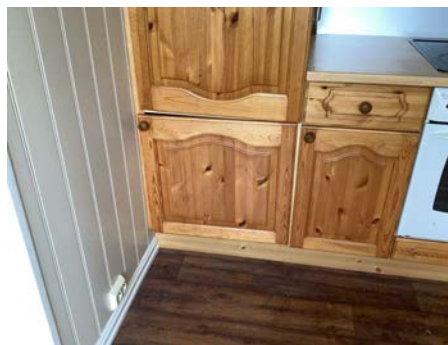
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Justere dører!  
Utbedring av knirk må vurderes, men kan fort bli mer kostbart. Et alternativ er å ta opp gulvet, justere underlag og legge gulvet på nytt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Oversikt kjøkken



Skjevheter i dører.



Knirk i gulv

2. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk går til et pipeløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Over tid vil fett og smuss samle seg opp i pipeløp. Den lange avstanden opp til pipe over tak, fører til at damp kondenserer lenge før det kommer over tak.

Tiltak: Det bør etableres avløp direkte ut.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kjøkken på loft



Avtrekk ok



Sluk i golv.

LOFT > KJØKKEN

#### ! TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Avtrekk går til et pipeløp

LOFT > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap og platetopp.

Sluk er etablert i golv, men er ikke i bruk / blendet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kjøkken har ikke avtrekk

SPESIALROM

LOFT > TOALETROM

# Tilstandsrapport

## TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående klosett.  
Vegger og himling med slett malt overflate, gulv har belegg.

### Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Belegg er slitt.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Skade på gulv



Oversikt toalettrom

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

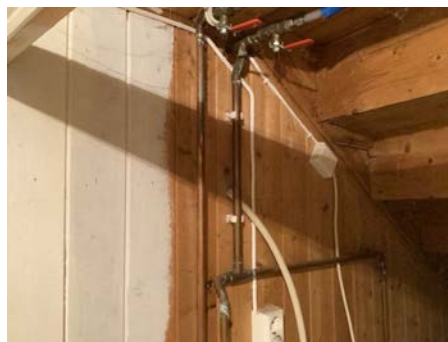
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

### Konsekvens/tiltak

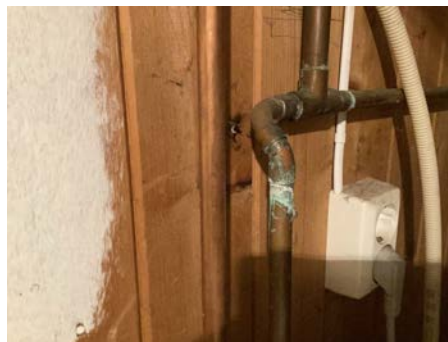
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

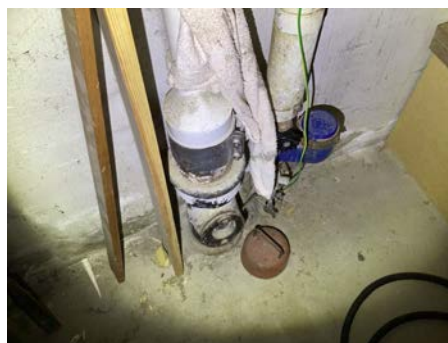
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Vannledninger i kobber



Irr på rør



Vannmåler

## TG 1 Vannledninger pex

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).



# Tilstandsrapport



Vannrør i pex



Rørskap

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Avløpsrør i sol med overgang til plast

## TG 1 Avløpsrør - plast

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør i plast

## TG 1 Ventilasjon

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

## TG 2 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.  
Enkelte pumper har ukjent alder.

**Årstall:** 2007      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Varmepumpe 2 etasje

# Tilstandsrapport



Varmepumpe 1 etasje.



Varmepumpe kjeller 2007

## Varmtvannstank

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.  
Tanken er fra 2007

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tank har ikke avrenning til sluk

## Varmtvannstank 2

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.  
Tanken er fra 2006

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tank har ikke avrenning til sluk

## Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er opprinnelig fra byggeår men har utvidelser av nyere dato.

Inntak er lokalisert på loft.

Anlegget har automatsikringer

Hovedsikring er for 1 og 3 etg og 2 etg er på 32 Amp

Det er montert 2 stk strømmålere.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**2007 Når anlegget ble sist oppgradert / utvidet er ukjent. Mest sannsynlig i perioden 2006 -07  
Nye strømmålere ble montert i 2017.**

# Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja Komet AS  
Oneco Sør AS**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Samsvarserklæring fra Komet AS er ikke mottatt.  
Samsvarserklæring datert : av Oneco Sør AS 31.08.2017**

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja På generelt grunnlag kan det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget for å forsikre seg at komponenter og installasjoner er sikre.**

**En autorisert elektriker har tilstrekkelig utstyr for å eventuelt avdekke svakheter i installasjoner som for eksempel sikringer.**

## Generell kommentar

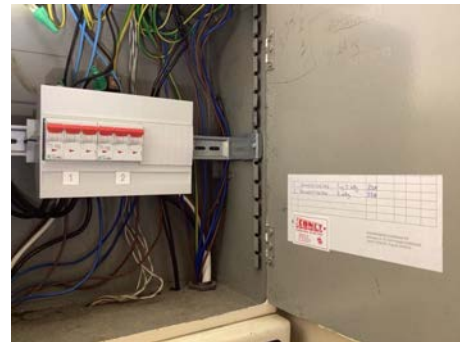
Samsvarserklæring er ikke tilstede, og det spørres i det hele tatt om det er å oppdrive, siden Komet AS ikke lenger er i virksomhet.

En tilstandsrapport eller en teknisk gjennomgang av DLE anbefales.

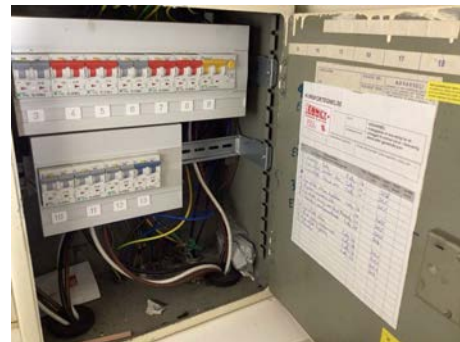
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Inntak på loft



Sikringer med kursfortegnelse



Kurser med kursfortegnelse



Målere fra 2017

**TG 3** Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Boligen har ikke tilstrekkelig med varsler og slukker.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



2 etg, tatt ned



2 etg ok



Varsler på loft er tatt ned

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### Drenering

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

Dreneringen er fra 1956.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Sprekk i puss.  
Saltutslag på vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Saltutslag på vegg



Sprekk i puss

## TG 0 Terrenforhold

Tomten ligger nordlig vendt i skrånet terreng.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1956. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1956. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

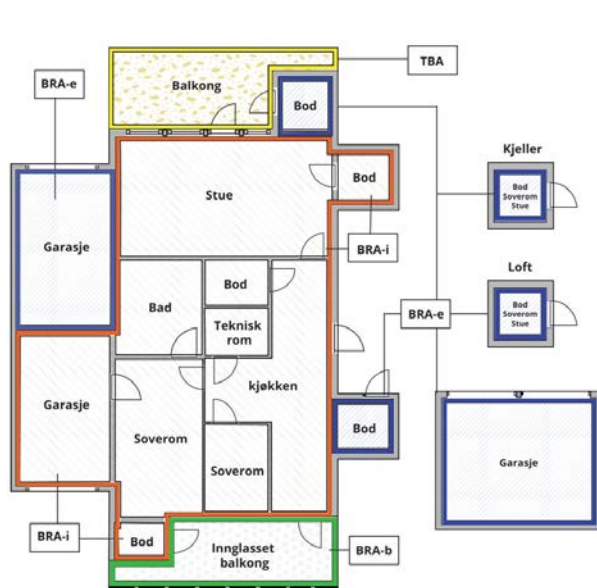
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	73	14		87	34		87
1. Etasje	84		16	100	49		100
2. Etasje	79			79	9	2	81
Loft	30			30		23	53
<b>SUM</b>	<b>266</b>	<b>14</b>	<b>16</b>		<b>92</b>	<b>25</b>	<b>321</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>296</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Trapperom , Bod 2, Gang 2, Bad/vaskerom , Soverom , Stue , Bod 3, Kjøkken	Bod	
1. Etasje	Kjøkken , Stue , Soverom , Gang , Bad/vaskerom , Soverom 2, Vindfang , Gang 2, Trapperom		Innglasset balkong
2. Etasje	Gang , Kott , Trapperom , Gang 2, Bad/vaskerom , Soverom , Stue , Kjøkken		
Loft	Gang , Soverom , Toalettrom , Kjøkken , Soverom 2, Flere kott		

### Kommentar

Romhøyde i kjeller er målt fra 2,01 - 2,08 meter  
Romhøyde i 1. Etasje ligger på ca 2,4 meter  
Romhøyde i 2. Etasje er målt til ca 2,38 meter  
Romhøyde på loft er målt til ca 2,1 meter

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:*

Generelt: Tegninger er er helt ikke utformet slik boligen er. Ved inngangsparti er det et utbygg (Vindfang), dette utbygget er i følge tegninger på motsatt side ved kjøkken.

Loft: Det er ikke tegninger over loft.

1. Etg: Soverom med kjøkken, er slått sammen med kjøkkendel, det er et ekstra lite soverom ved siden av hovedsoverom.

2. Etg Er mer eller mindre likt med tegninger.

Kjeller: Kjeller er bygge om fra boder til utleie og ikke byggesøkt.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Romhøyde i kjeller er målt fra 2,01 - 2,08 meter  
Romhøyde i 1. Etasje ligger på ca 2,4 meter  
Romhøyde i 2. Etasje er målt til ca 2,38 meter  
Romhøyde på loft er målt til ca 2,1 meter  
Lite rom soverom i 1. etasje tilfredstiller ikke kravet for dagslysflate.

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	168	114

### Kommentar

Enebolig Innglassert balkong / terrasse er definert som P-rom.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2024	John Terje Knutsen	Takstingeniør
	Camilla Gilja	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	1	708		0	1366.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sundeveien 38

### Hjemmelshaver

Gilja Camilla

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen på Sundeveien 38 er en større enebolig med sentral beliggenhet nært Farsund sentrum og med godt utsikt ut over Krossnessundet og Lyngdalsfjorden.

Fra eiendommen er det kort vei til både skole, barnehage, bussforbindelse, lekeplasser og butikker.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Arealbruk: Boligbebyggelse

Plannavn: Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028

### Om tomten

Tomten ligger i skrånet terreng og er beplantet med hage, frukttrær og terrasser.

