GROSTØL

TRØYBORGVEIEN 61, 4560 VANSE

Innholdsrik eiendom i naturskjønne omgivelser | ca. 2,6 mål tomt | Moderniserigsbehov





Prisantydning: 1 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere Trøyborgveien 61!

Eldre og innholdsrik eiendom med landlig beliggenhet på Grostøl, ca. 6 km fra Vanse sentrum. Eiendommen ligger i landlige omgivelser med utsikt mot Grostølfjellet og kort avstand til turmuligheter og badeplasser ved Ugjellsvannet.

Bebyggelsen har en lang historie og består av flere sammenhengende bygningsdeler med ulike rom og bruksområder. Eiendommen har gjennomgående eldre standard og et betydelig behov for vedlikehold, oppgradering og modernisering.

Tomten er på ca. 2,6 mål og består blant annet av plenarealer, beplantning og naturlige uteområder. Tomtens størrelse gir god plass til utendørs aktiviteter og muligheter for å opparbeide uteområdene etter egne ønsker og behov.

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse	Trøyborgveien 61
Prisantydning	1 990 000,- + omk.
Omkostning	65 540,-
Totalpris	2 055 540,-
BRA-i/BRA Total	262/291 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1660
Tomt	2663.4 kvm
Soverom	1

Kontaktperson i Exbo

Bo Andre Larsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 476 36 611
Mail: bal@exbo.no



INNHOLD







4 Salgsoppgave

36 Egenerklæring

41 Tilstandsrapport

69 Målebrev

74 Eiendomsgrenser

84 Nabolagsprofil

88 Boligkjøperforsikring

90 Budskjema

Exbo avd. Lyngdal
Stasjonsgata 28
4580 LYNGDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 262 kvm
BRA - e: 29 kvm
BRA totalt: 291 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 169 kvm.
BRA-e: 29 kvm.
2. etasje
BRA-i: 93 kvm.

Ikke målbare arealer
Det er totalt 57 kvm som ikke er måleverdig.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
2663.4 kvm

Tomtebeskrivelse
Eiendomsgrensene er i tilgjengelig kartgrunnlag oppgitt å ha lav nøyaktighet. Det gjøres oppmerksom på at deler av bygningsmassen, ifølge matrikkelkartet, ser ut til å strekke seg over eiendomsgrensen mot naboeiendommen. Som følge av grensenes lave nøyaktighet er det usikkert om bygningsmassen faktisk går over eiendomsgrensen. De faktiske grenseforholdene er ikke avklart.

Eiendommen har usikre grenser. Avvik kan forekomme. Kjøper må kunne forvente avvik i både areal grensene.

Beliggenhet
Eiendommen har en landlig beliggenhet omgitt av naturlandskap. I nærområdet finnes flere fine turmuligheter, samt den populære badeplassen ved Ulgjellsvannet. Fra eiendommen er det ca. 8 minutters kjøring til Vanse sentrum, hvor man finner dagligvarebutikker, øvrige servicetilbud og sentrumsfasiliteter.

Adkomst
Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig
Kristian Torland

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Maria Hals Eilertsen

Innhold
Boligen inneholder:

1. etasje:
Vindfang, gang m. kjøkken, bislag, soverom, stue, røkestue, dusjrom, peisstue, kjøkken 2, verksted, teknisk, snekker verksted.

Loftetasje:
Trappegang, 5 disponible rom, løe, kontor, bad, toalettrom.

Grunnet alder foreligger det ikke byggemeldte tegninger i kommunens arkiver. Ettersom det ikke foreligger byggemeldte tegninger av boligen, er det uvisst om dagens rominndeling og bruk av rommene er godkjent av kommunen. Avvik kan derfor forekomme.

Standard
Takstmann konkluderer med følgende:

Trøyborgveien 61 er et særpreget våningshus med en lang og sammensatt bygningshistorie. Den eldste delen opplyses å ha opprinnelse omkring 1660. Bygningen er senere utvidet og endret i flere omganger, og deler av den tidligere løa er bygget om til boligdel. Huset har eldre konstruksjoner og bygningsdetaljer fra ulike perioder, og tilstand og standard varierer mellom bygningsdelene.

