



Velkommen til

Skipperveien 17
4550 Farsund

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Skipperveien 17
4550 Farsund

Sentral og innholdsrik enebolig i Kjørestad

Enebolig med attraktiv beliggenhet nær sentrum!

Denne innholdsrike boligen byr på sjøutsikt og gode solforhold som gir en lys og trivelig atmosfære. Eiendommen ligger i et rolig område med kort avstand til butikker, skoler og servicetilbud, samtidig som du kan nyte nærhet til natur og sjø. Boligen har romslige oppholdsrom, praktisk planløsning og flere muligheter for tilpasning etter egne behov. Her får du en kombinasjon av sentral beliggenhet og privatliv, perfekt for både familier og dem som ønsker god plass. En eiendom med stort potensial.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 950 000
Omkostninger*	kr	99 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 049 840
BRA/BRA-I		278/278 m ²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 1 659.20 m ²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1957

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marius Kjørkleiv
Eiendomsmegler MNEF

971 45 191
marius.kjorkleiv@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 950 000
Omkostninger*	kr	99 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 049 840

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 98 750,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-
Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 99 840,-

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

Boligkjøperforsikring kr 15 700 – 18 500 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 15 227 pr. år for 2024

I oppgitt beløp inngår også eiendomsskatt til kommunen og renovasjon. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 1, bnr. 550 i Farsund kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

BRA-i: 278 m²
BRA total: 278 m²

Kjeller
BRA-i: 96 m².

1. etasje
BRA-i: 108 m².
TBA: 43 m².

2. etasje
BRA-i: 74 m².
TBA: 3 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Garasje og på eiendommen.

Tomt

Tomteareal er 1 659.20 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Stor og solrik tomt med utsikt til sjøen. Asfaltert adkomst og tun. Bak boligen er det opparbeidet sittegruppe. Små plener og naturtomt.

Byggeår

Ca. 1957

Innhold

Hovedetg.: BRA-i: Vindfang, gang, trapperom, kjøkken, stue, stue, vaskerom, toalettrom og bod.

Loftsetg.: BRA-i: Trapperom, gang, bad, kontor og tre soverom.

Underetg.: BRA-i: Trapperom, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, boder og garasje

Takstmanns kommentar til lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

I 1. etasje er rom definert som diverse i bruk som stue/kjøkken. Redskapsrom er i bruk som bad/vaskerom og soverom.

Kjøkkenet i 2. etasje er bygget ut. Kott på loftet er i dag bruk som bad. Kan ikke se at dette er søkt/meldt fra om.

Soverom i 2. etasje er i bruk som stue. Vegg mellom spisestue og stua er tatt vekk.

Det er ikke gasstett mellom garasjen og boligen.

Kjelleren og deler av andre etasjer er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgå nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper - 2

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Tomteforhold > Terrengforhold

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Overflater - 2

Innvendig > Radon

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beliggenhet

Meget sentral og solrik beliggenhet. Kort vei til badehuset og bryggepromenaden til sentrum.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte**UTVENDIG**

Taktekkingen er av betongtakstein, fra 2014. Taket er besikket fra takfot i stige.

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

Nedløpsrørene er fra byggeår.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Saltak konstruksjonen med sperrekonstruksjon.

Kjøkkenvinduer med malte tre-karmer fra 1999. Stuevindu med malt tre-karmer fra 2014. Vinduer på loft med karmer av tre fra 2008.

Vinduer med enkle doble glass på vaskerom, toalettrom, gang og enkelte kjellervinduer fra byggeår.

Boligen har teak hovedytterdør, garasjeport, malt balkongdør i tre, inngangsdør til kjeller og skyvebalkongdør i malt tre, fra 2010.

Balkong i forbindelse med soverommet på loftet.

Terrassene i forbindelse med stuen er bygd i tre med rekkverk av tre.

Det er utvendig trapp av betong med rekkverk i stål.

Det er utvendig trapp av tre i forbindelse med terrassen.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

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

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i boligen

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Plan 05201 - Farsund sentrum, Sundsodden.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 781 284 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 3 125 137 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Erlend Vidringstad

Heftelser

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

4206/1/550:

04.08.1818 - Dokumentnr: 900023 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Gjelder brygger.

Overført fra: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:1177

Gjelder denne registerenheten med flere og har ikke betydning for eiendommen

30.08.1957 - Dokumentnr: 653 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra Markevn. 1.

Overført fra: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:1177

Gjelder denne registerenheten med flere og har ikke betydning for eiendommen

07.08.1958 - Dokumentnr: 645 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:1177

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1960 - Dokumentnr: 244 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra Markevn. 1.

Overført fra: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:1177

Gjelder denne registerenheten med flere. Dokument ikke funnet.

23.05.1962 - Dokumentnr: 585 - Best om garasje/parkering

Bestemmelse om bebyggelse

RETTIGHETSHAVER: Eier av Havnegt. 12 b.

Overført fra: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:1177

Gjelder denne registerenheten med flere og har ikke betydning for eiendommen

18.09.1963 - Dokumentnr: 1019 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:1177

Gjelder denne registerenheten med flere og har ingen betydning for eiendommen.

24.12.1976 - Dokumentnr: 4104 - Best. om adkomstrett

RETTIGHETSHAVER: Skougaardsgt. 5.

Overført fra: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:1177

Gjelder denne registerenheten med flere og har ikke betydning for eiendommen.

02.03.1981 - Dokumentnr: 691 - Best om garasje/parkering

RETTIGHETSHAVER: Varbakgt. 24.

Overført fra: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:1177

Gjelder denne registerenheten med flere og har ikke betydning for eiendommen.

12.08.2003 - Dokumentnr: 2651 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:340

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:1177

Gjelder denne registerenheten med flere og har ingen betydning for eiendommen.

17.10.2005 - Dokumentnr: 146876 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:447

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:1177

Gjelder denne registerenheten med flere og har ingen betydning for eiendommen.

26.10.2009 - Dokumentnr: 804853 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:926

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:1177

Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.2013 - Dokumentnr: 664468 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Miljødirektoratet

Org.nr: 999 601 391

Kan ikke nyttes til annet enn friluftsmål for allmennheten

Gjelder for en periode på 40 år

Overført fra: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:1177

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2015 - Dokumentnr: 887326 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:242

Overført fra: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:1177

Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2016 - Dokumentnr: 1098888 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om rett til å legge høyspent 22 kV jordkabel

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:1177

Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2016 - Dokumentnr: 1098959 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om rett til å plassering, betjening, vedlikehold og feilretting av nettsatsjon ved nabogrense

Rett til nedlegging av kabler i forbindelse med nettstasjonen

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Overført fra: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:1177

Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2018 - Dokumentnr: 1525348 - Jordskifte

Lista Jordskifterett

Jordskiftesak 18-052696RFA-JFLE Sunde, gnr. 1

Overført fra: Knr:4206 Gnr:1 Bnr:1177

Gjelder denne registerenheten med flere og har ingen betydning for eiendommen.

24.02.1958 - Dokumentnr: 117 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4206 Gnr:1 Bnr:658

01.01.2020 - Dokumentnr: 1011565 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1003 Gnr:1 Bnr:550

15.03.2022 - Dokumentnr: 289940 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:4206 Gnr:1 Bnr:1177

Elektronisk innsendt

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1,8% (forutsatt salgssum 3 950 000,-), kr 71 100,-

Markedspakke, kr 14 900,-

Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 14 900,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 500,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 200,-

Totalt, kr 118 045,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Alfred Møll den 17.12.2025.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder.

Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i

kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Marius Thorkildsen Kjørkleiv
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 971 45 191
E-post: marius.kjorkleiv@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Lyngdal
Alleen 5
4580 LYNGDAL
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

SKIPPERVEIEN 17

Nabolaget Kjørestad/Danefjell - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Farøy	15 min
Linje 224, 230, 236, 237, 238	1.2 km
Kristiansand Kjevik	1 t 34 min

SKOLER

Farsund barneskole (1-7 kl.)	11 min
334 elever, 19 klasser	0.9 km
Farsund ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
156 elever, 14 klasser	0.8 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Farsund motorbåtforening	6 min
Jansens Plass - Farsund kommune	11 min



«Godt nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100



KVALITET PÅ SKOLENE

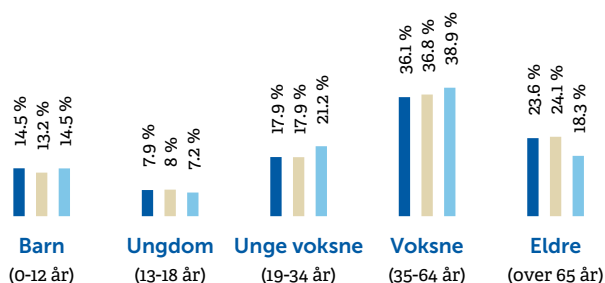
Veldig bra 76/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kjørestad/Danefjell	910	467
Farsund	3 511	1 858
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sunde barnehage (0-5 år)	12 min
100 barn	1 km
Bjørketun barnehage (0-5 år)	5 min
54 barn	2.7 km
Espira Husebyparken barnehage (1-5 år)	5 min
73 barn	2.9 km

DAGLIGVARE

Snarkjøp Farsund Torvets Kolonial	13 min
Coop Extra Farsund	13 min
Post i butikk, PostNord	1.1 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