Eiendommen har i tillegg en stor asfaltert parkeringsplass.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 550 000	2021

# Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.08.2024		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	1	Nei
Matrikelopplysninger, gnr/bnr 1/708	28.05.2024		Innhentet	1	Nei
Målebrev ( 2 deler)	17.01.1995		Innhentet	6	Nei
Samlet rapport for matrikkelenhet	28.05.2024		Innhentet	7	Nei
Tegninger bolig ( ikke datert)			Innhentet	2	Nei
Byggetillatelse	11.02.1952		Innhentet	2	Nei
Tegninger balkong	04.10.2006		Innhentet	3	Nei
Byggetillatelse Veranda (balkong)	20.10.2006		Innhentet	1	Nei
Fasadetegning	04.10.2006		Innhentet	1	Nei
Melding om utvidelse av balkong og fasadeendring gnr/bnr 1/708	11.04.2008		Innhentet	1	Nei
Tegninger vinterhage			Innhentet	3	Nei
Søknad om byggetillatelse vinterhage gnr/bnr 1/708	14.04.2009		Innhentet	1	Nei
PLANSTATUS	05.06.2024		Innhentet	1	Nei
Eiendomsgrenser	27.05.2024		Innhentet	3	Nei
Utskrift basert på matrikkeldata	27.05.2024		Innhentet	4	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

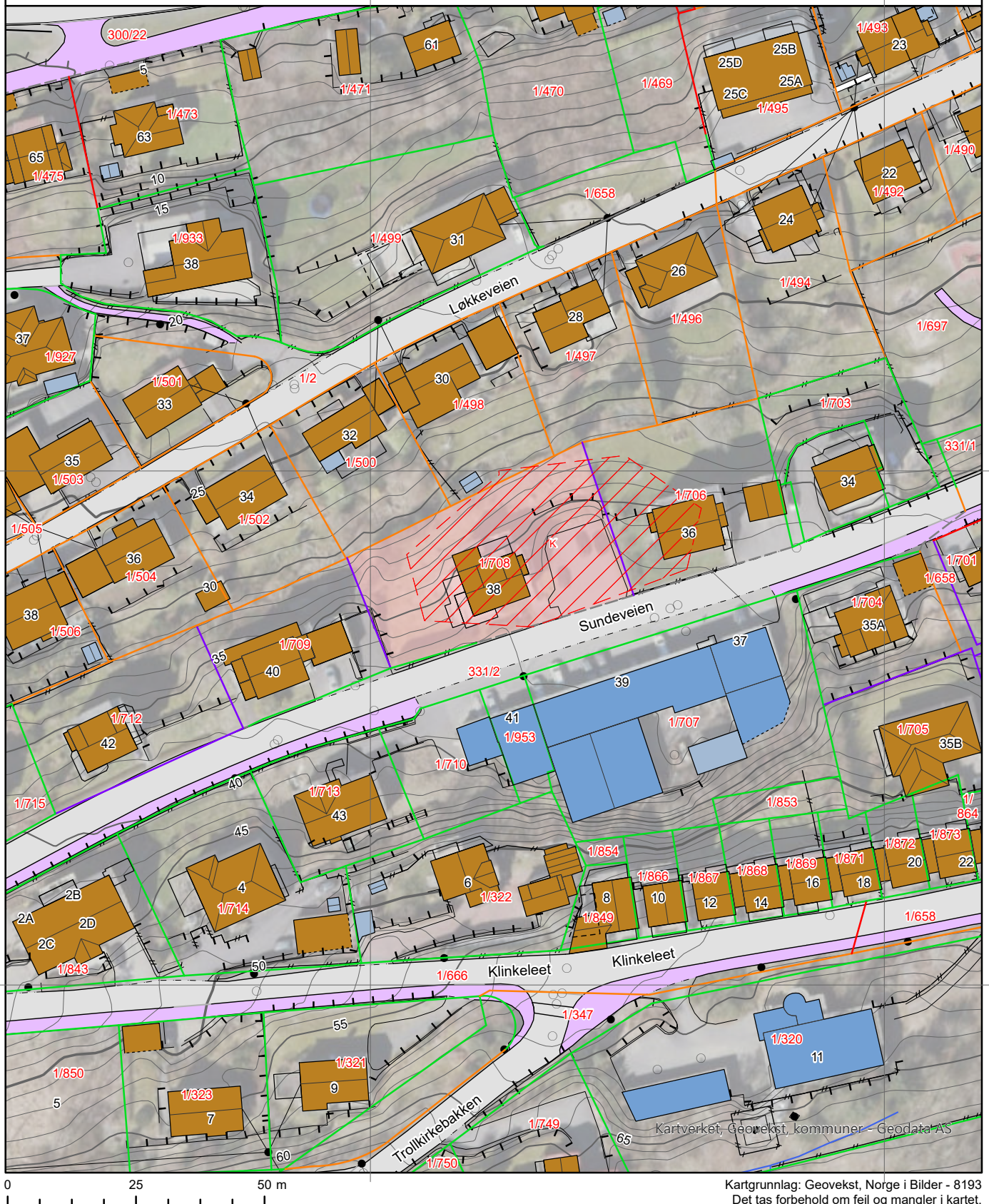
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NV7179>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE








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

## Eiendomsgrenser





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









## Tegnforklaring







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

### Eiendomsgrenser









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

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

### Høydekurver

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

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

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

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 1, Bruksnr 708	<b>Kommune:</b>	4206 Farsund
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	107 Vestersiden
Veiadresse:	Sundeveien 38, gatenr 4700 4550 Farsund	<b>Valgkrets:</b>	1 Farsund
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Kirkesogn:</b>	5150402 Farsund
		<b>Tettsted:</b>	4021 Farsund

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Sundeveien 38	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	18.06.1952	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 366,7 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>	Hjelpelinje vegkant				

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sundeveien 38	Bolig	247,0				

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	20,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	247,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	247,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	168833679			Antall etasjer:		3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			84,0		84,0				
H01	1		105,0		105,0				
H02			58,0		58,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



FRA

## BYINGENIØREN



FARSUND

Farsund bygningsråd,

Farsund.

### Ad. Byggesøknad fra Ovidia Stene.

Hoslagt oversendes byggesøknad av 15. f.m. fra Ovidia Stene for oppføring av en 2-mannsbolig i tre på en av henne innkjøpt tomt på nordsiden av Sundeveien.

Den endelige regulering for strøket er ennå ikke fastlagt, jfr. § 34.

Som forholdene imidlertid stiller seg, tillater jeg meg å anbefale byggetillatelse gitt på følgende betingelser:

1. Bygningen plasseres minst 5.5 m. fra den opparbeidede nordlinje for Sundeveien og parallelt med denne, *og minst 4.0 m. fra brannintervallet.*
2. Samtlige fundamenter må legges på bæredyktig grunn, jfr. § 79.
3. Alt støpningsarbeide må utføres i samsvar med N.S. 427 og 428: Regler for utførelse av arbeider i armert betong og betong uten armering. Byggeforskriftenes kap. 14 og 15.
4. Høyden til hovedgesimsen må ikke overstige 7 m. og ingen utvendig trevegg må være høyere enn 9 m..
5. Såvel yttervegger som bjelkebærende vegger må oppføres som bestemt i byggeforskriftenes kap. 17, jfr. § 104 og senere tillegg.
6. Bjelkelagene må dimensjoneres som bestemt i byggeforskriftenes § 9, punkt 9 og senere tillegg.
7. Røykpipe og ildsteder må oppføres som bestemt i byggeforskriftenes kap. 27 og 28.

Arbeidet med oppføring av bygningen må forøvrig utfø-

1  
1

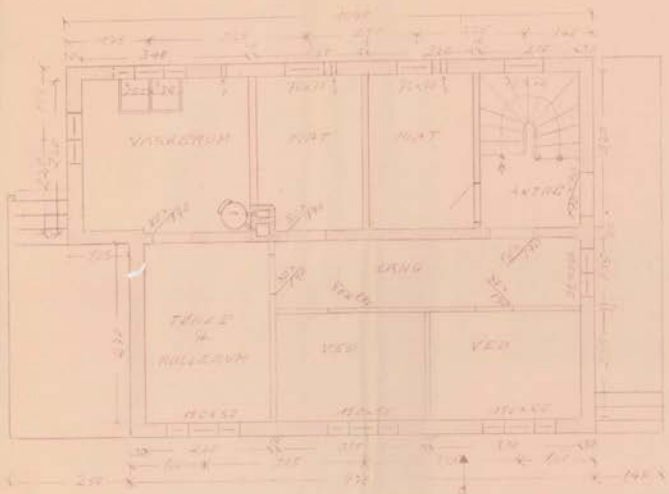
res i samsvar med bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser.

Farsund byingeniørkontor, 11/2-1952.