Det er utført enkelte oppgraderinger over tid. Deler av taktekkingen er fornyet i 2020–2021 og 2026, og solcelleanlegg ble montert i 2021. Trykktank og vannfilter er skiftet. Arbeidene gjelder enkelte bygningsdeler og innebærer ikke at boligen som helhet er modernisert.

Rapporten beskriver betydelige vedlikeholds- og

utbedringsbehov. Det er blant annet registrert skader og mangler ved takkekkingen og takkonstruksjonen, slitasje og råteskader ved yttervegger, vinduer og dører, fuktbelastning i deler av bygningen og mangelfull drenering. Gulvene og takene har skjevheter og ujevnheter, og skjulte konstruksjoner har ikke vært fullt tilgjengelige for kontroll. Våtrommene har behov for oppgradering. Det er også avvik knyttet til vann- og avløpsinstallasjonene. Eiendommen mangler dokumentert tilfredsstillende avløpsløsning. Gråvann fra vasker og dusj ledes etter opplysningene til terreng, og kommunen har opplyst at forholdet kan bli fulgt opp med et eventuelt pålegg. Rapporten omtaler i tillegg forhold ved piper, elektro, ildsteder og brannsikkerhet som må følges opp.

Det er registrert flere alvorlige avvik og et omfattende vedlikeholds- og utbedringsbehov. Flere sentrale bygningsdeler og tekniske installasjoner må påregnes gjennomgått, utbedret eller fornyet. Dette gjelder blant annet tak, yttervegger, vinduer og dører, drenering og fuktsikring, våtrom, vann- og avløpsanlegg og elektrisk anlegg. Boligen fremstår ikke som modernisert. For kjøpere som ønsker en mer moderne standard, må det derfor påregnes omfattende renoverings- og oppgraderingsarbeid. Omfanget vil avhenge av ønsket bruk og valgt standard, og skjulte forhold kan avdekkes når eldre konstruksjoner åpnes.

Eier opplyser at eiendommen omfatter bod, drivhus og terrasse med takoverbygg. Disse er ikke tilstandsvurdert eller arealmålt. Flere bygninger og konstruksjoner, samt deler av våningshuset, ligger på annen eiers grunn. Det er ikke mottatt dokumentasjon som avklarer plassering, bruksrett eller godkjenning. Bygningene og konstruksjonene er ikke nærmere undersøkt, og det må generelt påregnes vedlikeholdsbehov. Omfanget er ikke kartlagt.

På grunn av våningshusets alder, flere byggeperioder og omfattende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov anbefales interessenter å ha med bygningssakkyndig på visning. Det kan gi en bedre oversikt over de beskrevne forholdene, aktuelle tiltak og hva som bør undersøkes nærmere. Kostnadsanslagene i rapporten gjelder enkeltforhold og er ikke et samlet budsjett for rehabilitering.

Ta gjerne kontakt med bygningssakkyndig dersom det ønskes nærmere informasjon om rapporten.

Lykke til på visning.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser om at det er innlagt fiber i boligen.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Selger opplyser at den eldste delen av boligen stammer fra omkring 1660. Ifølge SEFRAK-registreringen er bygningen antatt oppført i perioden 1800–1899.
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter bygningens eksakte byggeår. Byggeåret er derfor usikkert og basert på tilgjengelige opplysninger og historiske registreringer. Korrekt byggeår er uavklart, og avvik fra oppgitte opplysninger kan forekomme.

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport , samt selgers egenerklæring.

Eiendommen har vannforsyning fra privat brønn. Det foreligger en vannanalyse utført av Vannlaboratoriet AS,

med prøvetakingsdato 17.01.2019. Analysen viste en pH-verdi på 5,4, som er lavere enn anbefalt nivå. Nitratinnholdet ble vurdert som høyere enn normalt for brønnvann, men innenfor forskriftens krav. Laboratoriet vurderte de øvrige målte parameterne til å være innenfor gjeldende krav på analysetidspunktet. Analysen er fra 2019 og dokumenterer ikke dagens vannkvalitet. Det er ikke fremlagt mikrobiologiske analyser i den aktuelle rapporten.