STØYNIVÅET
Lite støynivå 92/100



TRAFIKK
Lite trafikk 89/100



GATEPARKERING
Lett 85/100

SPORT

- 

Kjørestad
Ballspill, fotball, friidrett

4 min 

0.4 km
- 

Varbakk ballbane
Ballspill

9 min 

0.6 km
- 

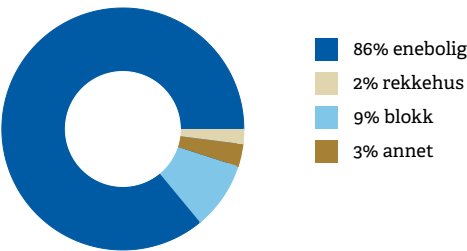
S.M.A.R.T Trening&Helse

14 min 
- 

Trimsenteret

9 min 

BOLIGMASSE



VARER/TJENESTER

- 

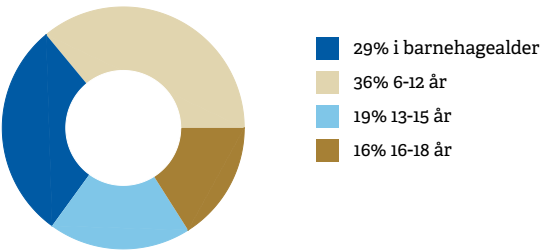
AMFI Farsund

15 min 
- 

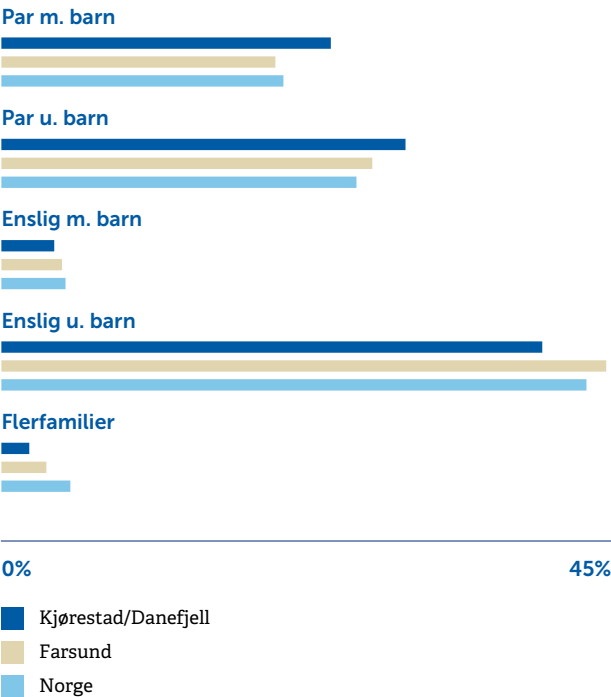
Apotek 1 Farsund

12 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

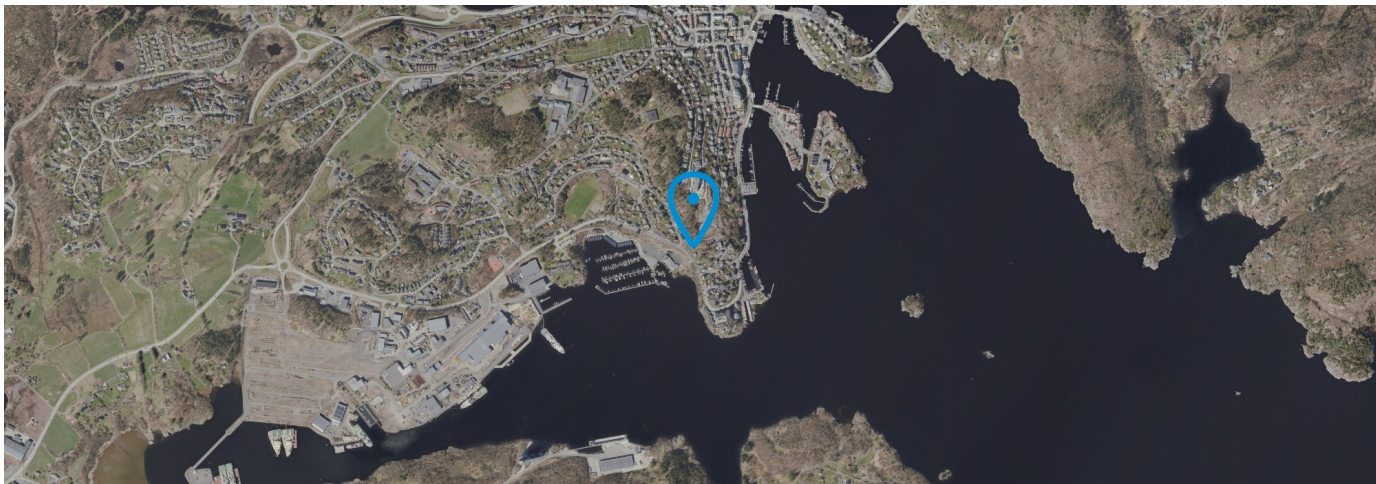


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





Stue og kjøkken i hovedplan















Stue og kjøkken i kjeller















Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Erlend Vidringstad

Boligen

Skipperveien 17

4550 Farsund

4206-1/550/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Erlend Vidringstad

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tre stk vinduer i stue mot Lauervikbrygge. to vinduer ved daybed mot Lauervika

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av to vinduer på masterbedroom

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Tratec Teknikken AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av
Sikringsskap

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

4 km² kjellerleilighet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport



Enebolig



Skipperveien 17 , 4550 FARSUND



FARSUND kommune



gnr. 1, bnr. 550

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 278 m²



Befaringsdato: 09.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 20026-1611

Referansenummer: YA6380

Autorisert foretak: MØLL TAKST AS

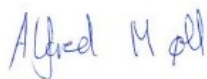
Sertifisert Takstingeniør: Alfred Møll



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport

Rapportansvarlig



Alfred Møll

alfred.molltakst@hotmail.com

909 24 201

Skipperveien 17, 4550 FARSUND
Gnr 1 - Bnr 550
4206 FARSUND

MØLL TAKST AS
Gismerøyveien 89
4515 MANDAL

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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein, fra 2014. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner og beslag er av plast/metall og er fra 2014.
Nedløpsrørene er fra byggeår.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Saltak konstruksjonen med sperrekonstruksjon.
Kjøkkenvinduer med malte tre-karmer fra 1999. Stuevindu med malt tre-karmer fra 2014. Vinduer på loft med karmer av tre fra 2008.
Vinduer med enkle doble glass på vaskerom, toalettrom, gang og enkelte kjellervinduer fra byggeår.
Boligen har teak hovedytterdør, garasjeport, malt balkongdør i tre, inngangsdør til kjeller og skyvebalkongdør i malt tre, fra 2010.
Balkong i forbindelse med soverommet på loftet.
Terrassene i forbindelse med stuen er bygd i tre med rekkverk av tre.
Det er utvendig trapp av betong med rekkverk i stål.
Det er utvendig trapp av tre i forbindelse med terrassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn. Mursteinspipen ble feid av brannvesenet den 16.12.2025.
Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt etter fukt i utforet vegg på soverommet i 1. etasje.
Trappen har vanger, trinn og rekkverk av tre.
Dørene har karmer og dørbord av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeår. Gulvet består av fliser og ubehandla betong. Vegger og tak består av panel. Det er opplegg for vaskemaskin.
Det ble boret hull i stuen i veggen bak vannrør til vaskemaskinen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Bad

Eldre bad på loftet, nytt belegget og innredning i ca. 2010.
Veggene har panel. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er ingen ventilering.

Bad/vaskerom

Badet er fra ca. 2015.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte og tilluft i forbindelse med døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen i 1. etasje er fra 2015.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkeninnredningen i 2. etasje er fra 2000.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har eget toalettrom med wc og en mindre innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe fra Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2016.
Deler av det elektriske anlegget er fra byggetiden. Nye automatsikringer ble montert i 2018. Arbeidet utført av Tratec Teknikken AS.
Det er montert brannvarsler og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling og fjell.
Det er ingen synlig drenering eller fuktsikring.
Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Boligen ligger i et skrående terreng.
Utvendige avløpsrør er av støpejern Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Skipperveien 17 , 4550 FARSUND
Gnr 1 - Bnr 550
4206 FARSUND

MØLL TAKST AS
Gismerøyveien 89
4515 MANDAL

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

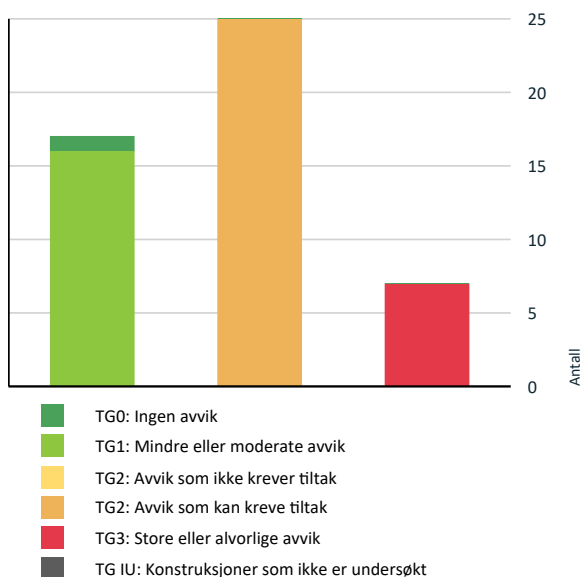
I 1. etasje er rom definert som diverse i bruk som stue/kjøkken. Redskapsrom er i bruk som bad/vaskerom og soverom. Kjøkkenet i 2. etasje er bygget ut. Kott på loftet er i dag bruk som bad. Kan ikke se at dette er søkt/meldt fra om. Soverom i 2. etasje er i bruk som stue. Vegg mellom spisestue og stua er tatt vekk.

Skipperveien 17, 4550 FARSUND
Gnr 1 - Bnr 550
4206 FARSUND

MØLL TAKST AS
Gismerøyveien 89
4515 MANDAL

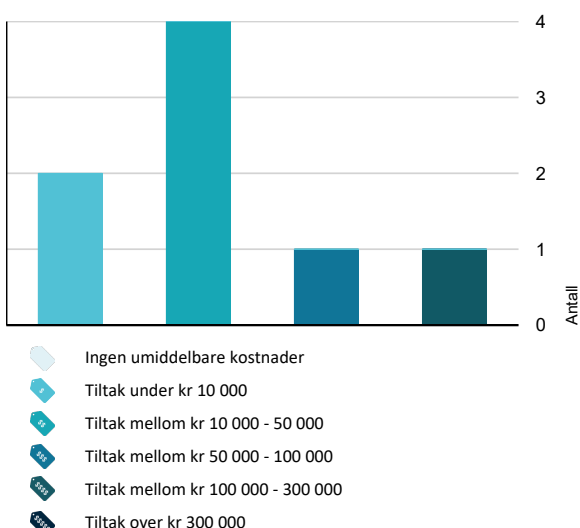
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt av eier.
- Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.
- Rapporten må gjennomleses i sin helhet, også av rekvirent/eier.
- Oppdraget omfatter: Tilstandsrapport for enebolig.
- Andre bygninger på eiendommen er ikke nærmere tilstandsvurdert i forbindelse med rapporten

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](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Skipperveien 17 , 4550 FARSUND
Gnr 1 - Bnr 550
4206 FARSUND

MØLL TAKST AS
Gismerøyveien 89
4515 MANDAL

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1957

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamførbeskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Bytte av tre stk vinduer i stue mot Lauervikbrygge. 2. stk vinduer ved mot Lauervika. Arbeidet utført av Erlend Vidringstad
2021	Modernisering	Bytte av to vinduer på masterbedroom. Ufaglært arbeid.
2018	Modernisering	Bytte av Sikringsskap. Arbeidet utført av Tratec Teknikken AS.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein, fra 2014. Taket er besiktiget fra takfot i stige.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag er av plast/metall og er fra 2014. Nedløpsrørene er fra byggeår.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Deler av kledningen er fra byggeår, det må påregnes å bytte den eldste kledningen på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjonen med sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er begrenset lufting i gesimsene og bak takrennene. Det ble registrert fuktskjolder i undertaket på kaldtloftet. Det ble målt etter fukt i undertaket, ingen unormale funn. Det er spor etter mus på kaldtloftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Skjevheter i takkonstruksjonen må sees i sammenheng med boligens alder. Det må musettes bak kledningen slik at mus ikke gjør skade i konstruksjonen og på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Kjøkkenvinduer med malte tre-karmer fra 1999. Stuevindu med malt tre-karmer fra 2014. Vinduer på loft med karmer av tre fra 2008. Vinduer med enkle doble glass på vaskerom, toalettrom, gang og enkelte kjellervinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Enkelte vinduer ligger ned mot terrenget, dette kan medføre større fuktpåkjenning og forkorte levetiden på vinduene. Det er registrert råte i glasslister på vinduer i gavle mot vest på loftet. Fuktigheten kan trenge inn i vinduskarmen og treverket over tid, noe som kan føre til råteskader.

Konsekvens/tiltak

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

Glasslister med råteskader må skiftes. Normalt vedlikehold av vinduer må påregnes. Normalt vedlikehold er blant annet justering, overflatebehandling, utskifting av pakninger, smøring av hengsler og åpne/lukkemekanisme, samt overflatebehandling. Det bør lages lysgrav ved kjellervinduer som ligger nærmere terrenget for å øke avstanden mellom vindu og terreng. Vinduene er utsatt for økt fuktbelastning som vil forkorte levetiden.



! TG 2 Dører

Boligen har teak hovedytterdør, garasjeport, malt balkongdør i tre, inngangsdør til kjeller og skyvebalkongdør i malt tre, fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

Skipperveien 17 , 4550 FARSUND
Gnr 1 - Bnr 550
4206 FARSUND

MØLL TAKST AS
Gismerøyveien 89
4515 MANDAL

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i forbindelse med soverommet på loftet.

Vurdering av avvik:

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

Bærekonstruksjonen til balkongen blir ført inn i veggkonstruksjonen. Dette er ingen heldig løsning, da dette kan medføre at fuktighet trekker inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ny tekking må legges.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

I forbindelse med utbedringer på balkongen anbefales det å etablere en ny bærekonstruksjon som ikke blir ført inn i vegg/gulvkonstruksjonen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrassene i forbindelse med stuen er bygd i tre med rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det mangler håndløper/rekkverk på deler av trappen ned fra terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales å etablere håndløper og rekkverk nederst på trappen. Terrassen har behov for normalt vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skipperveien 17, 4550 FARSUND
Gnr 1 - Bnr 550
4206 FARSUND

MØLL TAKST AS
Gismerøyveien 89
4515 MANDAL

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp av betong med rekkeverk i stål.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler håndløper, rekkverket har høy alder og er rustet. Dagens krav er at det skal være rekkverk/sikring på begge sider av trappen. Enkelte av skifersteinene er løse og sprekk i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer av sprekker i trappen/fuger vil vær å tette igjen med egnet masse og pusse over. Feste løse skifersteiner. Konsekvens av manglende rekkverk er at trappen er mindre sikker i bruk og gir økt fare for fallskader.



TG 3 Utvendige trapper - 2

Det er utvendig trapp av tre i forbindelse med terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk i bunnen av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Montere rekkverk i bunnen av trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVEDIG

TG 1 Overflater

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

TG 2 Overflater - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje på laminatgulvet i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pusse ned og utføre etterbehandling.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 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.