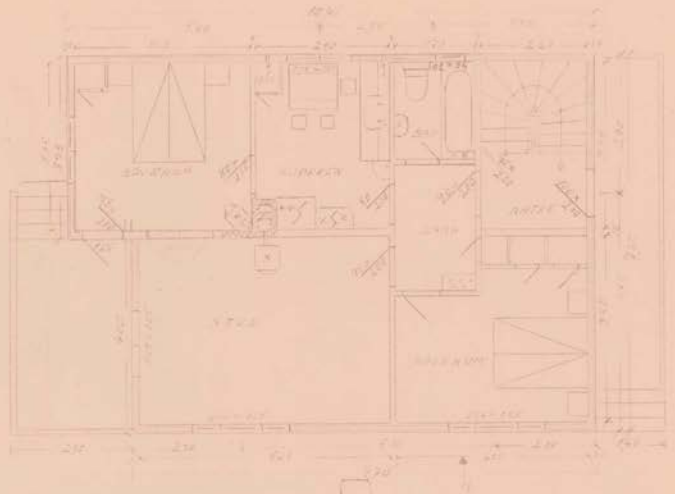
*H. Østerbo*

BYGGTEK. FROSTLNE  
GARDEN

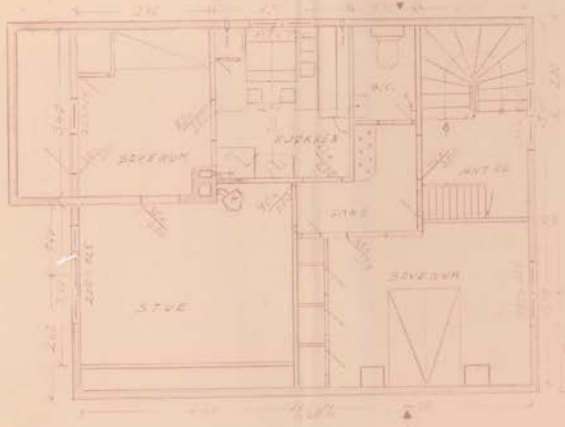
1882



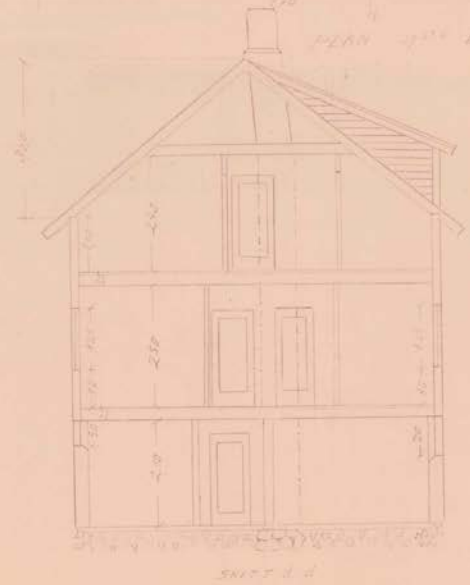
PLAN 1. JÄLLER



PLAN 1. JÄLLER



PLAN 2. DEN ETASJEN

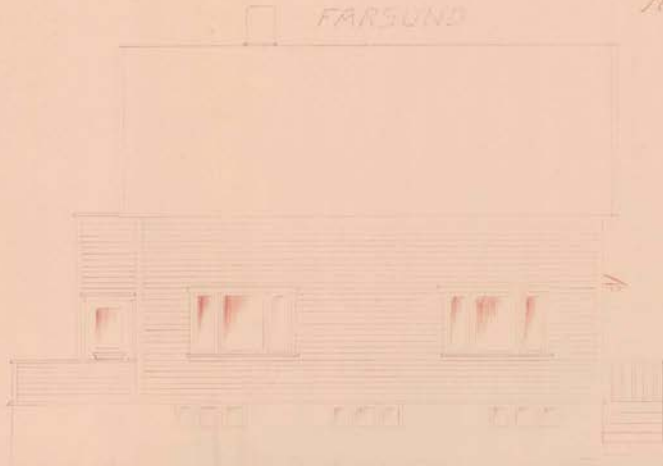


SNITT I I

August Kåsa

INSEGG til FRU STENE  
FARSUND

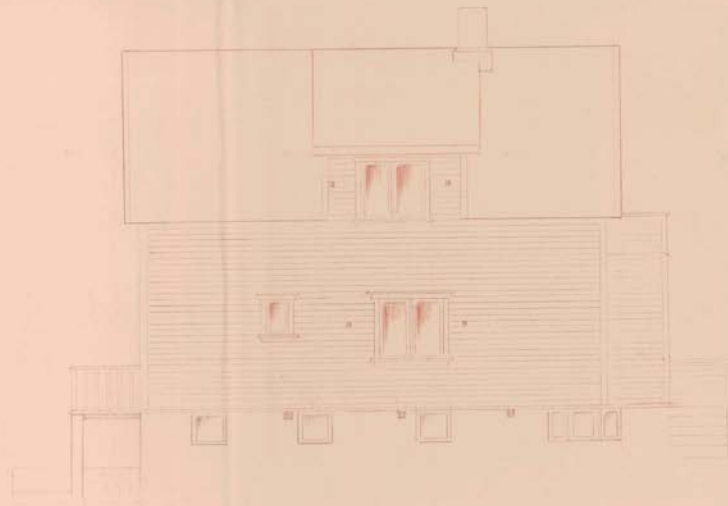
N<sup>o</sup> 150



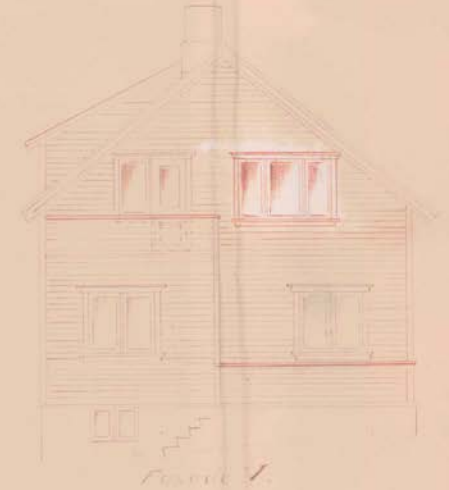
Fasade S.



Fasade O.

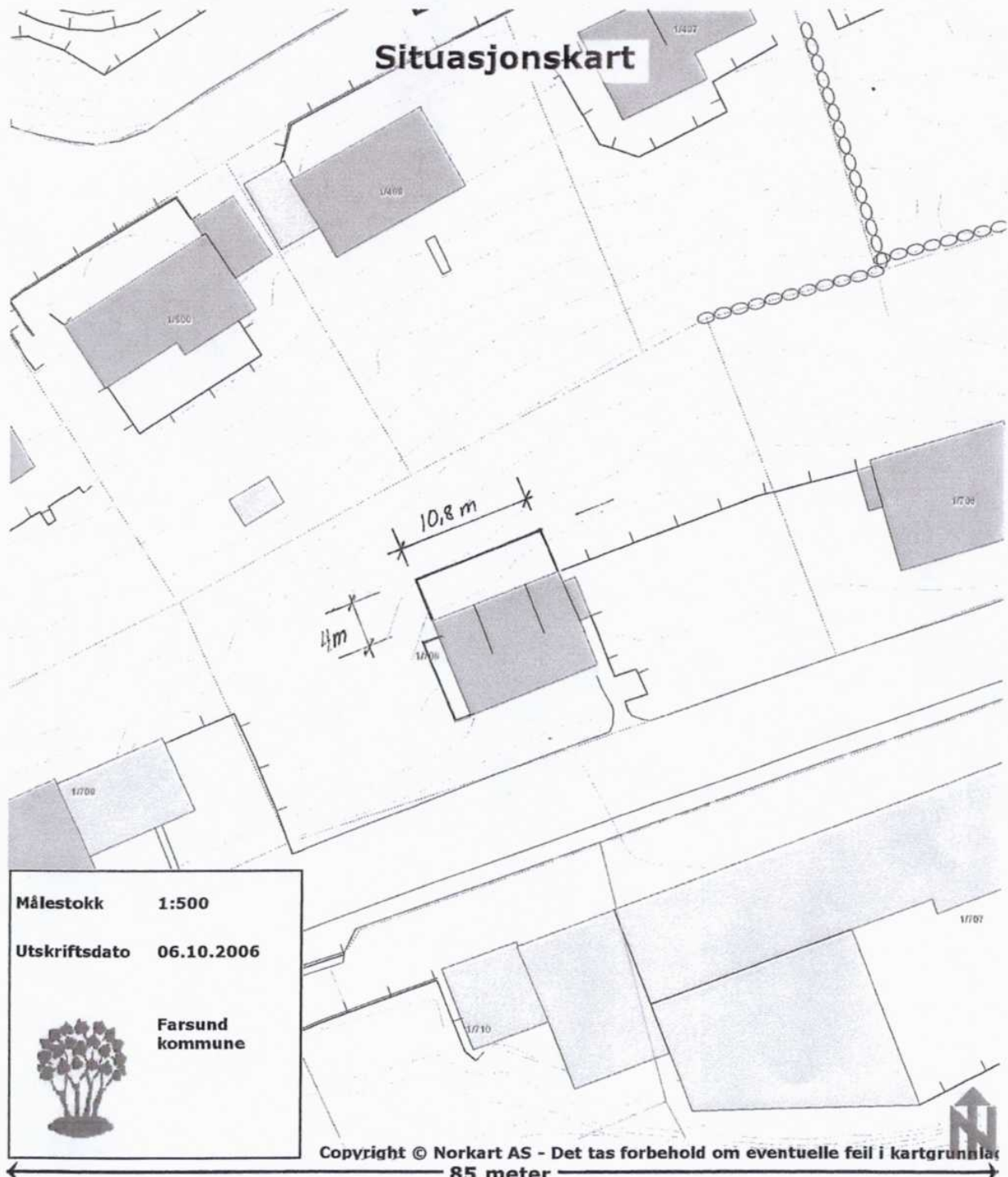


Fasade N.



Fasade V.