Selger opplyser at brønnpumpen ble skiftet i 2021. I samme forbindelse ble det også installert ny trykktank og montert rensefilter for vannet.

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport , samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming
Oppvarmingskilder: Vedovn i flere rom.
Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Det er ikke tegnet Norgespris på strøm.

Energikarakter
G

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 990 000

Kommunale avgifter
Kr 5 434

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon.
Kommunale avgifter utgjør kr. 5 434 ,- pr. 2025.
Dette omfatter: Renovasjon og eiendomsskatt.
Renovasjon utgjør kr. 4 768,-
Eiendomsskatt utgjør kr. 666,-

kommunens feie- og tilsynsavgift for 2026 er kr 482 per pipeløp per år.

Eiendomsskatt
Kr 666

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær
Kr 292 731

Formuesverdi primær år
2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 16 i Farsund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4206/73/16:
12.01.1971 - Dokumentnr: 66 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vegvedlikehold.

26.11.1970 - Dokumentnr: 2516 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4206 Gnr:73 Bnr:1

28.03.1990 - Dokumentnr: 1096 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4206 Gnr:73 Bnr:31

01.01.2020 - Dokumentnr: 1568743 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1003 Gnr:73 Bnr:16

01.11.1991 - Dokumentnr: 3460 - Forkjøpsrett
Rettighet hefter i: Knr:4206 Gnr:73 Bnr:31

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.
På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet brønn. Eiendommen har ikke vannmåler.
Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg: Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar fra kommunen:
Vi kan ikke se at det finnes slamavskiller eller tilstrekkelig avløpsanlegg. Det må påberegnes at dette må anlegges. Kommunen vil følge opp dette med et eventuelt pålegg. Ved et eventuelt pålegg om tilkobling overtar kjøper ansvaret for dette, samt alle tilhørende kostnader.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Eiendommen er uregulert og følger kommune planen.
Arealbruk: Spredt fritidsbebyggelse
Arealbrukstatus: Framtidig
Områdenavn: SF31-5
Planidentifikasjon: 90600
Plantype: Kommunedelplan
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 08.03.2018
Plannavn: Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028
Sikringssone: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
Hensynsonenavn: H130-1

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Verneklasse/SEFRAK

Bygningene i SEFRAK-registeret kan være tillagt spesielle restriksjoner. Man må påregne at kommunen tar en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygningen.

Kommentar konsesjon

Overdragelsen gjelder en bebygd eiendom som er større enn 2 dekar (2000 kvm). Kjøper plikter å undertegne egenerklæringsskjema vedrørende konsesjonsfrihet.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers

kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
49 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 990 000,00))

65 540,- (Omkostninger totalt)

2 055 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 65 540

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Provisjon:
kr. 45 000,-

Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-
Oppgjørsgebyr kr. 5 500,-
Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,-
Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Oppdragsansvarlig

Bo Andre Larsen
Eiendomsmeglerfullmektig
bal@exbo.no
Tlf: 476 36 611

Ansvarlig megler

Gyro Eftestøl
Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lyngdal og Farsund
ge@exbo.no
Tlf: 476 54 387