Det er målt 32 mm nivåforskjell på stuegulvet og i kjellerleiligheten. Det er skjevheter i andre rom også.

Konsekvens/tiltak

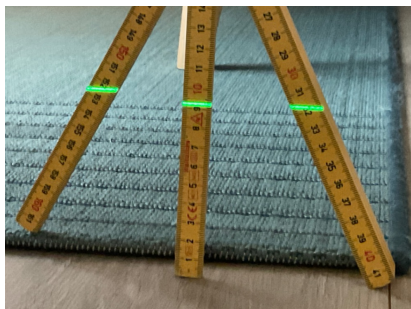
- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ujevnhetene vurderes å ikke kreve umiddelbare tiltak, da dette ikke er regningsssvarende med tanke på byggets alder.

Kostnadsestimat er et forsiktig anslag over enkel avretting av de største ujevnhetene, for eksempel ved bruk av avretningsmasse eller ved enkle justeringer

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved utleie skal det foreligge radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Mursteinspipen ble feid av brannvesenet den 16.12.2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sotskjolder.

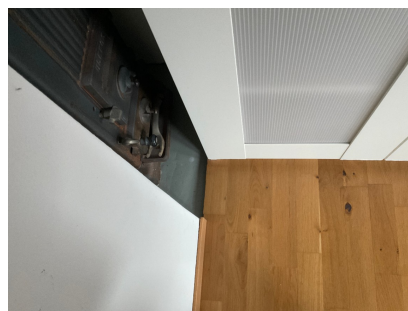
Det er ikke montert ubrennbar plate under feielukene på kaldtloftet. Det er sotavrenning i forbindelse med feieluken på kaldtloftet. Det er mindre enn 30 cm avstand fra vedovn til brennbart materiale på soverommet på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det må påregnes å montere nytt røykerør i pipen på sikt. Det må monteres ubrennbar plate i forbindelse med sotluke på kaldtloftet og i forbindelse med vedovnen på loftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt etter fukt i utforet vegg på soverommet i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Et betonggulv fra før 1970 har sannsynligvis ingen eller en svært enkel fuktsperre, da det ikke var vanlig å isolere og fuktsikre kjellergulv på den tiden. Hus fra denne perioden ble ofte bygget med betonggulv som kun var ment for kalde kjellerrom, noe som kan føre til problemer med kapillært opptak av fuktighet.

Kjelleren bør kun ha åpne murkonstruksjoner frem til drenering og fuktsikring er utbedret.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Trappen har vanger, trinn og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

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

Trappen ned til kjelleren er smal.

Konsekvens/tiltak

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

Trappen ned til kjelleren er bratt så det må vises forsiktighet ved bruk. Bratte trapper vil gi økt risiko for at man sklir og mister fotfestet.



TG 2 Innvendige dører

Dørene har karmen og dørblad av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det ene glasset i innerdøren i forbindelse med vindfanget er knekt.

Konsekvens/tiltak

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

Bytte glass.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Gulvet består av fliser og ubehandla betong. Vegger og tak består av panel. Det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er en eldre støpejerns sluk på vaskerommet. Deler av gulvet har ikke fuktsikring. Kun naturlig ventilering på vaskerommet som blir avsluttet under taksteinen.. Ingen tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

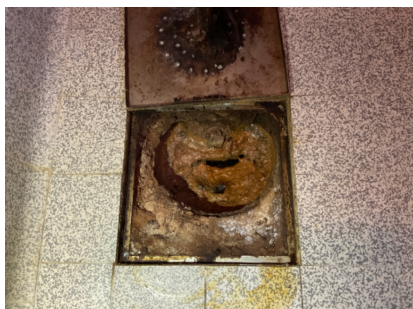
Skipperveien 17 , 4550 FARSUND
Gnr 1 - Bnr 550
4206 FARSUND

MØLL TAKST AS
Gismerøyveien 89
4515 MANDAL

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



LOFT > BAD

Generell

Eldre bad på loftet, nytt belegg og innredning i ca. 2010.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Skipperveien 17 , 4550 FARSUND
Gnr 1 - Bnr 550
4206 FARSUND

MØLL TAKST AS
Gismerøyveien 89
4515 MANDAL

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



LOFT > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Lufting via takvinduet.

Konsekvens/tiltak

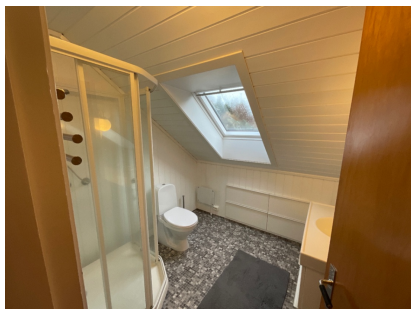
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Skipperveien 17 , 4550 FARSUND
Gnr 1 - Bnr 550
4206 FARSUND

MØLL TAKST AS
Gismerøyveien 89
4515 MANDAL

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra ca. 2015.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er utettheter rundt avløpsrøret under vasken i våtsonen. Det er utettheter mellom belegget og våtromsplater på veggen mot boden, dette kan medføre at det kan trekke fukt inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må tettes rundt avløpsrøret under vasken i våtsonen. Fuge lime mellom våtromsplater og belegget.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

KJELLER > BAD/VASKEROM

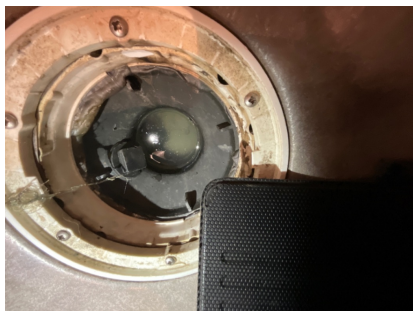
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Skipperveien 17, 4550 FARSUND
Gnr 1 - Bnr 550
4206 FARSUND

MØLL TAKST AS
Gismerøyveien 89
4515 MANDAL

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt 20,8 vektprosent i svillen i veggen bak dusjhjørnet. Boligen er fra 1957 og betonggulvet under tre-svillen er uten isopor og plast. Dette medfører til fuktopptrekk i bunnsvillen som medfører målingen på 20,8 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holde konstruksjonen under oppsikt.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen i 2. etasje er fra 2000.



Skipperveien 17, 4550 FARSUND
Gnr 1 - Bnr 550
4206 FARSUND

MØLL TAKST AS
Gismerøyveien 89
4515 MANDAL

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen i 1. etasje er fra 2015.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Boligen har eget toalettrom med wc og en mindre innredning.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Luftingen blir avsluttet under taksteinen i følge eier. Proppen i vasken fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Montere ny propp i vasken på toalettrommet.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

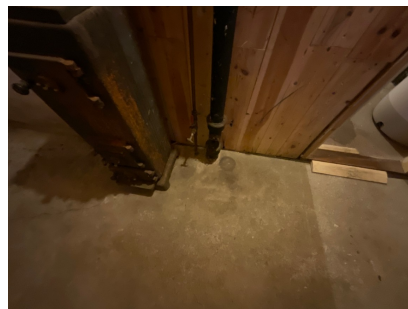
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det må påregnes å bytte ut støpejernrørene i forbindelse med utbedringer på våtrommene.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe fra



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2016.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Skipperveien 17 , 4550 FARSUND
Gnr 1 - Bnr 550
4206 FARSUND

MØLL TAKST AS
Gismerøyveien 89
4515 MANDAL

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Deler av det elektriske anlegget er fra byggetiden. Nye automatsikringer ble montert i 2018. Arbeidet utført av Tratec Teknikken AS.

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.
1957 Bytte av Sikringsskap i 2018, arbeidet utført av Tratec Teknikken AS.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop 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? Sjekker 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

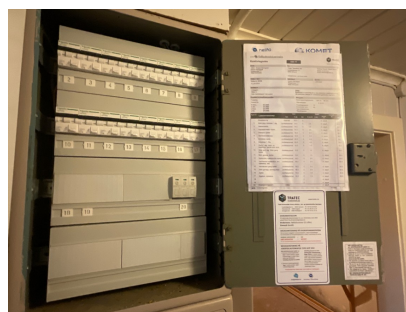
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Deler av anlegget er fra byggeår. Det er ikke utført kontroll av det elektriske anlegget i senere år.

Generell kommentar

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

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse. Kostnadsestimatet er for en utvidet kontroll og utbedringer av påpekte forhold.



Tilstandsrapport



1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarsler og brannslukningsutstyr.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling og fjell.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen synlig drenering eller fuktsikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

I forbindelse med utbedringer på forstøtningsmuren og utbedringer i forbindesle med fallforhold vil det være naturlig og utføre dreneringsarbeid/fuktsikring av kjellermurer.

Skal kjelleren benyttes som oppholdsrom bør drenering og fuktsikring utbedres. Med dagens bruk er det ikke behov for straktiltak slik jeg vurderer det.



1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer av sprekker i grunnmur vil vær å tette igjen med egnet masse og pusse og male over, da dette vil hindre at fuktighet trekker inn i grunnmuren

1 TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Forstøtningsmuren har i de senere år sprukket enkelte plasser ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med terrengforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) 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.

Det må på sikt påregnes å gjøre utbedringer på avløpsrørene.

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med forstøtningsmurer. Jeg anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt bygningen.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

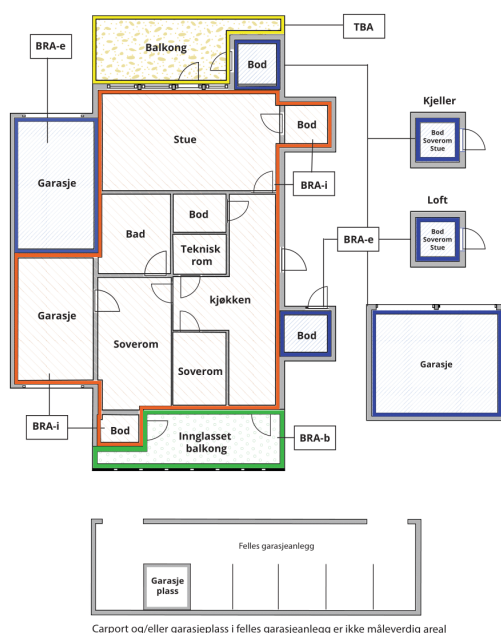
Hva er måleverdig areal?

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 bygningskonstruksjoner 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 avviki 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 byggtetnisk 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.

Vedlegg: Takstrapport

Skipperveien 17, 4550 FARSUND
Gnr 1 - Bnr 550
4206 FARSUND

MØLL TAKST AS
Gismerøyveien 89
4515 MANDAL

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	108			108	43
Loft	74			74	3
Kjeller	96			96	
SUM	278				46
SUM BRA	278				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, trapperom, kjøkken, stue, stue 2, vaskerom, toalettrom, bod		
Loft	Trapperom, gang, bad, kontor, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Trapperom, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, boder, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 1. etasje er rom definert som diverse i bruk som stue/kjøkken. Redskapsrom er i bruk som bad/vaskerom og soverom. Kjøkkenet i 2. etasje er bygget ut. Kott på loftet er i dag bruk som bad. Kan ikke se at dette er søkt/meldt fra om. Soverom i 2. etasje er i bruk som stue. Vegg mellom spisestue og stua er tatt vekk.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke gasstett mellom garasjen og boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	230	48

Vedlegg: Takstrappport

Skipperveien 17, 4550 FARSUND
Gnr 1 - Bnr 550
4206 FARSUND

MØLL TAKST AS
Gismerøyveien 89
4515 MANDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Alfred Møll	Takstingeniør
	Erlend Vidringstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	1	550		0	1659.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skipperveien 17

Hjemmelshaver

Vidringstad Erlend

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 200 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.12.2025		Fremvist	14	Nei
Egenerklæringsskjema	04.12.2025		Fremvist	6	Nei
Tegninger	21.01.1957		Fremvist	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.08.2025	Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.	Fremvist	1	Nei
Byggetillatelse	05.02.1957		Fremvist	1	Nei

Vedlegg: Takstrapport

Skipperveien 17 , 4550 FARSUND
Gnr 1 - Bnr 550
4206 FARSUND

MØLL TAKST AS
Gismerøyveien 89
4515 MANDAL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	
2	17.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