A. K. K. K.




**Målestokk**      1:500

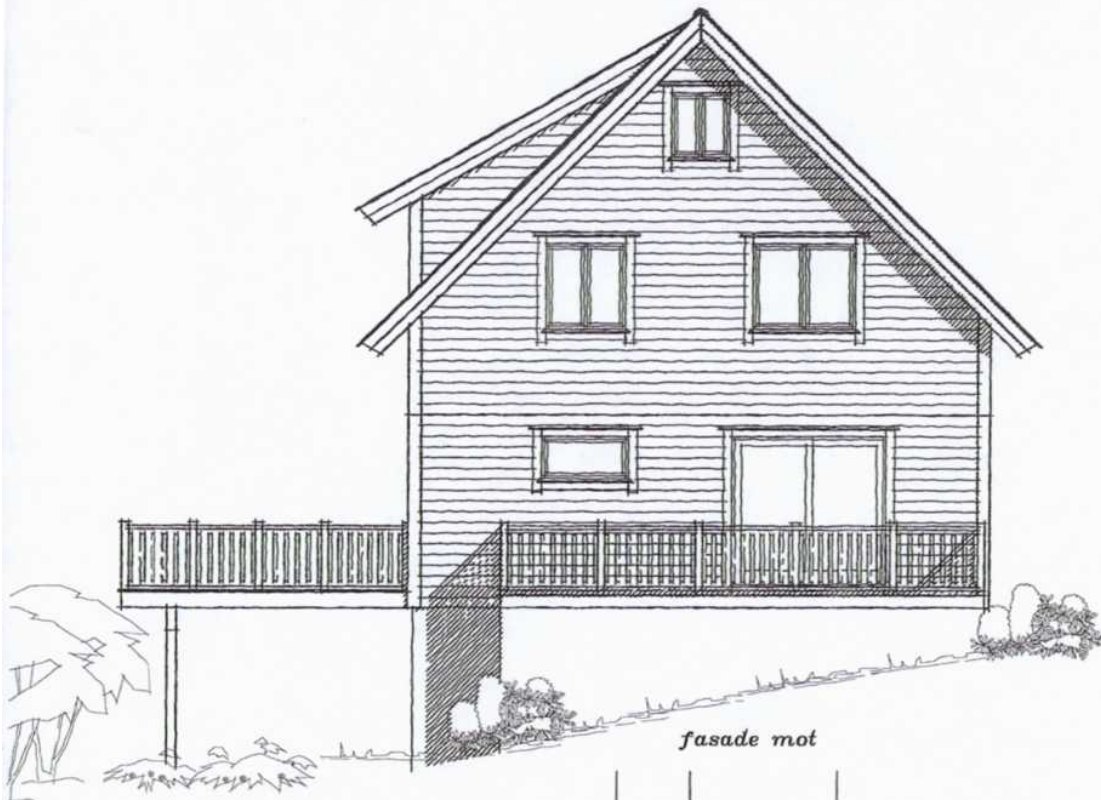
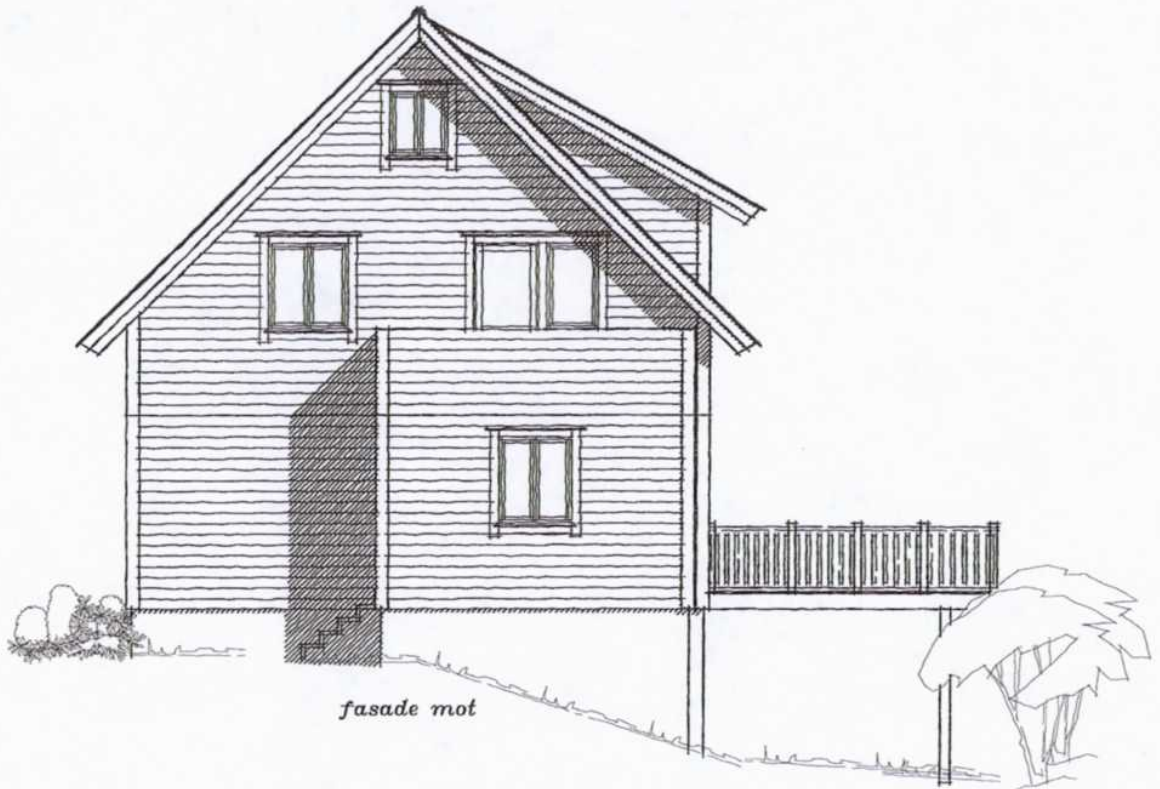
**Utskriftsdato**    06.10.2006

 **Farsund kommune**

Copyright © Norkart AS - Det tas forbehold om eventuelle feil i kartgrunnlaget


- |                                     |                               |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Eiendom</b>                      | <b>Vann</b>                   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> Vann |
| <b>Bygg</b>                         | <input type="checkbox"/> Bekk |
| <input type="checkbox"/> Boliger    |                               |
| <input type="checkbox"/> Andre bygg |                               |

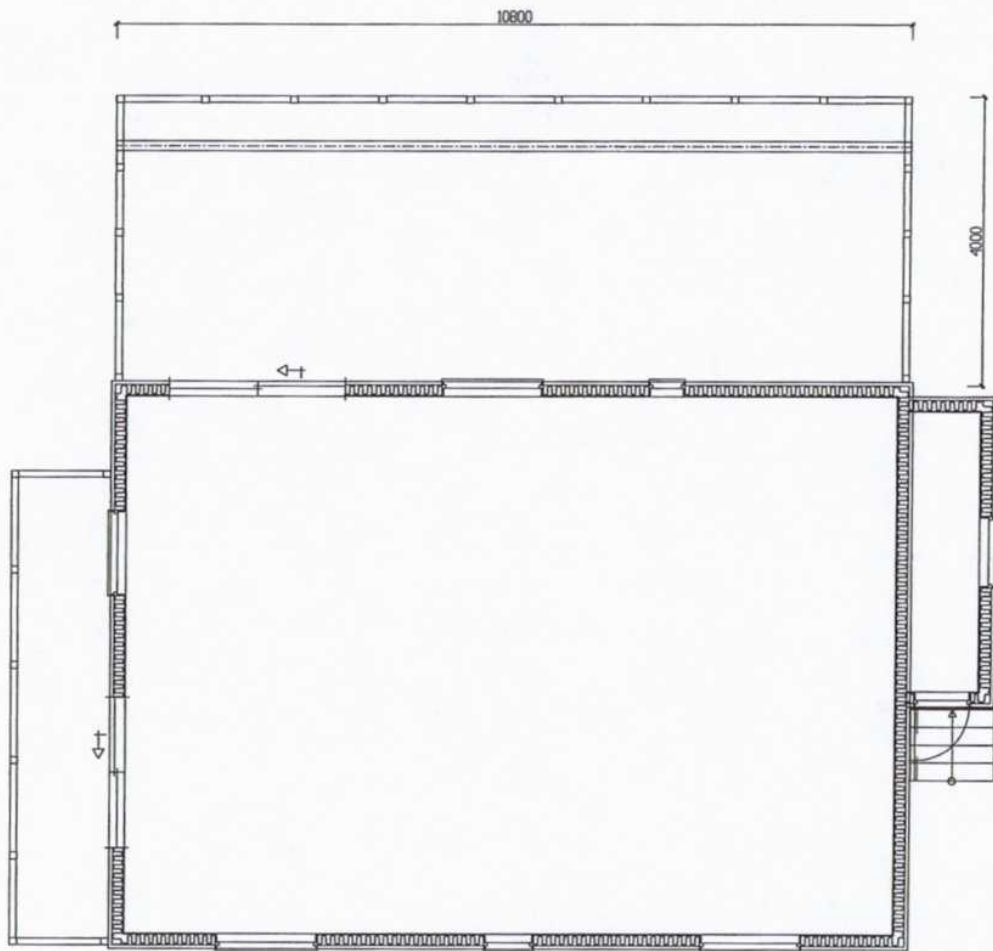
 <b>TRE KONSULT AS</b> arkitekt og konsulentkontor	Tiltakshaver: <i>RASMUS KYDLAND, UNDRUMSPALSU. 395, 3178 VÅLE</i>	
	Tiltak: <i>BALKONG</i>	Saksnr.: <i>6253</i>
	Byggeadr.: <i>SUNDEVEIEN 38</i>	Tegn.nr.:
	Gnr.: <i>1</i> Bnr.: <i>708</i> Kommune: <i>FARSUND</i>	
Tegning: A-Tre konsult as datov: _____		skissert: _____
		Mål: 1:500



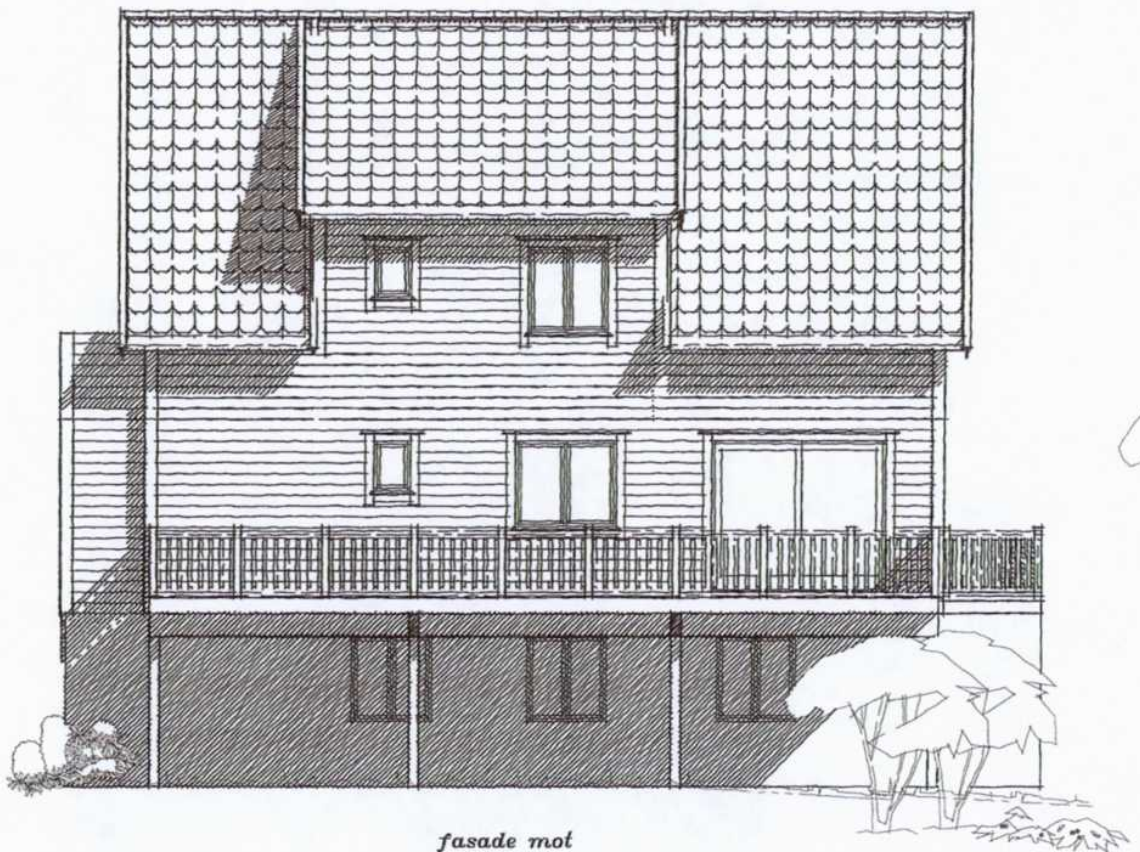
Bolig

IND.	DATO	KORR.:

 <b>A-TRE KONSULT AS</b> arkitekt og konsulentkontor Pb 56, 3107 Sem Tlf. 33 34 77 93 faks 33 31 97 33	Tiltaksh.: Rasmus Kydland		Tegn.:
	Byggeadr.: Sundveien 38		Fasader
	Kommune: Farsund		Saksnr.: 6253
	Gnr.: 1	Bnr.: 708	Mal: 100
Arki.: A-Tre Konsult as		Dato: 04.10.2006	



*plan etg. 1*



*fasade mot*



Rasmus Kydland  
Undrumsdalsveien 395  
3178 Våle

KOP1

Vår ref.:  
2006/2431 - 15679/2006 -2  
1/708/KESK

Deres ref.:

Dato:  
24.10.2006

### Melding om oppføring av veranda på gnr 1, bnr 708, Sundeveien 38

Det vises til Deres byggemelding datert 01.10.2006.