Exbo avd. Lyngdal, Stasjonsgata 28

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

21.11.2026





























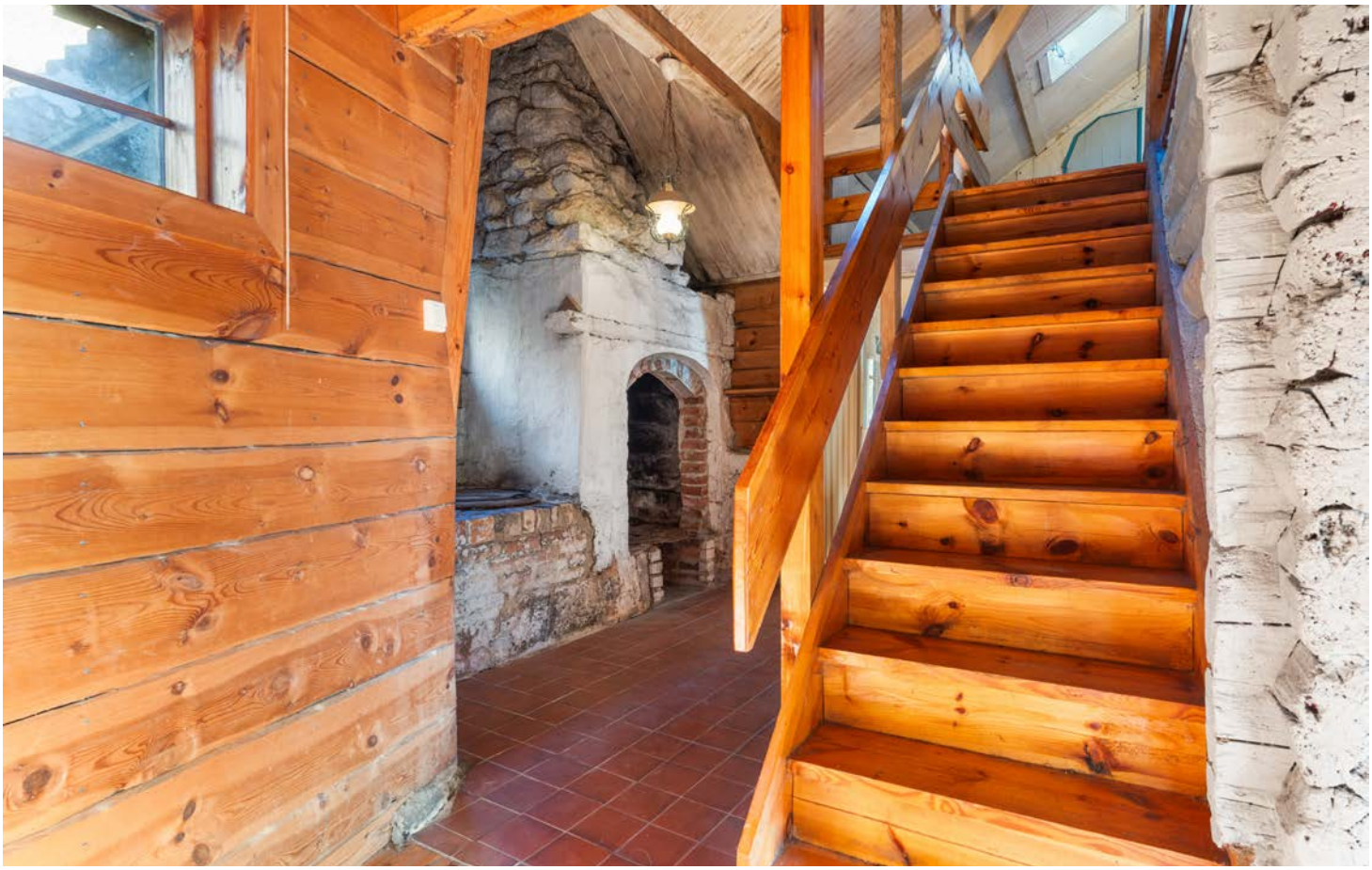














PLAN TEGNING

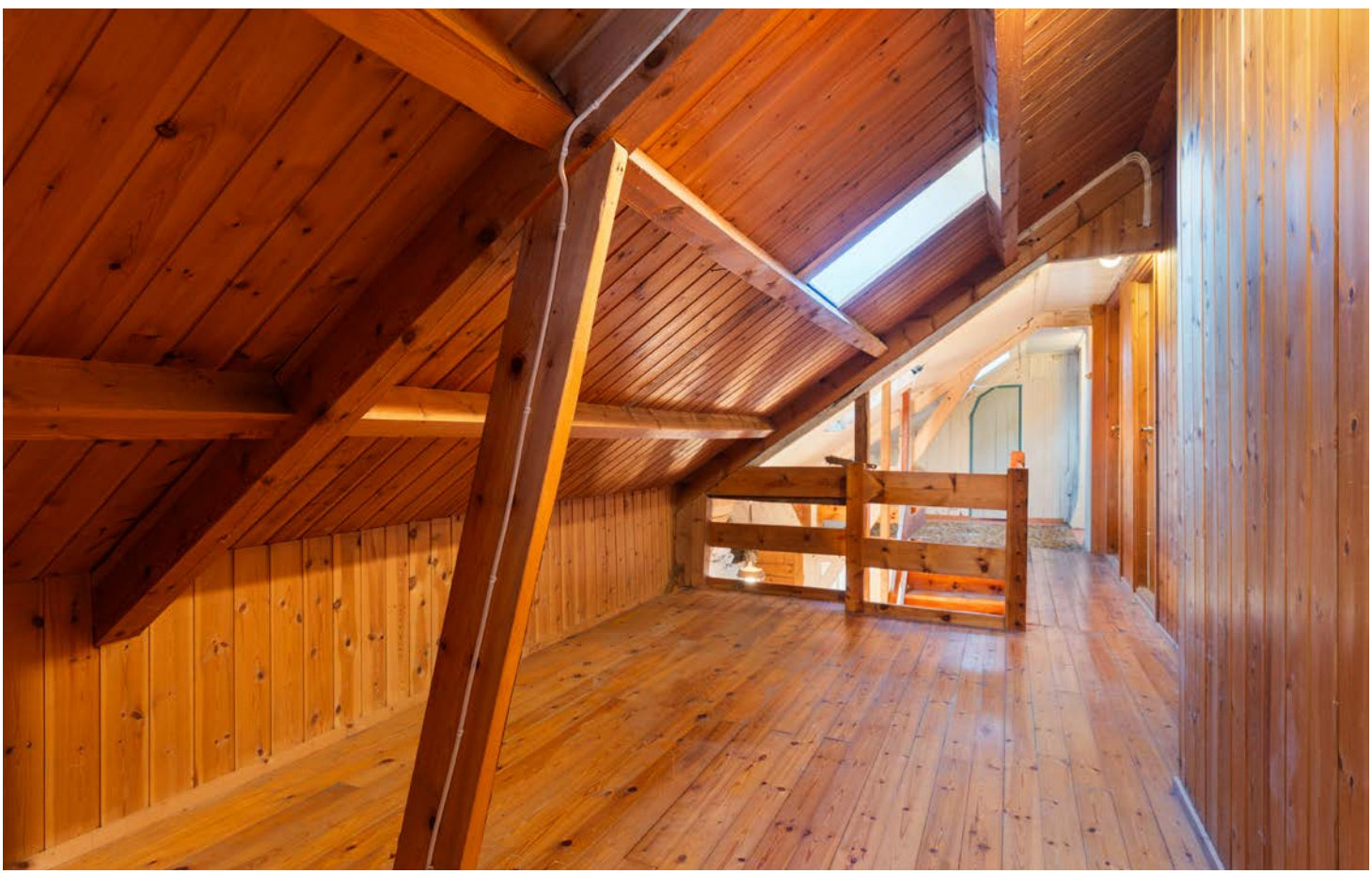
exbo

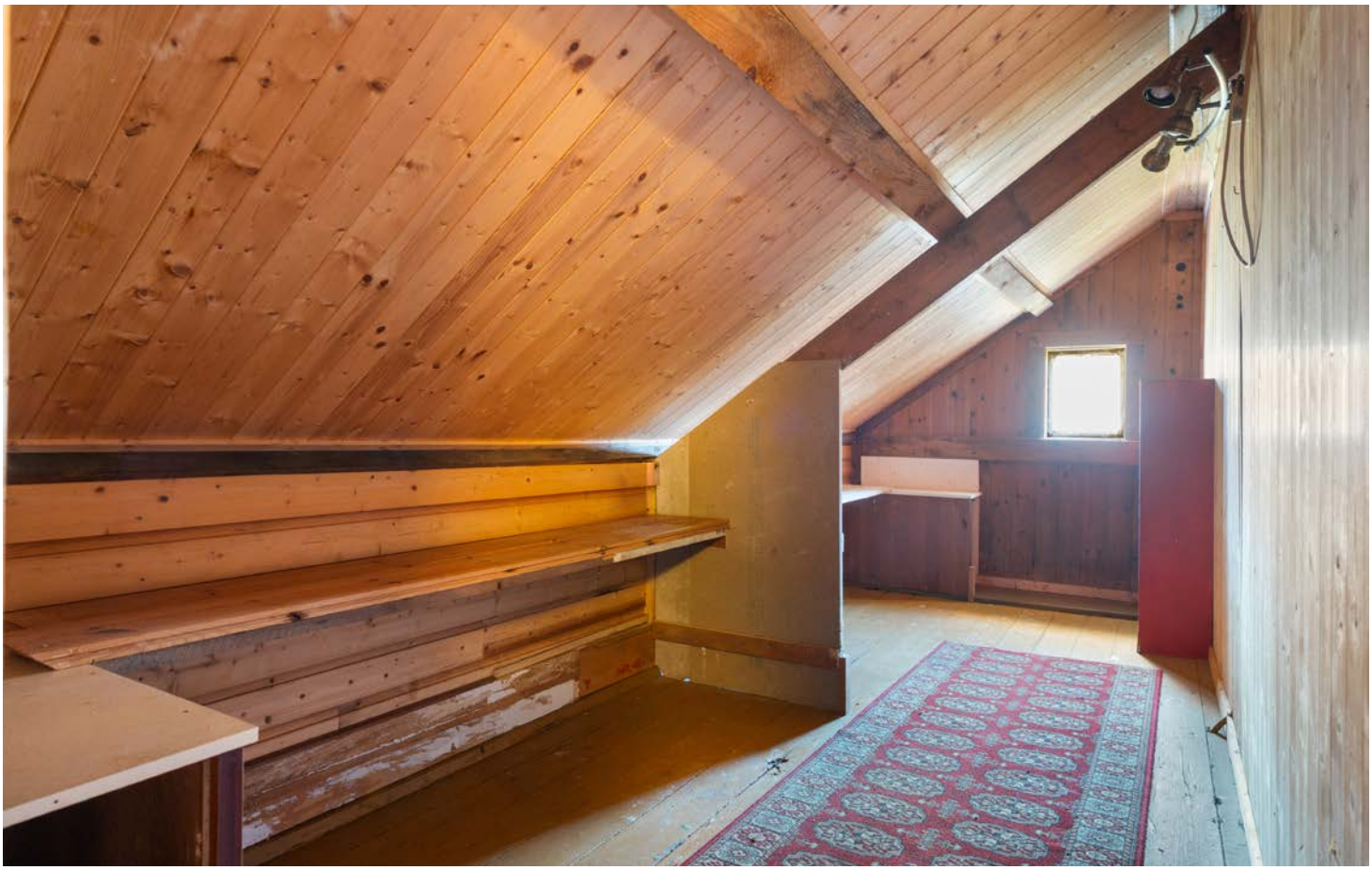


Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

3D Senteret
virtuell 3D visning























PLAN TEGNING



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



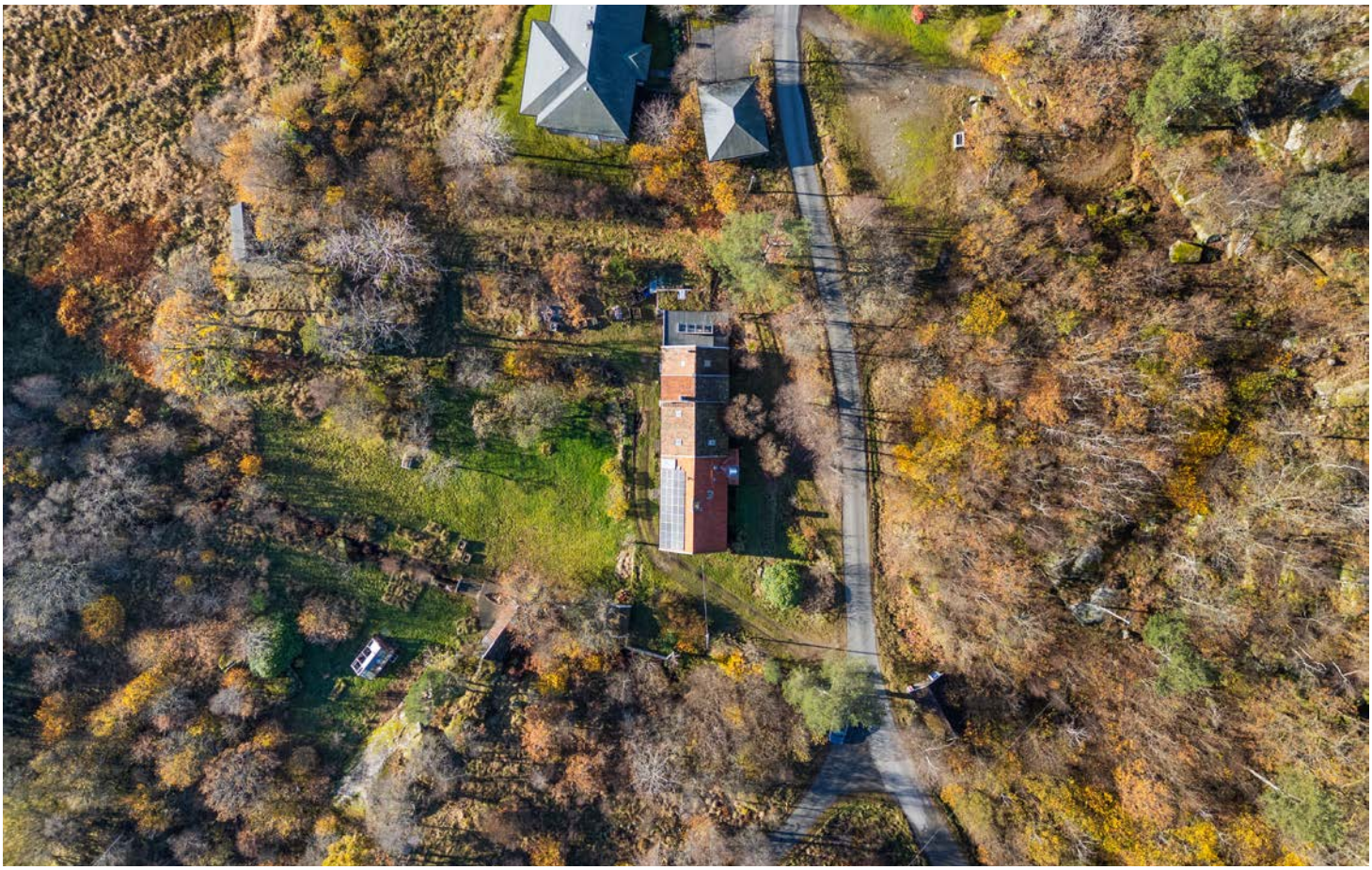


















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Lyngdal

Oppdragsnr.
1008260074