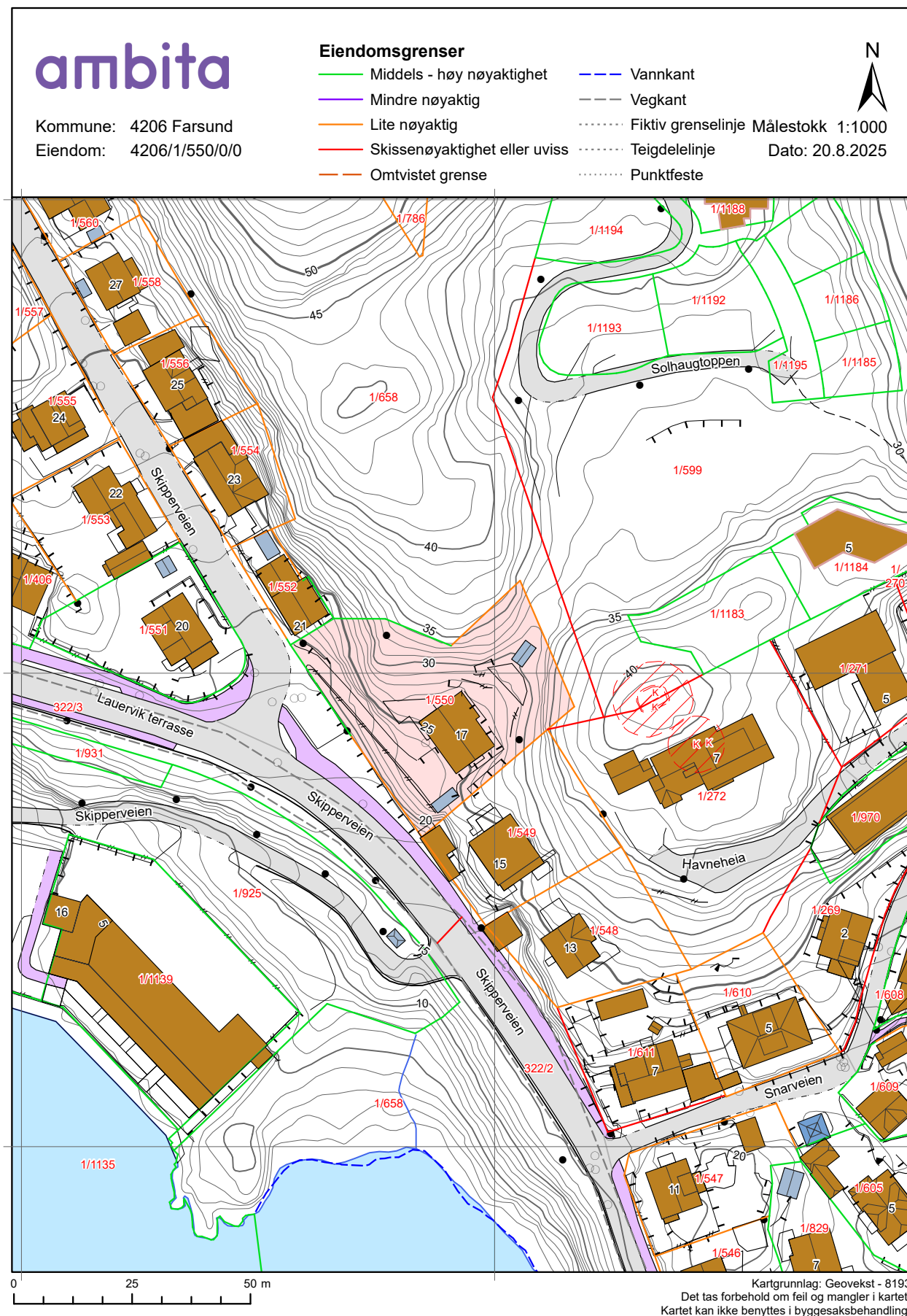
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

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
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



FARSUND KOMMUNE

Administrasjonen

Teknisk forvaltning

Matrikkelopplysninger, gnr/bnr 1/250

29.08.2025

Matrikkelen er landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over eiendommer, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Vedlagte matrikkelrapport 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.

Grensen mot 1/552 samt deler av grensen mot 1/658 er i matrikkelen registrert som oppmålte med geografiske koordinater, og er dermed fastlagt med god nøyaktighet. Grensene er markert med grønn farge og vist på side 6 i matrikkelrapporten.

De resterende grensene mot 1/658 og 1/549 er også oppmålt, men uten geografiske koordinater. Matrikkelens grenseangivelser kan derfor avvike fra de reelle grensene. Dette fremgår av vedlagte målebrev fra 1958 over eiendommen 1/250 hvor disse grensene er nærmere beskrevet.

Med hilsen

Øystein Egeland
Konsulent/matrikkelfører

Vedlegg:
1-272_matrikkelrapport.pdf
1-272_målebrev.pdf

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogt. 7
E-postadresse
post@farsund.kommune.no

Telefon
38 38 20 00
Internettadresse
www.farsund.kommune.no

Telefaks
38 38 20 01

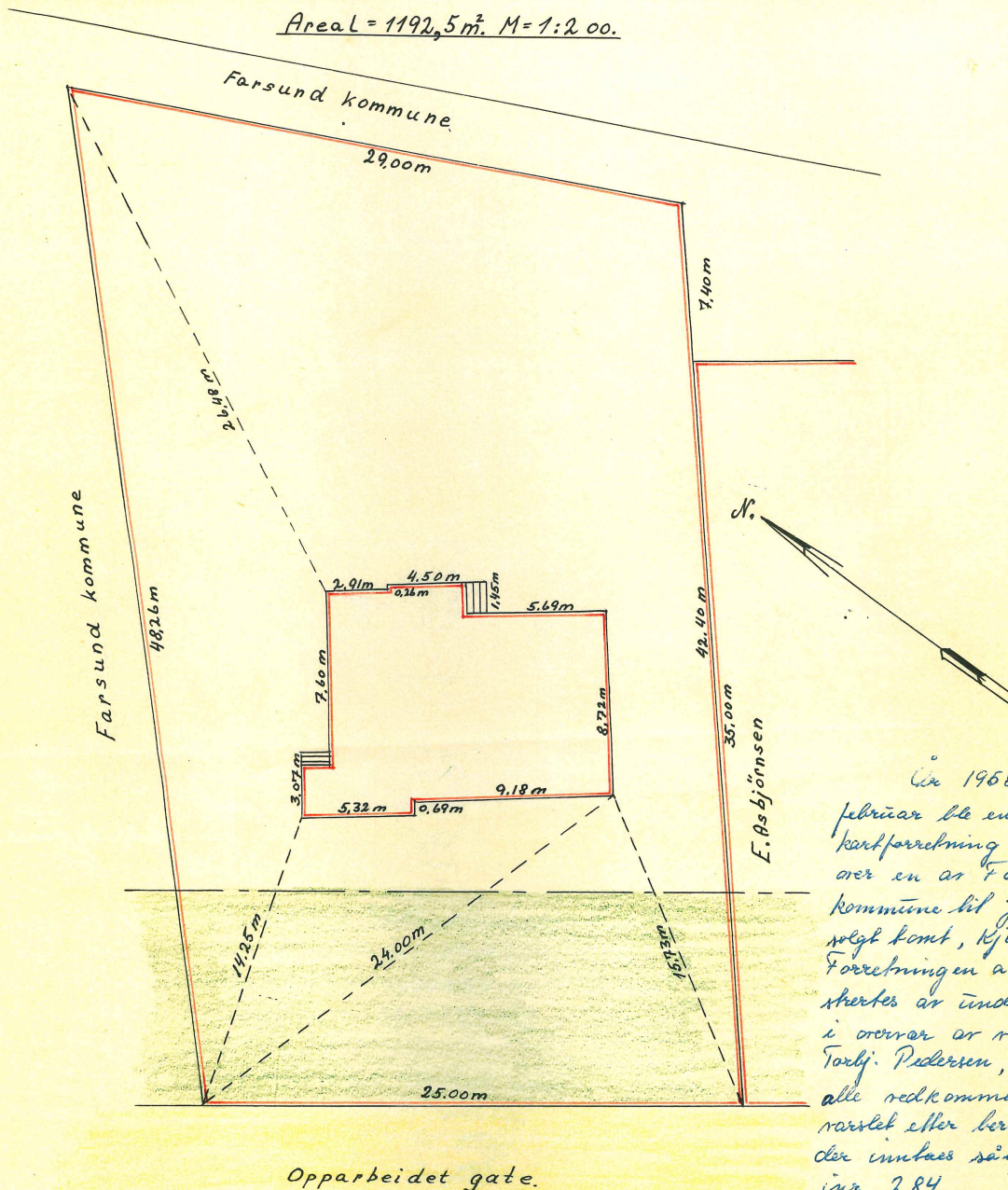
Bankkonto
3095 05 80018
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

Kart

over

En av Farsund kommune til J. Bugge solgt tomt, Kjörestad

Areal = 1192,5 m². M = 1:200.



Opparbeidet gate.

Den 15. februar ble en lovlig kartforretning avholdt over en av Farsund kommunes til J. Bugge solgt tomt, Kjörestad. Forretningen administreres av underlegnede i overværelse av rikshovmesteren, og var alle vedkommende innrisset eller berømmelsen der inntas selvsynende jnr. 284.

Ned forretningen møtte: kjøperen J. Bugge. Ingen av de øvrige innrissete var tilstede.

Tomtens grenser ble påvist i overensstemmelse med et ved administrasjonen holdigere oppmålt kart, og maatte disse måler: mot øst langs Farsund kommunes eiendom 29,00 m - fjæren 1/100 meter, - mot syd langs E. Asbjørnsen og Farsund kommunes eiendommer 42,40 m - fjæren 40/100 meter, - mot vest langs opparbeidet gates østlinje 25,00 m - fjæren 1/100 meter - og mot nord langs Farsund kommunes eiendom 48,26 m - fjæren 26/100 meter. Areal utgjør i henhold herfor 1192,5 m² - eller mindre og utgjør 1/100 brakkstom.

Tomten får matr. nr. 30, 5 stedsoddelen. 15/5-1964. Matr. nr. 17, Skjervevann

Da inntil ytterligere forlangtes tilført protokollen der opplystes, ble forretningen heret.

H. Østerås

Torbjørn Pedersen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



For matrikkelenhet:

Kommune: 4206 - FARSUND
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 550

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.08.2025 kl. 15:58
Produsert av: Øystein Egeland

29.08.2025 15:58

Side 1 av 7

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 15.02.1958
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 1 / 550	1 659,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200993	VIDRINGSTAD ERLEND		SKIPPERVEIEN 17 4550 FARSUND	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6440687	370493		1 659,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Sammenlåing av matrikkelenheter			15.03.2022				Tinglyst		15.03.2022	heskkjel		15.03.2022
Sammenlåing			20/03605				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	4206 - 1/1177		-450,5		
							Mottaker	4206 - 1/550		450,6		

29.08.2025 15:58

Side 2 av 7

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	4206 - 1/550		
		Omnummerert fra:	1003 - 1/550		
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom Nymatrikulering	15.02.1958				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	1003 - 1/550	0	
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	22.10.2020 20/02554 M 90/20	Tinglyst		26.10.2020	heskkjel 26.10.2020
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	4206 - 1/658	-450,6	
		Mottaker	4206 - 1/1177	450,5	
		Berørt	4206 - 1/550	0	
		Berørt	4206 - 1/552	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	22.10.2020 20/02554 M 90/20				heskkjel 26.10.2020
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	4206 - 1/550	0	
		Berørt	4206 - 1/552	0	
		Berørt	4206 - 1/658	0	