Vi har ingen merknader til byggemeldingen.


Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.

Tiltakshaver har selv ansvaret for at arbeidene utføres i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

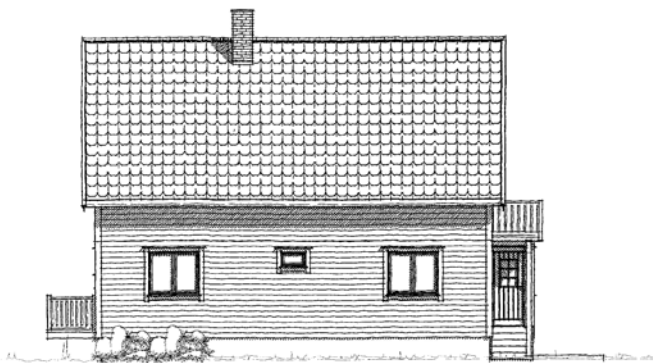
Gebyr for byggemeldingen vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på kr 770,- Faktura for byggemeldingsgebyr vil bli utskrevet av kommunekassen.

Med vennlig hilsen

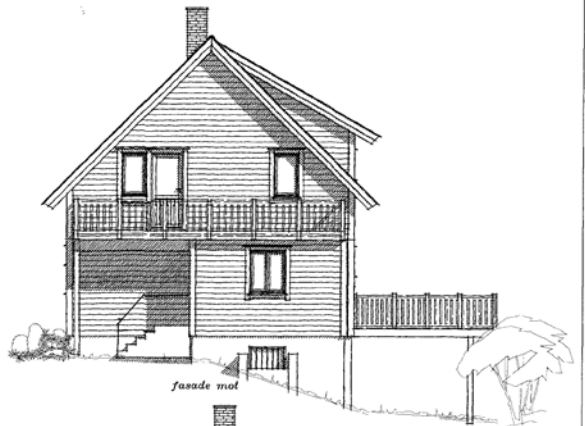
  
Jan Hornung  
enhetsleder

  
Kjersti Skiple Verdal  
avdelingsingeniør

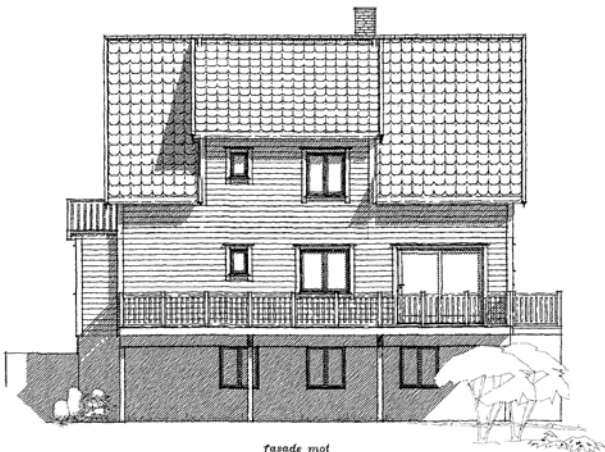




fasade mot



fasade mot




fasade mot



fasade mot

Bolig

B	13.02.2008	Gang, søyle, drager og trapp
A	21.01.2008	Balkong etg.2, Dør og vinduer fluttet
IND.	DATO	KORR.

 <p>TRE KONSULT AS arkitekt og konsulentkontor ©Tegningen er beskyttet. Det kan ses opphavsmott</p>	Tiltaksh. Rasmus Kydland		Tegn.	
	Byggeadr. Sundveien 38		Fasader	
	Kommune: Farsund	Gnr.: 1	Bnr.: 708	Mals: 100
	Saksnr.: 6253		Arkitekt: A-Tre Konsult as   Dato: 04.10.2006 Sign: TV	

Ph. 66, 9107 55m  
Tlf. 98 84 97 88  
Faks 98 81 97 98



Rasmus Kydland  
Sundeveien 38  
4550 Farsund

Vår ref.:  
2008/1473 - 5778/2008 1/708/HITV

Deres ref.:

Dato:  
11.04.2008

---

### **Melding om utvidelse av balkong og fasadeendring gnr/bnr 1/708**

Det vises til Deres byggemelding datert 13.3.2008.

Kommunen har ingen merknader til byggemeldingen.

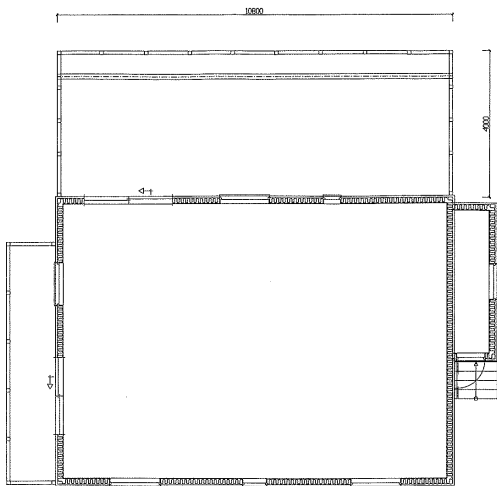
Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.

Tiltakshaver har selv ansvaret for at arbeidene utføres i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

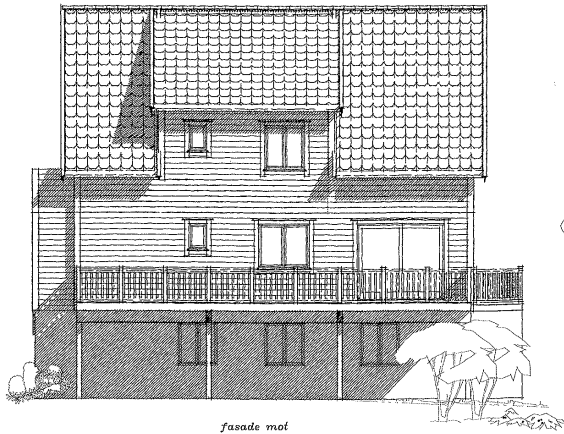
Gebyr for byggemeldingen vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på kr 424,-. Faktura for byggemeldingsgebyr vil bli utskrevet av kommunekassen.

Med vennlig hilsen

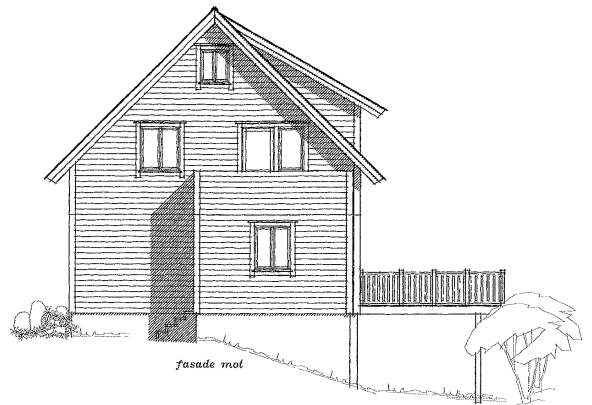
Hillbjørg Tveit  
avdelingsingeniør



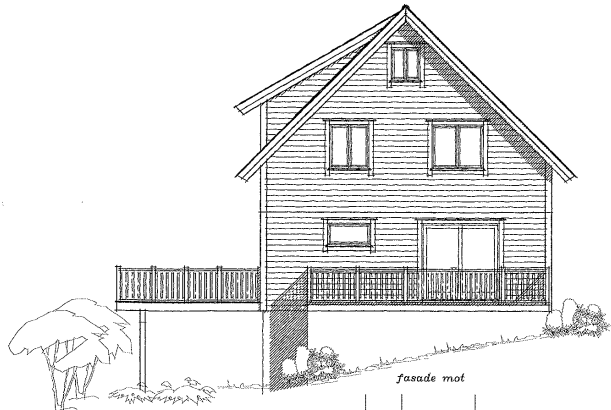
plan etg. 1



fasade mot



fasade mot



fasade mot

Bolig

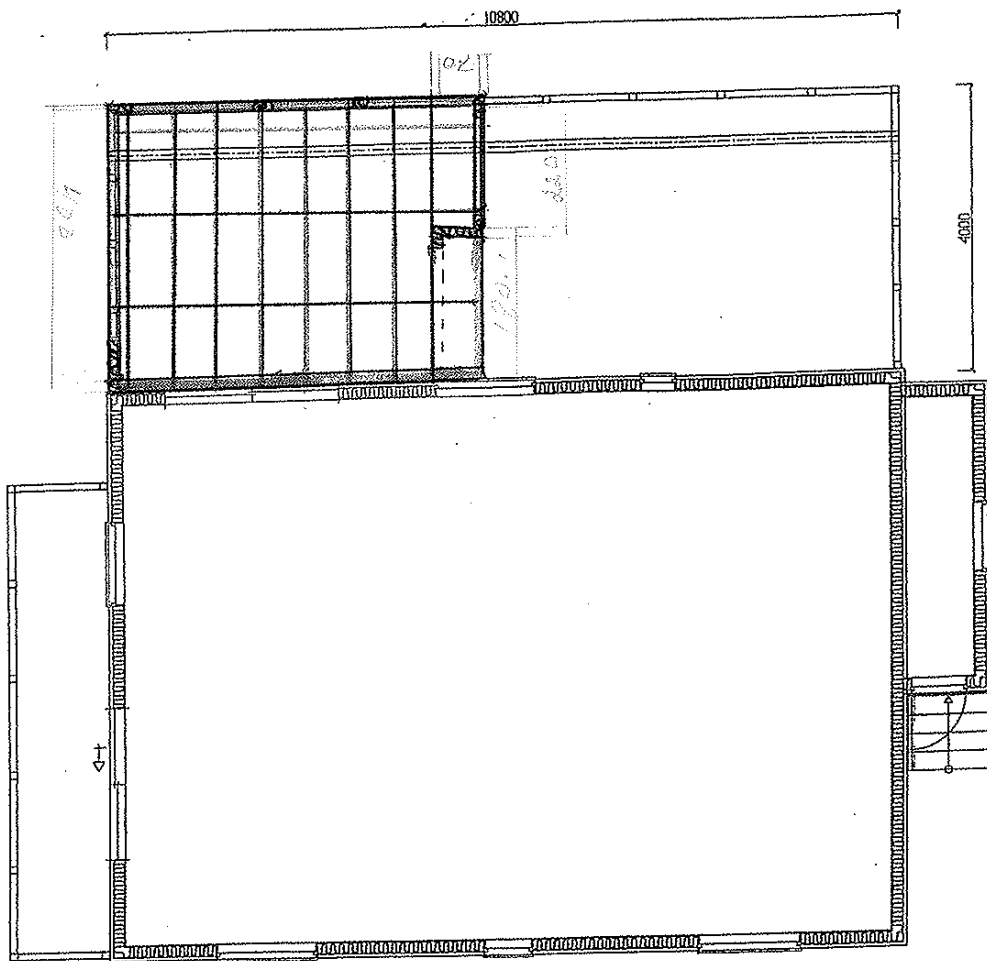
IND. DATO KORR.