29.08.2025 15:58

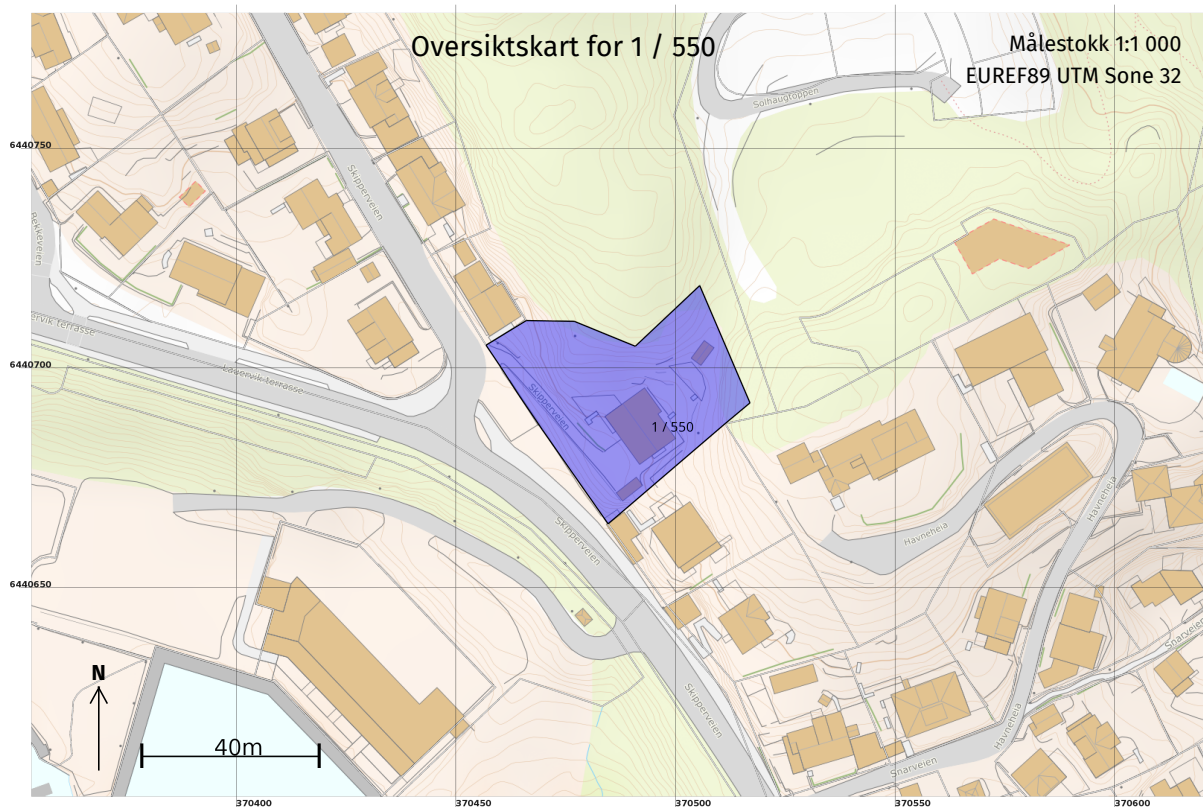
Side 3 av 7

Adresser									
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser				Atkomspunkt Nei
Vegadresse	Skipperveien	4000	17		Grunnkrets:	0111 Kjørestad			
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets:	1 Farsund			
			6440687	370493	Kirkesokn:	05150402 Farsund			
					Postnr.område:	4550 FARSUND			
					Tettsted:	4021 Farsund			
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr:	168 843 623		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	271	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6440687 Øst: 370493		Bruksareal totalt:	271	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Næringsgruppe:			Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0					
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	64	0	64	0	0	0	0	0
H01	1	102	0	102	0	0	0	0	0
U01	0	105	0	105	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
4000 Skipperveien 17	H0101		Bolig		271	0		0	0
									Matrikkelenhet
									1/550

29.08.2025 15:58

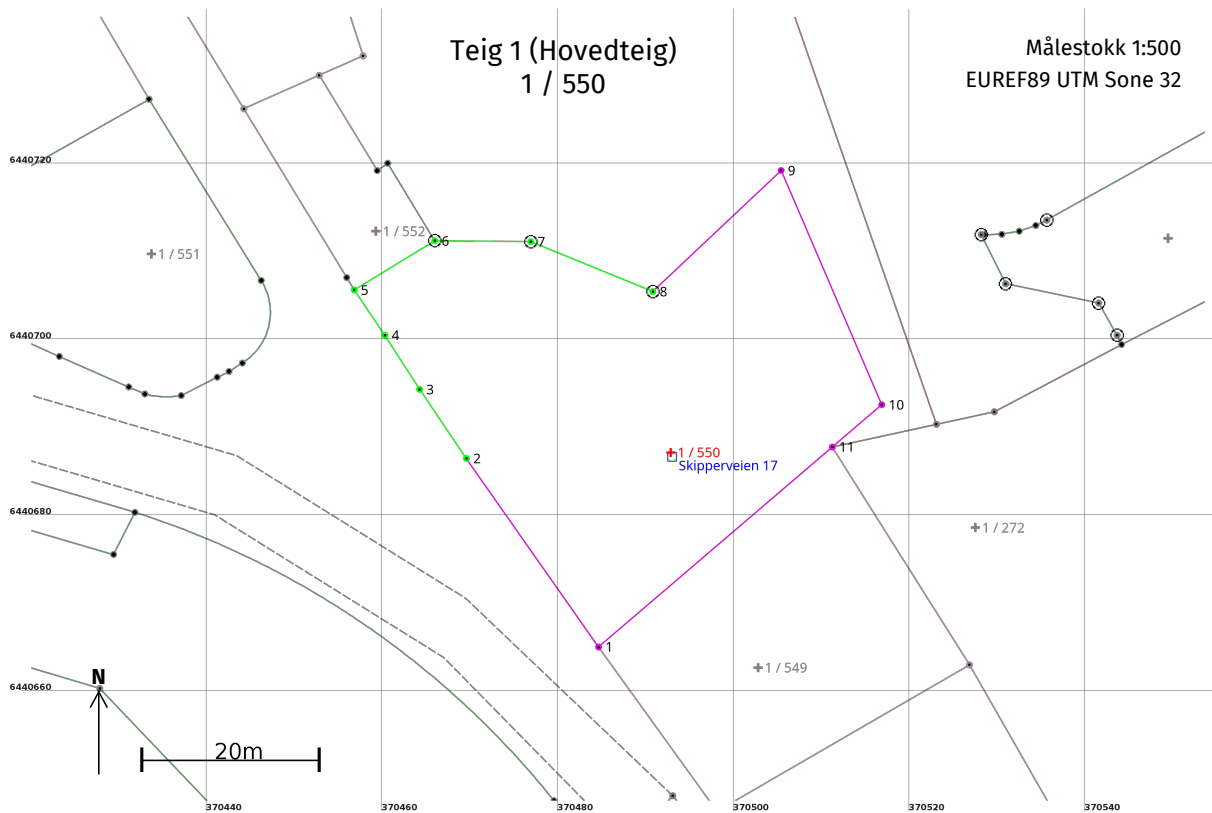
Side 4 av 7

Vedlegg: Kommunalinformasjon



29.08.2025 15:58

Side 5 av 7



29.08.2025 15:58

Side 6 av 7

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 1 659,2

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6440687

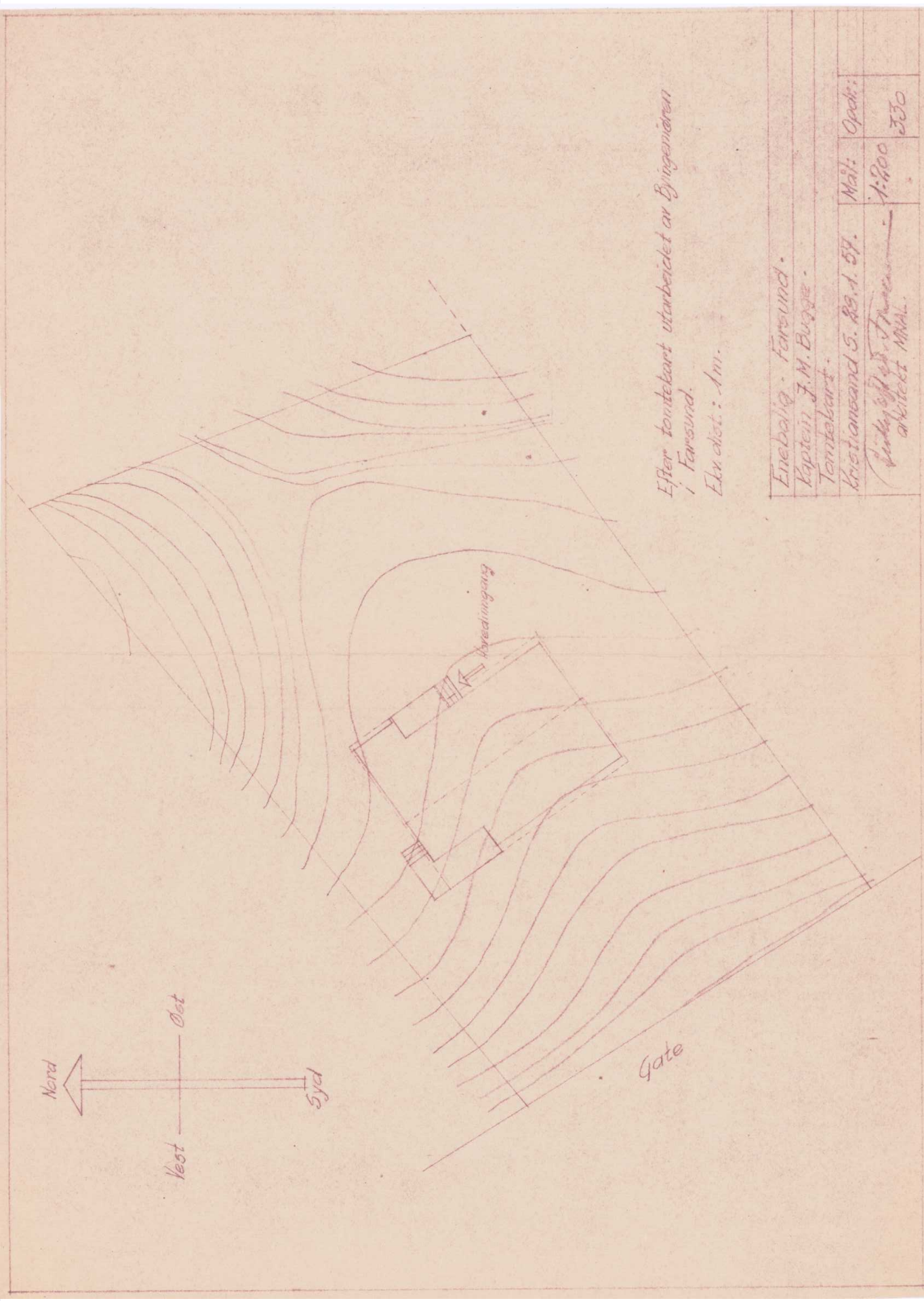
Øst: 370493

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6440665,38	370484,64	26,18	Geometrisk hjelpepunkt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
2	6440686,82	370469,61	9,48	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	10	
3	6440694,67	370464,29	7,32	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	10	
4	6440700,83	370460,34	6,22	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	10	
5	6440705,98	370456,85	10,73	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	10	
6	6440711,57	370466,01	10,92	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
7	6440711,47	370476,93	15,00	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
8	6440705,79	370490,81	20,07	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
9	6440719,57	370505,40	28,99	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
10	6440692,93	370516,84	7,40	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
11	6440688,12	370511,22	34,98	Geometrisk hjelpepunkt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg: Kommunalinformasjon