	Tiltaksbr: Rasmus Kydland		Tegn.:
	Byggeadr.: Sundveien 38		Fasader
Kommune: Farsund		Saksnr.: 6253	
Gnr.: 1 Bnr.: 708 Mal: 100		Dato: 04.10.2006	Sign.: TT
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.			

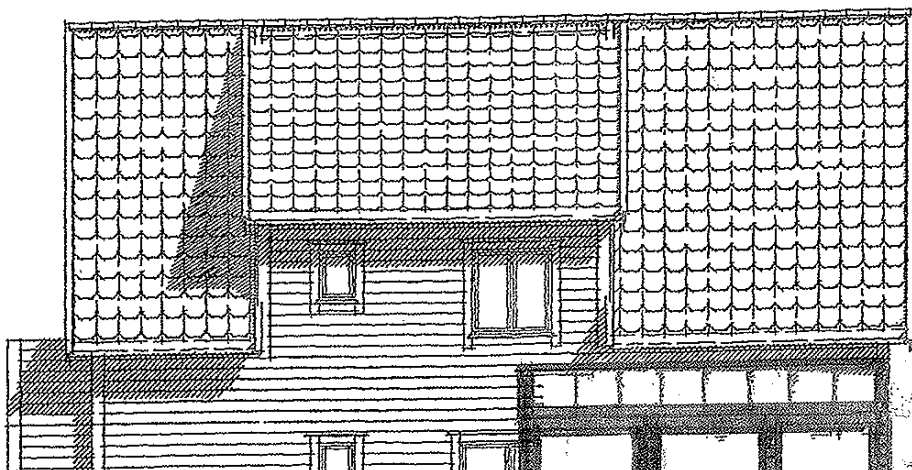
Pb 66, 307 Sem  
Tlf. 39 34 77 93  
faks 39 31 97 93

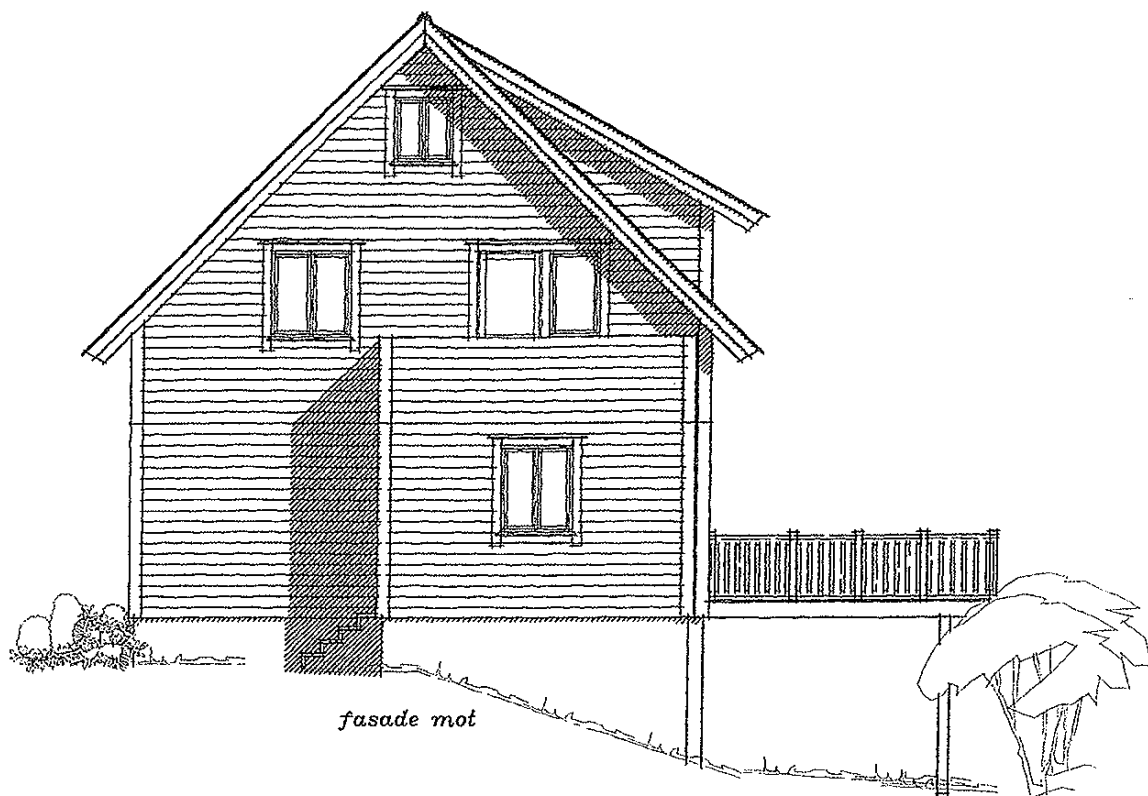
Arktekt og konsulentkontor

Arkitekt A-Tre Konsult as

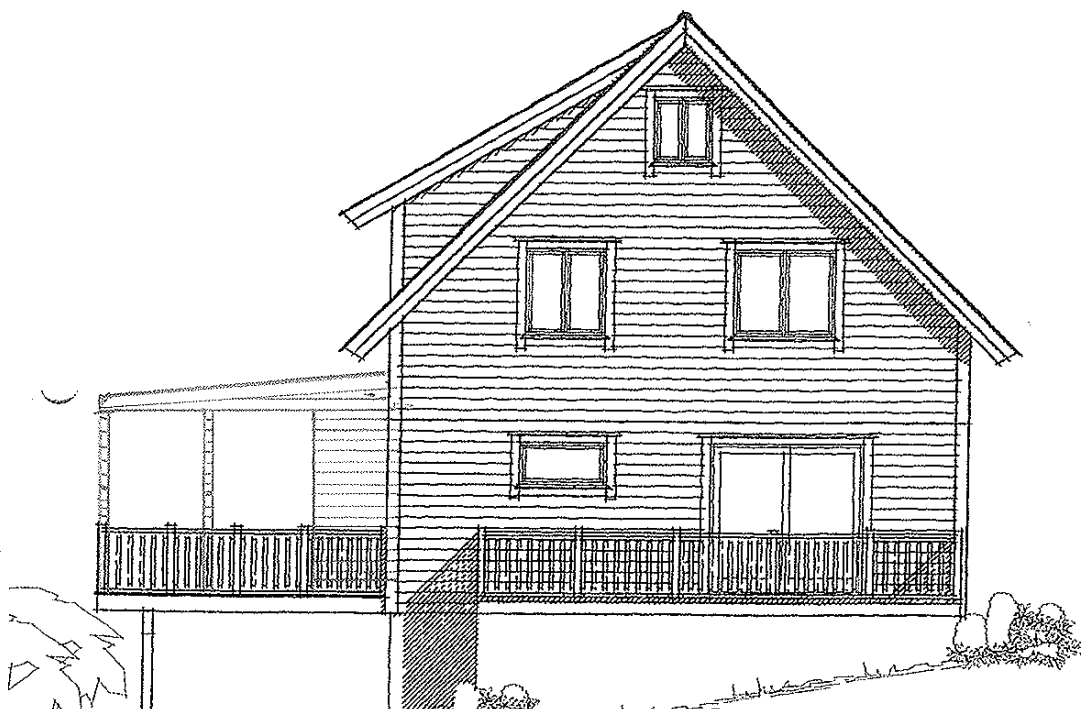


*plan etg. 1*





*fasade mot*





Rasmus Kydland  
Sundevn. 38  
4550 FARSUND

Vår ref.:  
2008/3830 - 5745/2009  
1/708/JAHO

Deres ref.:

Dato:  
14.04.2009

---

**Søknad om byggetillatelse vinterhage gnr/bnr 1/708 - Sundev. 38**

I medhold av PBL § 7 gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for oppføring av vinterhage som tilbygg til bolig på eiendommen gnr 1 bnr 708.

I henhold til kommunens betalingsregulativ for byggesaker vil behandlingsgebyret for den aktuelle byggemeldingen bli på kr 848,- Faktura for behandlingsgebyr vil bli utskrevet av kommunekassen.