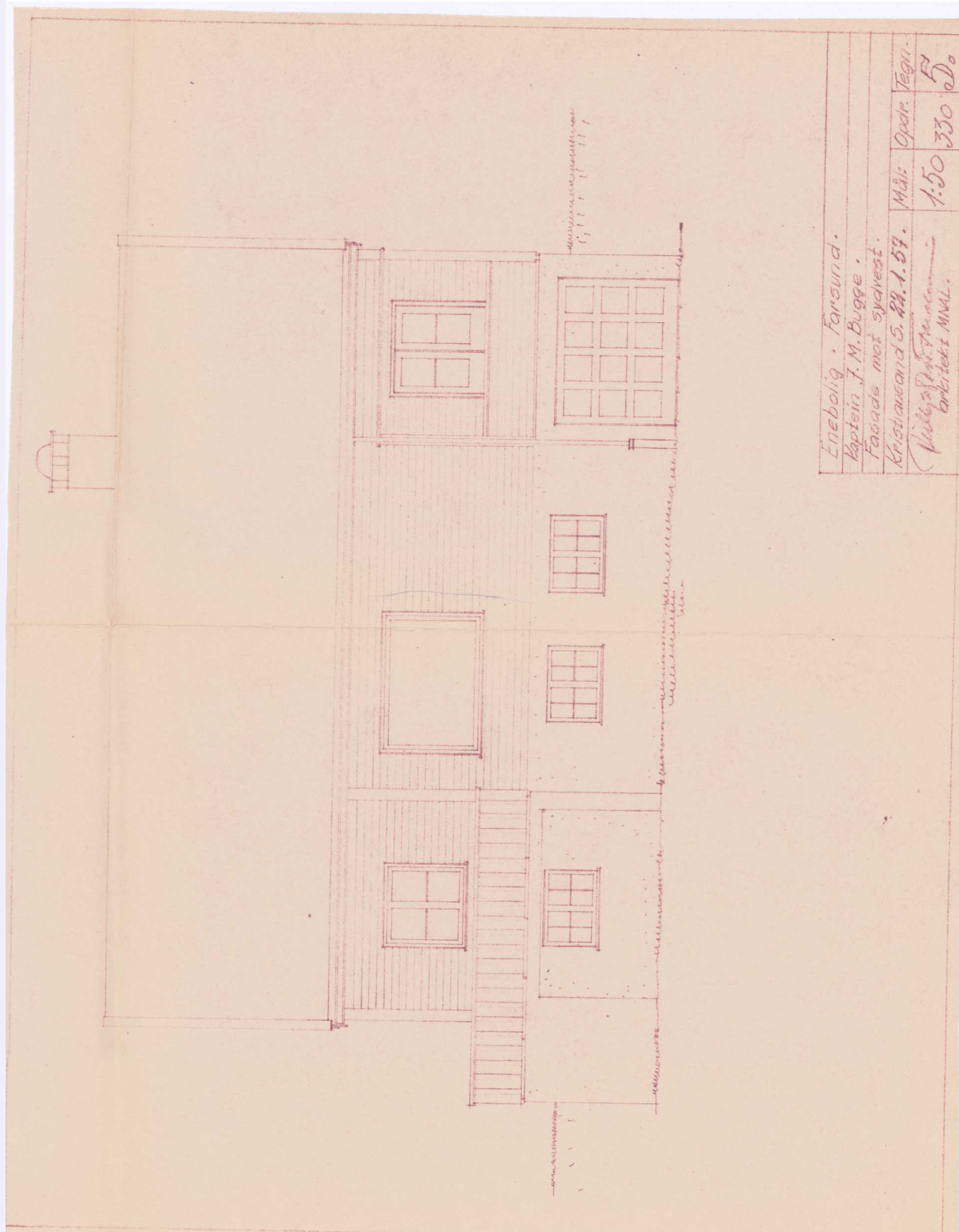
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg: Kommunalinformasjon

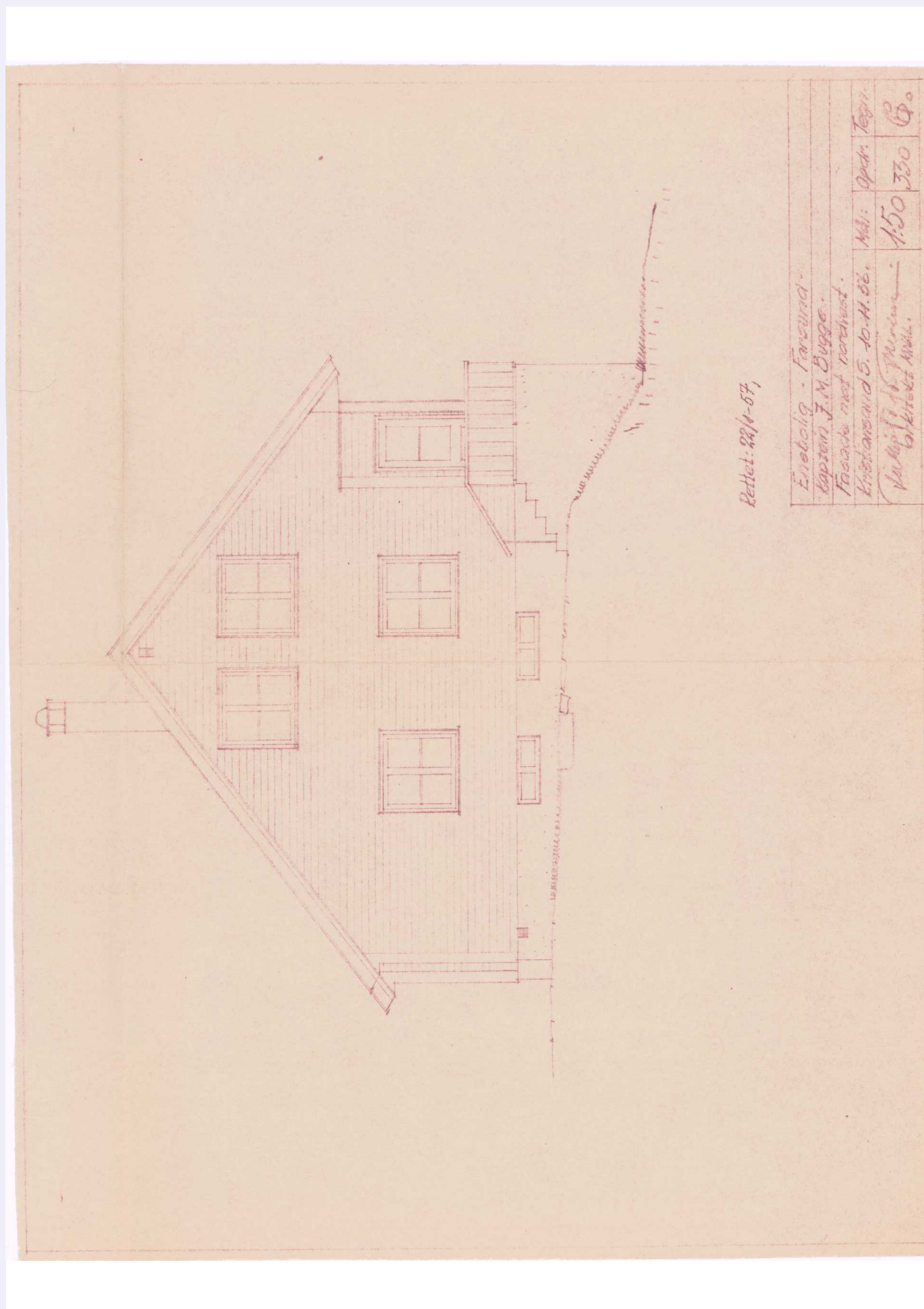
Kfr. det afsmittte på kjøllerpåsen.

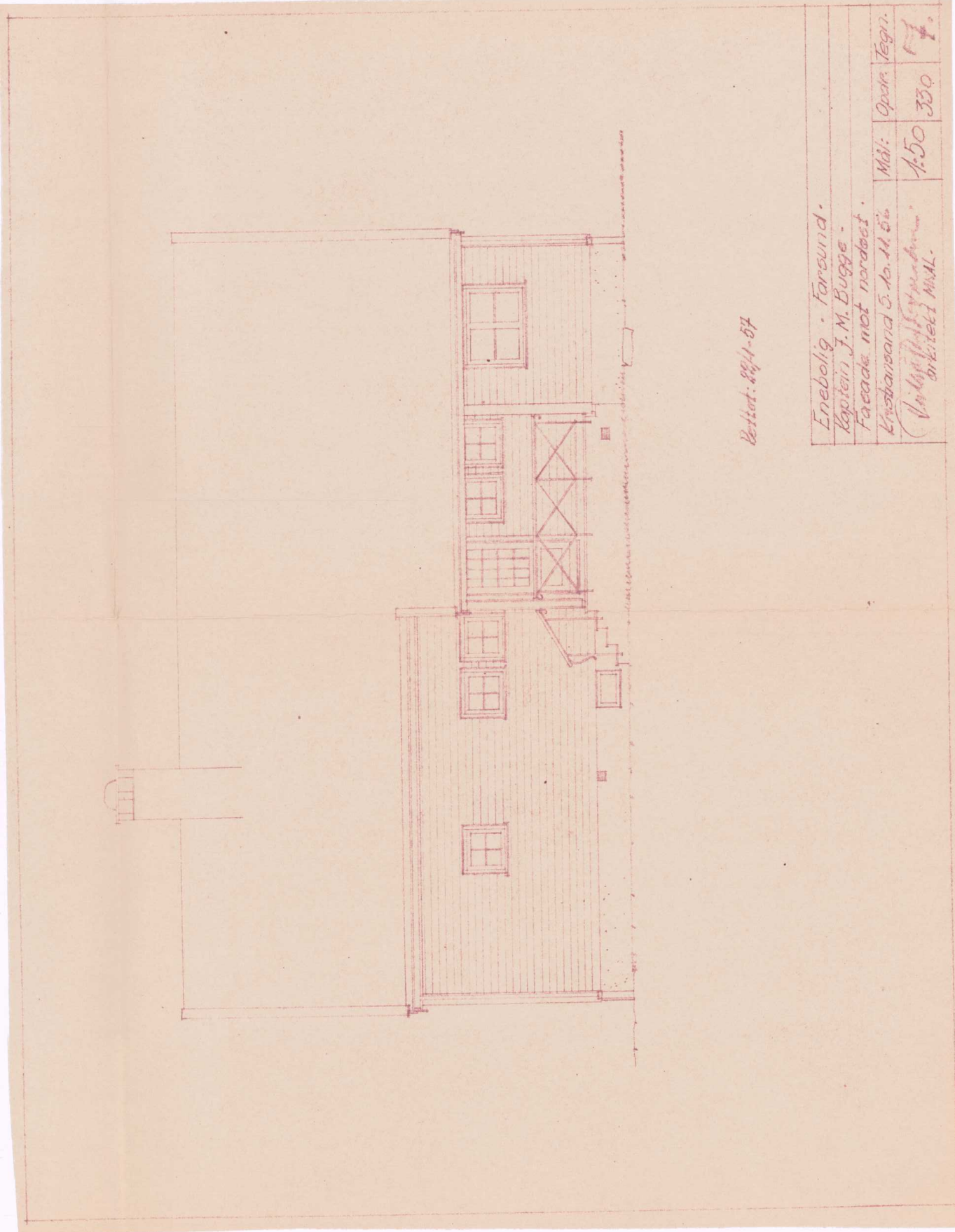
	Ms:	Opdr:	Tegp:
Enebelig - Forsund.			
Captain J. M. Bugge.			
Snitt.			
Kristiansand S. RA. 1. 57.	1.50	330	47.
(Antrop. 12. - Thomsen)			
Arvids KVAL.			