Med vennlig hilsen

Jan Hornung  
Enhetsleder

# FAKTURERTE GEBYRER

Avtale: **200609**  
1/708/0/0

Eier: Gilja Camilla  
Regn.mottaker: Gilja Camilla

## 2023

Ordrenr: **90147017**

08.03.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 268,00	1/1	0	1 418,00
160023	Forskudd Avløp	214,00	m3	23,90	1/1	0	3 197,00
160004	Betalt Forskudd Vann i fjor	-187,00	m3	8,44	1/1	0	-1 973,00
160024	Betalt Forskudd Avløp i fjor	-187,00	m3	16,78	1/1	0	-3 922,00
160001	Forbruk vann	226,00	M3	8,44	1/1	0	2 384,00
160021	Forbruk Avløp	226,00	m3	16,78	1/1	0	4 740,00
160003	Forskudd Vann	214,00	m3	10,88	1/1	0	1 455,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 117 200,00	prom	3,00	1/1	0	1 676,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	860,00	1/1	0	538,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 438,61	1/1	0	1 524,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	416,00	1/1	0	260,00

**12 988,00**

Ordrenr: **90156043**

25.07.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160003	Forskudd Vann	214,00	m3	10,88	1/1	0	243,00
160023	Forskudd Avløp	214,00	m3	23,90	1/1	0	533,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	416,00	1/1	0	43,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 117 200,00	prom	3,00	1/1	0	279,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	271,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 438,61	1/1	0	254,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	10,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 268,00	1/1	0	236,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	860,00	1/1	0	90,00

**1 959,00**

Ordrenr: **90157073**

28.08.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	416,00	1/1	0	43,00
160003	Forskudd Vann	214,00	m3	10,88	1/1	0	243,00
160023	Forskudd Avløp	214,00	m3	23,90	1/1	0	533,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 117 200,00	prom	3,00	1/1	0	279,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	860,00	1/1	0	90,00

160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	271,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 438,61	1/1	0	254,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	10,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 268,00	1/1	0	236,00

**1 959,00**

**Ordrenr: 90158113**

06.09.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160023	Forskudd Avløp	214,00	m3	23,90	1/1	0	533,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	416,00	1/1	0	43,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 117 200,00	prom	3,00	1/1	0	279,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	860,00	1/1	0	90,00
160003	Forskudd Vann	214,00	m3	10,88	1/1	0	243,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 438,61	1/1	0	254,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	10,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 268,00	1/1	0	236,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	271,00

**1 959,00**

**Ordrenr: 90165063**

27.10.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160003	Forskudd Vann	214,00	m3	10,88	1/1	0	243,00
160023	Forskudd Avløp	214,00	m3	23,90	1/1	0	533,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	416,00	1/1	0	43,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 117 200,00	prom	3,00	1/1	0	279,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	860,00	1/1	0	90,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 438,61	1/1	0	254,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	10,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 268,00	1/1	0	236,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	271,00

**1 959,00**

**Ordrenr: 90166160**

28.11.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 117 200,00	prom	3,00	1/1	0	279,00
160003	Forskudd Vann	214,00	m3	10,88	1/1	0	243,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	416,00	1/1	0	43,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	860,00	1/1	0	90,00
160023	Forskudd Avløp	214,00	m3	23,90	1/1	0	533,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 438,61	1/1	0	254,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 268,00	1/1	0	236,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	271,00



160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	10,00
--------	-----------	------	----	--------	-----	---	-------

**1 959,00**

**Ordrenr: 90167193**

28.12.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 268,00	1/1	0	236,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	10,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 438,61	1/1	0	254,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	271,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	860,00	1/1	0	90,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 117 200,00	prom	3,00	1/1	0	279,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	416,00	1/1	0	43,00
160023	Forskudd Avløp	214,00	m3	23,90	1/1	0	533,00
160003	Forskudd Vann	214,00	m3	10,88	1/1	0	243,00

**1 959,00**

## 2024

**Ordrenr: 90168245**

30.01.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160003	Forskudd Vann	238,00	m3	11,53	1/1	0	286,00
160023	Forskudd Avløp	238,00	m3	26,29	1/1	0	652,00
160004	Betalt Forskudd Vann i fjor	-214,00	m3	10,88	1/1	0	-2 910,00
160024	Betalt Forskudd Avløp i fjor	-214,00	m3	23,90	1/1	0	-6 393,00
160001	Forbruk vann	237,00	M3	10,88	1/1	0	3 223,00
160021	Forbruk Avløp	237,00	m3	23,90	1/1	0	7 080,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 683,00	1/1	0	279,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	1 000,00	1/1	0	104,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	271,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	10,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	449,00	1/1	0	47,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 404,00	1/1	0	250,00

**2 899,00**

**Ordrenr: 90169470**

28.02.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160003	Forskudd Vann	238,00	m3	11,53	1/1	0	286,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	449,00	1/1	0	37,00
160023	Forskudd Avløp	238,00	m3	26,29	1/1	0	652,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	1 000,00	1/1	0	104,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 683,00	1/1	0	279,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	10,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 404,00	1/1	0	250,00

160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	271,00
--------	---------------------------------	------	-----	----------	-----	---	--------

**1 889,00**

**Ordrenr: 90170692**

13.03.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	817 200,00	prom	3,00	1/1	0	611,00
160003	Forskudd Vann	238,00	m3	11,53	1/1	0	286,00
160023	Forskudd Avløp	238,00	m3	26,29	1/1	0	652,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	449,00	1/1	0	37,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	1 000,00	1/1	0	104,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 683,00	1/1	0	279,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	10,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 404,00	1/1	0	250,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	271,00

**2 500,00**

**Ordrenr: 90178152**

26.04.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	817 200,00	prom	3,00	1/1	0	204,00
160003	Forskudd Vann	238,00	m3	11,53	1/1	0	286,00
160023	Forskudd Avløp	238,00	m3	26,29	1/1	0	652,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	449,00	1/1	0	37,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 683,00	1/1	0	279,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	271,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	10,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 404,00	1/1	0	250,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	1 000,00	1/1	0	104,00

**2 093,00**

**Ordrenr: 90179432**

24.05.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160003	Forskudd Vann	238,00	m3	11,53	1/1	0	286,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 404,00	1/1	0	250,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	10,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 683,00	1/1	0	279,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	271,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	1 000,00	1/1	0	104,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	449,00	1/1	0	37,00
160023	Forskudd Avløp	238,00	m3	26,29	1/1	0	652,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	817 200,00	prom	3,00	1/1	0	204,00

**2 093,00**

**Eier har månedlig fakturering. Vannmålerstand pr. 30.12.23: 3176**



## Matrikelopplysninger, gnr/bnr 1/708

28.05.2024

Matrikkelen er landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over eiendommer, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Vedlagte matrikelrapport viser eiendommens registrerte opplysninger fra matrikkelen. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis, eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon.

Deler av grensen mellom 1/708 og 331/2 (Sundeveien) er registrert oppmålt med geografiske koordinater og er dermed fastlagt, se vedlagte målebrev over grensejustering fra 1994/1995. Grensen vises med grønn farge på side 6 i matrikelrapporten.

Resterende grenser for 1/708 er også oppmålt, men ikke med geografiske koordinater. Registrerte grenser i matrikkelen kan derfor avvike noe i forhold til de reelle grensene, gjeldene grense fremgår av vedlagte målebrev fra 1952.

Eiendommer som i sin helhet ikke har oppmålte og geografisk koordinatsatte eiendomsgrenser angitt i målebrev eller matrikelbrev, bør vurderes oppmålt før omsetning.

Med hilsen

Øystein Egeland  
Konsulent/matrikelfører

Vedlegg:

1-708\_matrikelrapport.pdf  
1-708\_målebrev.pdf  
1-708\_grensejustering.pdf

31.05 m. - bredden  $\frac{5}{100}$  meter - Arealet utgjör i hen hold  
helt 728.6 m<sup>2</sup>. - syv hundra og åtte  $\frac{9}{10}$  kvadratmeter.

Tomben får matr. nr. 35 Sundevisen og utskilles  
fra matr. nr. 35 Sunde Løkke.

Da inkjet af hertiligere forlangtes til ført protokollet,  
der oplystes, alle formlingerne henst.

H. Oelbø

K. Fjeld.

År 1952 den 29. mars ble en lantlig kartformling  
avholdt over en av Reinert Foss til fra Ovidia stene solgt  
tomt på nordsiden av Sundevisen. Formlingen  
administreres av iunder sognene i overvar av utvalgt  
K. Fjeld og var alle vedkommende innvarslet eller be-  
sammeles der inn hos sålydende pnr. 150.

Ved formlingen møtte: kjøperen Ovidia stene  $\frac{1}{5}$  sinteren  
Louise Meland og selgeren R. Foss og tilstøtende grunns  
eier A. Ertsgjeld.

Tombens grenser ble påvist i overensstemmelse  
med et ved administratoren tidligere oppstilt kart, og  
hvor etter disse måler: mot øst langs Arne Ertsgjelds  
eiendom 31.14 m. bredden  $\frac{1}{100}$  meter - mot øst  
langs Sundevisens nordlinje 17.36 m. - østlinje  $\frac{3}{100}$   
meter - + 32.80 m. - bredden  $\frac{8}{100}$  meter - mot øst langs  
Reinert Foss's eiendom 24.50 m. høyde  $\frac{5}{100}$  meter -  
og mot nord langs sammens eiendom 50.98 m -  
fanti  $\frac{9}{100}$  meter. Arealet utgjör i hen hold helt  
1366.9 m<sup>2</sup> - et tusen tre hundra og åtte  $\frac{9}{10}$  kvadratmeter.

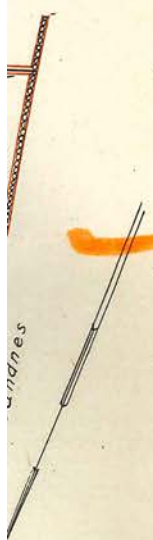
Tomben får matr. nr. 38 Sundevisen og utskilles  
fra g. nr. 1. Anr. 27 Sunde.

Da inkjet af hertiligere forlangtes til ført proto-  
kollen, der opplystes, alle formlingerne henst.

H. Oelbø

K. Fjeld.

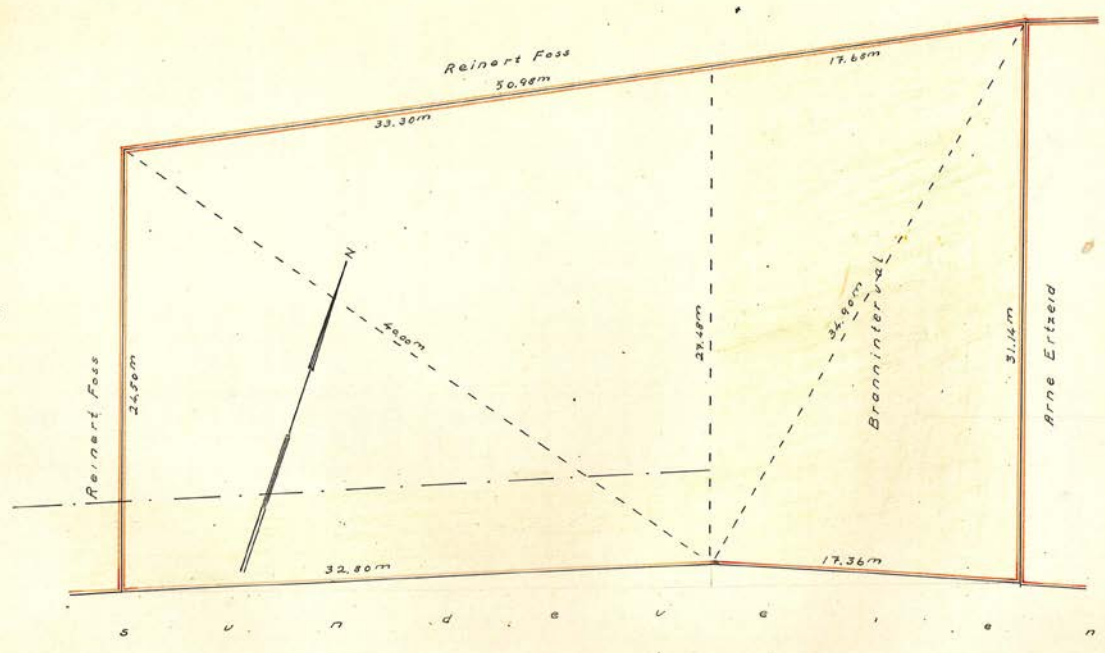
veien



ing  
en  
utvisingen  
lukt  
a be =

dre  
t og  
ut  
, mot  
55/100  
om  
og  
mer

Kart  
Over  
En av Reinert Foss til Ovidia Stene solgt tomt, Sundeveien  
Areal 13669<sup>m</sup>². Målestokk 1:200



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12

6  
7

ENG

**MÅLEBREV**

X	uten grensejustering med grensejustering
---	---

Kommune
FARSUND

J.nr.
Målebrev nr.
8/95
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

**Målebrev over**

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	331	2	
	Bruksnavn/adresse		
	Fv K-651		
Areal			

Dagbokstempel
---------------

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	24 oktober 1994
Rekvirent	Vest-Agder fylke v/fylkesutvalget v/Vegsjefen i Vest-Agder
Bestyrer	Peter M. Ledsaak
Forretning	Kart- og delingsforretning over grunn til veiformål Forretningen berører flg. gnr/bnr: 1/710-1/713-1/714-1/708-1/709 og 1/843. De fradelte arealer (Se liste for arealoppgave) går direkte inn i eksisterende registernummer gnr 331 bnr 2, jf delingslovens § 3-1, forskriftenes kap 26.1.

**Underskrift**

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Farsund	17.01.95	Reidar Gabrielsen OFFISIELL BEKREFTELSE FARSUND	Peter M. Ledsaak

**Tinglysing**

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
---------------	--------------------

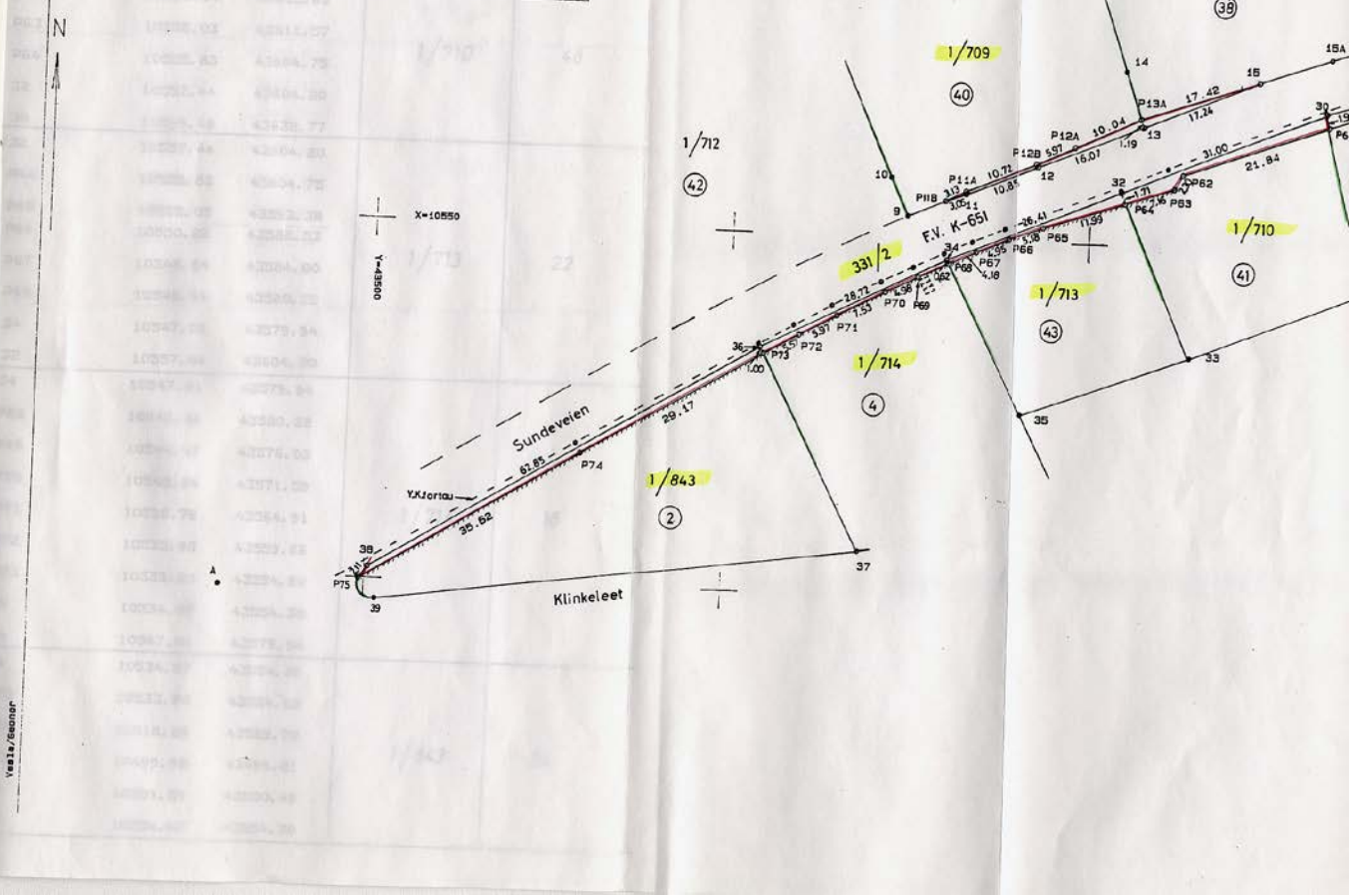
**Påtegninger (rettelser o.l.)**

--

Snr	331	Bl. nr	2	Fästort	
Representationspunkt	X 10440	Y 43280	Z		
Kartblad	AU003-5-4	K	Landskatt		
Målestokk	1: 500	Area		M <sup>2</sup>	

MÅLEBREVKART

Uhr	
Målebrev nr	8/95



KOORDINATOVERSIKT

Punkt	X	Y	AREALOPPGAVE	
			AVSTÅTT FRA GNR / BNR	AVSTÅTT AREAL m <sup>2</sup>
30	10569.48	43632.77	1/710	48
P61	10567.60	43633.18		
P62	10560.04	43612.69		
P63	10558.03	43611.57		
P64	10555.83	43604.75		
32	10557.44	43604.20		
30	10569.48	43632.77		
32	10557.44	43604.20	1/713	22
P64	10555.83	43604.75		
P65	10552.05	43593.38		
P66	10550.22	43588.53		
P67	10548.24	43584.00		
P68	10546.46	43580.22		
34	10547.01	43579.94		
32	10557.44	43604.20		
34	10547.01	43579.94	1/714	18
P68	10546.46	43580.22		
P69	10544.47	43576.03		
P70	10542.24	43571.59		
P71	10538.76	43564.91		
P72	10535.92	43559.66		
P73	10533.20	43554.80		
36	10534.07	43554.30		
34	10547.01	43579.94		
36	10534.07	43554.30		
P73	10533.20	43554.80		
P74	10518.29	43529.72		
P75	10499.92	43499.21		
38	10501.59	43500.49		
36	10534.07	43554.30		



KOORDINATOVERSIKT

Punkt	X	Y	AREALOPPGAVE	
			AVSTÅTT FRA GNR / BNR	AVSTÅTT AREAL m <sup>2</sup>
15	10573.29	43623.09	1/708	10
13	10566.64	43607.18		
P13A	10567.67	43606.60	1/709	18
15	10573.29	43623.09		
P13A	10567.67	43606.60		
13	10566.64	43607.18		
12	10560.51	43592.33		
11	10556.29	43582.33		
P11B	10555.18	43579.49		
P11A	10556.66	43582.24		
P12B	10560.89	43592.09		
P12A	10563.45	43597.49		
P13A	10567.67	43606.60		



## PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/1/708/0/0

Adresse: Sundeveien 38, 4550 FARSUND

- **Arealbruk**Boligbebyggelse

**Arealbrukstatus**Nåværende

**Planidentifikasjon**90600

**Plantype**Kommunedelplan

**Planstatus**Endelig vedtatt arealplan

**Ikraftredelsesdato**08.03.2018

**Plannavn**Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028

Vis i kart [Planregister](#)

Link som viser reguleringsplaner, faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 5.6.2024. Link er gyldig i et år:

<https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=c2298e91-7c86-4bbe-99e9-bed44c0df094>

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold  
Avdelingsarkitekt  
Teknisk forvaltning  
Farsund kommune



## Utskrift fast eiendom

### Gårdsnummer 1, Bruksnummer 708 i 4206 FARSUND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

27.05.2024 kl. 22.27

Oppdatert per

27.05.2024 kl. 22.25

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1350281-1/200 28.10.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 2 550 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**GILJA CAMILLA**  
FØDT: 22.12.1994

## HEFTELSE

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

### Heftelser i eiendomsrett:

1952/498-2/40 19.06.1952 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

2021/1350306-1/200 28.10.2021 **PANTEDOKUMENT**  
21:00

Beløp: NOK 3 500 000  
Pantøver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS  
ORG.NR: 971 227 222

## GRUNNDATA

1952/495-2/40 18.06.1952

### REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1003 GNR: 1  
BNR: 669

1995/240-2/40 25.01.1995

### MÅLEBREV

Veggrunn, Fv K-651, gnr. 331 bnr. 2.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/811666-1/200 01.01.2020  
00:00

### OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:  
KNR: 1003 GNR: 1 BNR: 708

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Flyttbar kjøkkenøy medfølger ikke.

Utvendig kamera og google home medfølger ikke.

Vedr. kjøleskap – har vært lekk i et hull bak. Står på en plate for å hindre at det kommer vann på gulvet.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# 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](mailto:liv.b.tjoetta@sor.no)



**Erik Havaas**

Rådgiver

Tlf.: 38 17 04 76

Mob.: 934 15 012

[erik.havaas@sor.no](mailto:erik.havaas@sor.no)

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Eiendom:

Sundeveien 38, 4550 FARSUND

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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