Vedlegg: Kommunalinformasjon

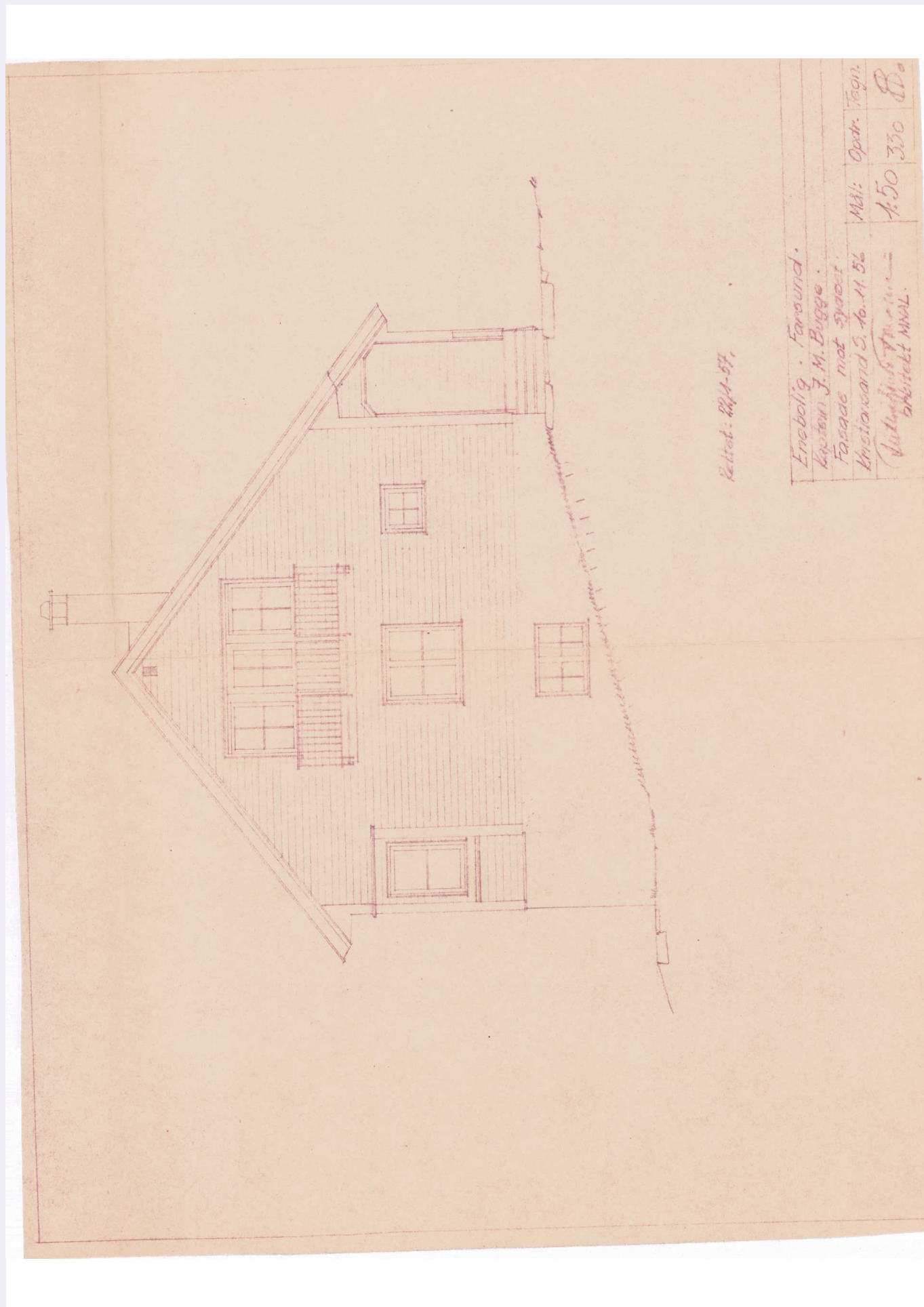


Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon





FARSUND KOMMUNE

Administrasjonen

Teknisk forvaltning

PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/1/550/0/0

Adresse: Skipperveien 17, 4550 FARSUND

FormålBoliger

FeltbetegnelseAF1a

Planidentifikasjon05201

VertikalnivåPå grunnen/vannoverflate

PlanstatusEndelig vedtatt arealplan

PlannavnFarsund sentrum, Sundsodden

PlanbestemmelsePlanbestemmelser både kart og tekst

Ikraftredelsesdato25.06.1996

LovreferansePBL 1985 eller før

Vis i kart [Planregister](#)

Link som viser reguleringsplaner, faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 25.08.2025. Link er gyldig i et år:

<https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=9c492899-bdb7-456c-bd3f-6dea148822e8>

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold
Seniorarkitekt MNLA
Teknisk forvaltning
Farsund kommune



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/1098959/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-22 10:57

Side 1 av 4

agder energi

Agder Energi Nett AS
Postboks 794 Stoa
4809 Arendal
Organisasjons nr.: NO 982 974 011

Ref.nr:

AVTALE OM PLASSERING AV NETTSTASJON VED NABOGRENSE

MELLOM: FARSUND KOMMUNE

EIER AV EIENDOMMEN: G.NR. 1 B.NR. 658

I LAUERVIK I FARSUND KOMMUNE



Doknr: 1098959 Tinglyst: 28.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OG AGDER ENERGI NETT AS (AEN) ER DET INNGÅTT FØLGENDE AVTALE:

1. AEN har rett oppsetting av nettstasjon nr. 72134 med grunnmål ca. 3m x 2,6m plassert på naboeiendommen, gr.nr. 1 br.nr. 925 i en avstand av 1 m fra eiendomsgrensen, slik som vist i kart, se vedlegg 1.
2. AEN har rett til nedlegging av kabler i forbindelse med nettstasjonen slik som de er stukket ut og planlagt i kart, se vedlegg 1. De inngrep som dette medfører på eiendommen er påvist i marken.

RETTEINNBEFATTER FØLGENDE RETTIGHETER OG PLIKTER FOR AEN OG GRUNNEIEREN:

AEN har rett til fri adkomst til nettstasjonen for betjening, vedlikehold og feilretting. Det er ikke tillatt å sette opp mur, fylle masse, plante trær og busker eller lagre ting nærmere nettstasjonen enn 1,5 m regnet horisontalt. Til nettstasjonens veiside kreves dessuten fri adkomst uten hindring for fremkomst med lastebil eller lignende for transformatorskifting og annet vedlikehold.

Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere nettstasjonen enn 5m horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel. I særskilte tilfeller kan AEN tillate at bygninger oppføres nærmere nettstasjonen enn ovenfor bestemt. Skriftlig søknad om dette må forelegges AEN i hvert enkelt tilfelle.

AEN forplikter seg til å rydde opp etter anleggsarbeidet og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

AEN forbeholder seg rett til å tinglyse avtalen på eiendommen. Alle tinglysingskostnader dekkes av AEN.

For de rettigheter som er nevnt i denne avtalen betaler AEN en gang for alle en erstatning på kr 0,-

Side 1 av 2

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

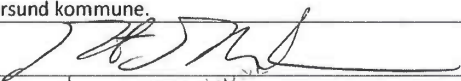


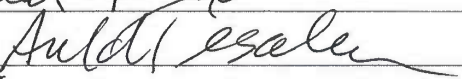
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/1098959/200
Attestingstidspunkt 2025-08-22 10:57

Side 2 av 4

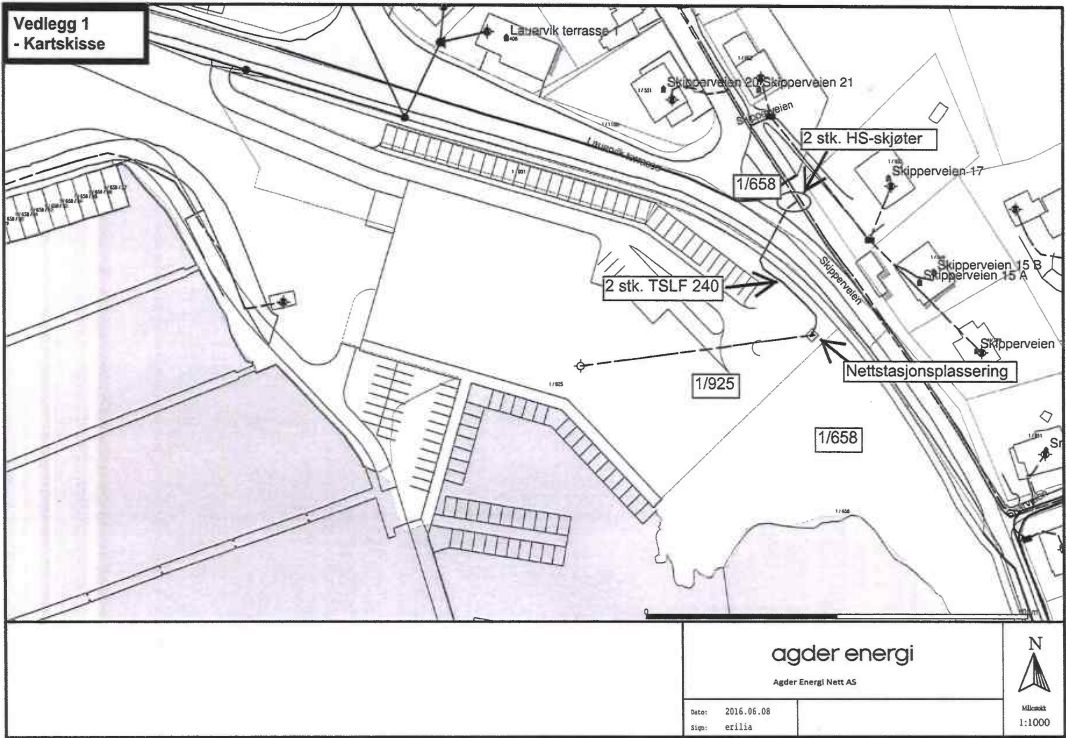
Avtalen er undertegnet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Sted/Dato: 10/11-2016
Farsund Kommune: Ordfører / Arnt Abrahamsen
eier av gnr 1 bnr 658 i Farsund kommune.
For Farsund Kommune Underskrift ordfører: 
964 083 266
Organisasjonsnr.

Sted/Dato: Lyngdal 15/11-16
For Agder Energi Nett AS: 
Senioringeniør: Arild Tesaker
982 974 011
Organisasjonsnr.

Vedlegg: Nr. 1 – Kart

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av doknr. 2016/1098959/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-22 10:57



Attestert kopi av dok.nr. 2016/1098888/200
Attestingstidspunkt 2025-08-22 11:00

Side 1 av 3

agder energi

Agder Energi Nett AS
Postboks 794 Stoa
4809 Arendal
Organisasjons nr.: NO 982 974 011

Ref.nr:

AVTALE OM ERVERV AV RETTIGHETER TIL HØYSPENT JORDKABEL – 22KV KABELNR: 3419 OG 3420

MELLOM: FARSUND KOMMUNE

EIER AV EIENDOMMEN: G.NR. 1 B.NR. 658

I LAUERVIK I FARSUND KOMMUNE



Doknr: 1098888 Tinglyst: 28.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OG AGDER ENERGI NETT AS (AEN) ER DET INNGÅTT FØLGENDE AVTALE:

AEN gis rett til å legge høyspent 22 kV jordkabel over eiendommen slik som den er stukket ut og planlagt i kart, se vedlegg 1. De inngrep som dette medfører på eiendommen er påvist i marken.

1. I DENNE FORBINDELSE FÅR AEN DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:

- 1.1 Rett til å komme fram til kabeltraséen, samt langsetter kabeltraséen å foreta nedgraving, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

AEN forplikter seg til å rydde opp etter anleggsarbeidet og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Skader som måtte påføres eiendommen skal utbedres eller erstattes av AEN. Erstatningen fastsettes eventuelt ved rettslig skjønn som på grunneierens forlangende påstevnes av AEN.

- 1.2 Grøftedybden skal være minimum 0,5 m. Dersom spesielle forhold tilsier det, f.eks. i dyrket mark, kan grøftedybden etter avtale med grunneieren økes.

- 1.3 Rett til å tinglyse avtalen på eiendommen. AEN dekker alle kostnader med dette.

2. GRUNNEIEREN FÅR DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:

- 2.1 Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen hvor kabelen går og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting o.l. med de begrensninger som følger av AENS forannevnte rettigheter.

Side 1 av 2

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2016/1098888/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-22 11:00

Side 2 av 3

- 2.2 Grunneieren plikter å opplyse om eventuelle byggeplaner eller andre arbeider som kan ha betydning for valg av kabeltrasé.
- 2.3 Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere jordkabelens senterlinje enn 2 m målt horisontalt.
- 2.4 Grunneieren forplikter seg til å varsle AEN før graving eller nedramming av peler i umiddelbar nærhet av kabelen. Det henvises til retningslinjer for gravearbeider i nærheten av elektriske sterkstrømskabler.
- 2.5 Dersom grunneieren vil endre terrenghøyden som følge av dyrking, uttak av grus o.l. må dette på forhånd avtales med AEN.

For de rettigheter som er nevnt i denne avtalen betaler ikke AEN noe, da utbygger også er hjemmelshaver.

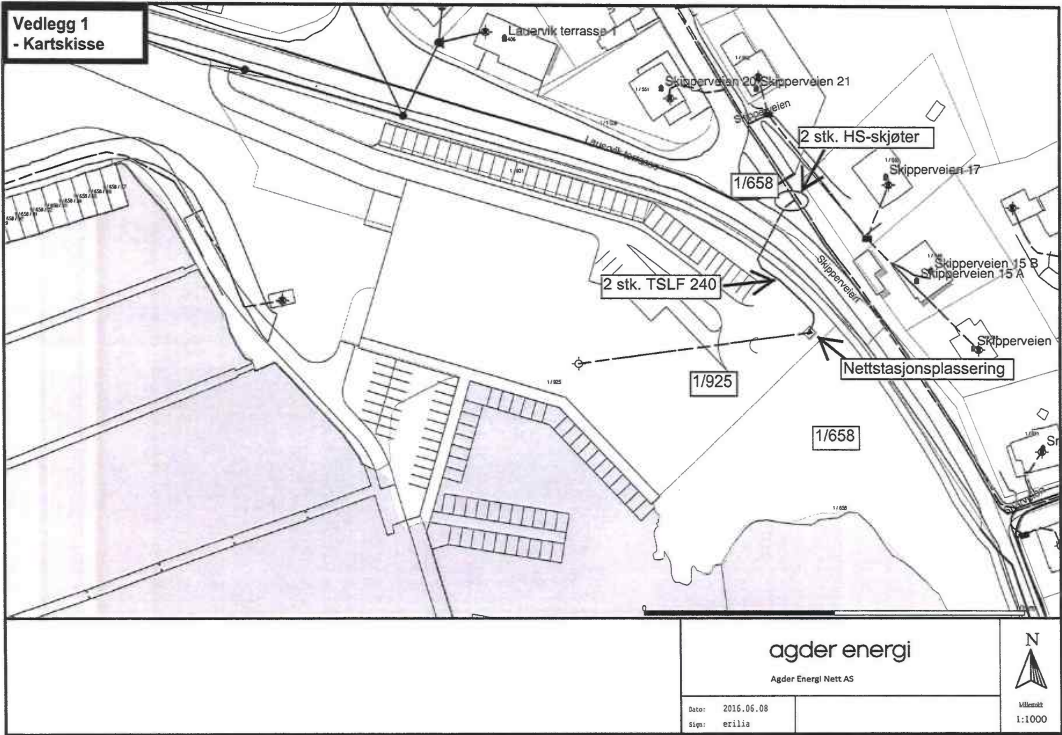
Avtalen er undertegnet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Sted/Dato: 90/11-2010
Farsund Kommune: Ordfører / Arnt Abrahamsen
eier av gnr 1 bnr 658 i Farsund kommune.
For Farsund Kommune Underskrift ordfører:  964 083 266
Organisasjonsnr.

Sted/Dato: Lyngdal 15/4-16
For Agder Energi Nett AS: Senioringeniør: Arild Tesaker
982 974 011
Organisasjonsnr.

Vedlegg: Nr. 1 – Kart

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2016/1098888/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-22 11:00



Attestert kopi av dok.nr. 2015/887326/200
Attestingstidspunkt 2025-08-22 12:24

Side 1 av 2

Innsender:
Eiendomsformidlingen AS
Org.nr. 933 8778 902
P.b. 24, 4551 Farsund

TINGLYSINGSERKLÆRING

Gnr. 1, bnr. 242 i Farsund har veirett slik det fremgår av vedlagte områdeplan for Farsund sykehus over gnr. 1, bnr. 658 og 786 i Farsund til vei benevnt f_KV4 og f_KV5.

Rettighetshaver har rett og plikt til å delta i forholdsmessig opparbeidelse og vedlikehold, dersom veien skal benyttes.

Erklæringen skal tinglyses på gnr. 1, bnr. 242 og gnr. 1, bnr. 658 og 786 i Farsund.

Farsund, den 25/09-2015

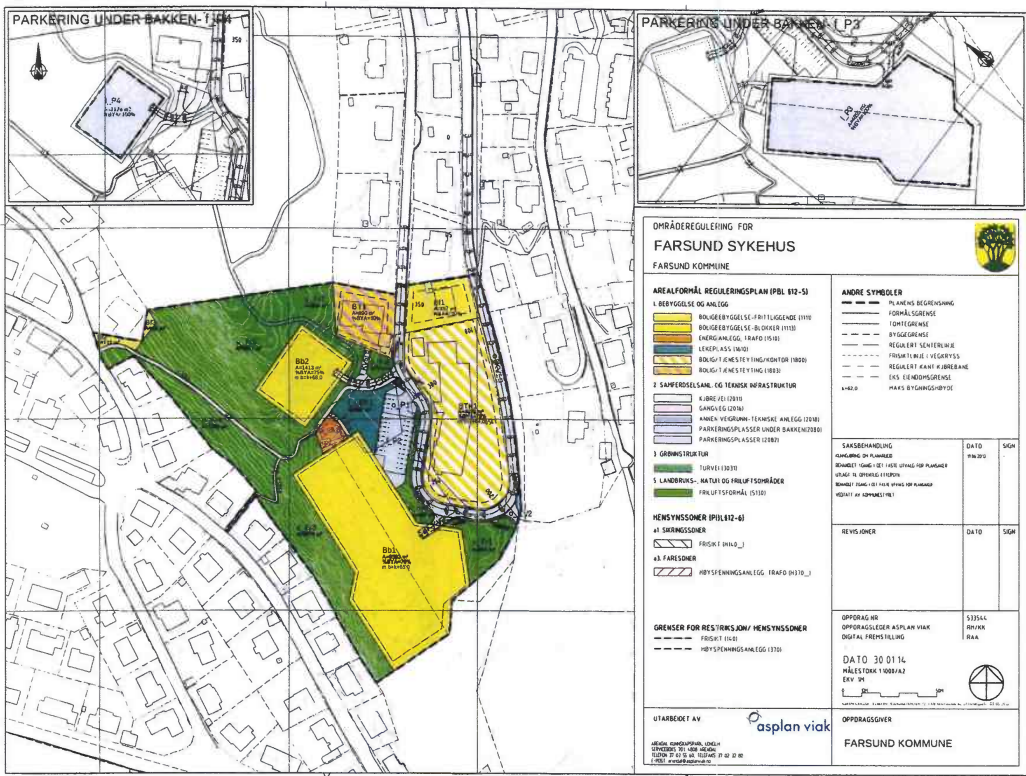
FARSUND KOMMUNE
ORDFØRER



Doknr: 887326 Tinglyst: 28.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Sign.: Arlette Andersen

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/887326/200
Attesteringsstidspunkt 2025-08-22 12:24

Side 2 av 2

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/664468/200

Attestingstidspunkt 2025-08-22 12:27

Side 1 av 4

Innsender:

Farsund kommune

Postboks 100, 4552 Farsund

Org.nr. 964083266

ERKLÆRING TIL TINGLYSING

Farsund kommune erklærer at eiendommene gnr. 1, bnr. 578 og deler av 658 (Varbak), jf. kart, i en periode på 40 år fra tinglysingsdato ikke kan nyttes til annet enn friluftsmål for allmennheten uten samtykke fra staten ved Direktoratet for naturforvaltning (Org. nr. 999 601 391). Det avgrensede området for eksisterende barnehage – som er merket gult i kart og består av gnr. 1, bnr. 764, samt uteområde som er del av gnr. 1, bnr. 658 – er ikke del av det sikrede området.

Farsund, den *08 august 2013*

Richard I. Buch

Ordfører

FARSUND KOMMUNE
ORDFØRER



Doknr: 664468 Tinglyst: 09.08.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/664468/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-22 12:27

Side 3 av 4



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2009/804853/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-22 10:59

Side 1 av 2

Innsender:
Eiendomsformidlingen AS
Org.nr. 933 878 902
P.b. 24, 4551 FARSUND



Doknr: 804853 Tinglyst: 26.10.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Eiendommen gnr. 1, bnr. 926 i Farsund har rett til fremføring av ledninger/rør for vann, avløp og overvann over gnr. 1, bnr. 658 i Farsund frem til offentlig tilkoplingspunkt som det fremgår av vedlagte kartskisse. Gnr. 1, bnr. 926 i Farsund har rett og plikt til vedlikehold av egne rør/ledninger.

Farsund, den 21/10-09

Hjemmel til gnr. 1 bnr. 658 i Farsund

Hjemmel til grunn:....Wenche Jølle Ebersten.....- gnr. 1 bnr. 926 i Farsund
Fødselsnr.:260369 [redacted]

Signatur:Wenche Ebersten.....

KOPI BEKREFTET

22/10-09
TADVOKATFIRMA
ANDREAS BJØRN SALVESEN AS MNA
Org.nr. 944 998 403 MVA
Postadr.: P.b. 24, 4551 Farsund
Adresse: Strandgaten 10, 4550 Farsund
Telefon: 47 38 39 59 59

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2009/804853/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-22 10:59

Side 2 av 2

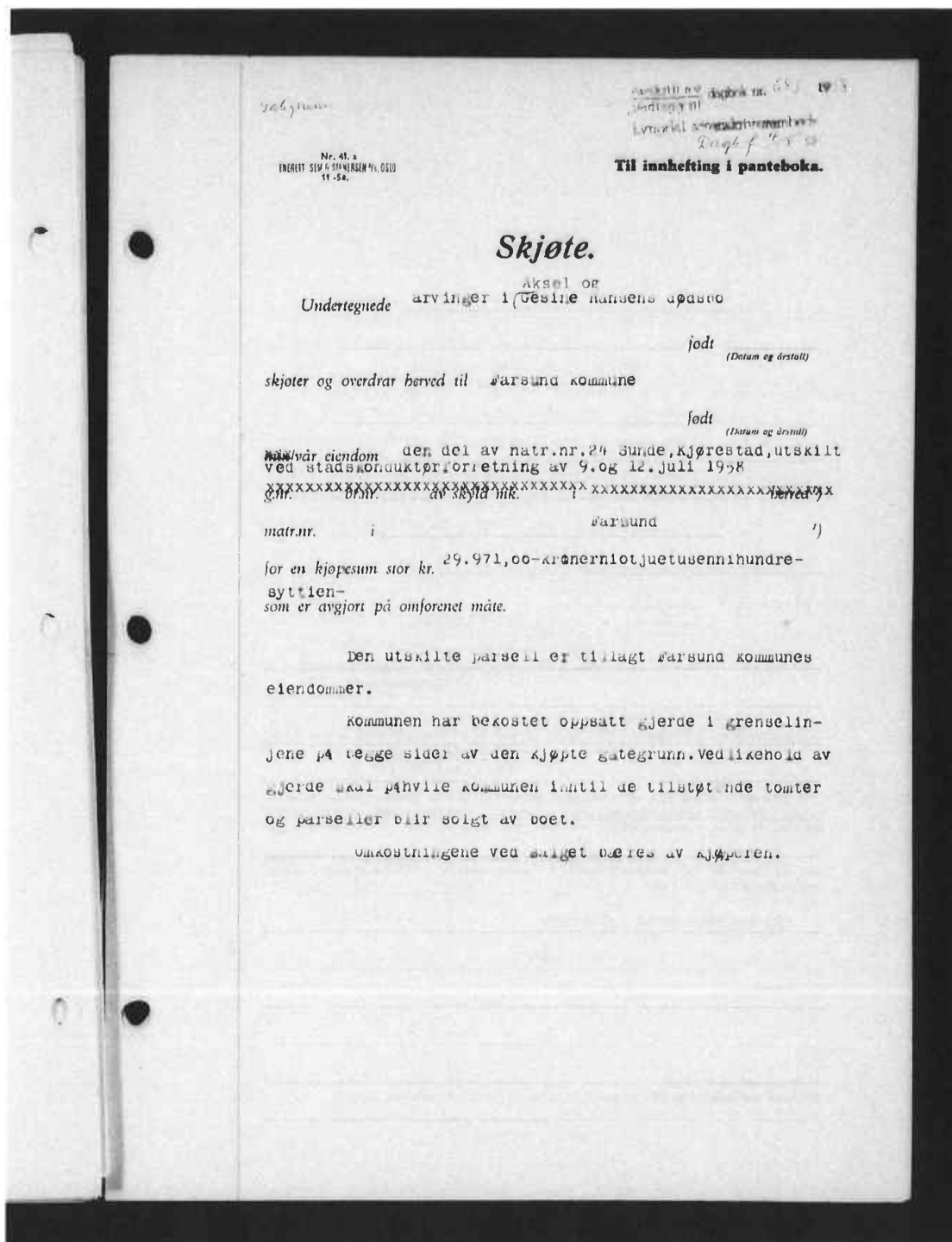


Kartutsnitt
Kommunen fraskriver seg evt. feil i kartgrunnlaget
Målestokk 1:1000

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Arkivverket

Vest-Agder fylke, Lyngdal, Pantebok nr. A XXIII (1958-1958), Pantebokside



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Arkivverket

Vest-Agder fylke, Lyngdal, Pantebok nr. A XXIII (1958-1958), Pantebokside

W. J. SUND

den 28. juli 1958

for Gesine Hansens co.

Gerner Hansen.

(Utsederens underskrift)

VX/ jeg bekrefter herved at Gerner Hansen
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriverten er over 21 år.
for Gerner Hansen Sverre Hansen.
O.R. saalfører.

Tuition for Geomer Hansen

FL 60-61-62-63/1958

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers overlevende er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1

2

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens oppsettelse.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

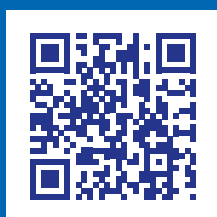
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. 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 o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes 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 overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengellås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2605250137 / Marius Kjørkleiv, tlf. 971 45 191

Skipperveien 17, 4550 Farsund

Gnr. 1, bnr. 550 i Farsund kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniD.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