Selger 1 navn
Maria Hals Eilertsen

Gateadresse
Trøyborgveien 61

Poststed	Postnr
VANSE	4560

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 1521898

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet på loftet har hatt lekasje i takvindu og sprengt rør.

Document reference: 1008260074

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet amatur selv.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert pumpe, trykktank og vannfilter.
Arbeid utført av	Nygaard

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekasje i taket på baksiden av den eldste delen vinter 2026. Utbedret.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	En sprekk på baksiden nærme hjørnet øst.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mus, sølvkre.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pipehatt/vindvifte montert 2019
Arbeid utført av	Farsund Blikk & Ventilasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008260074

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: La selv på Isola takbelegg og nye brukte takstein på fremsiden av den eldste delen 2021.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nye brukte takstein og beslag på piper, bakside, eldste del, nye takstein og isola belegg på bruggerhus utført kamerat som er tømrer. På remsiden har jeg lagt på belegg og takstein selv. Komet AS installerte solcelleanlegg.

Arbeid utført av: Privatperson

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasjen står på Hans Kristian Larsens eiendom, avtale om bruk er ikke tinglyst.

Document reference: 1008260074

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008260074

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Hals Eilertsen	7d5c46784adcf41127167b b53fc2acd7433d3807	04.11.2026 09:13:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008260074

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Våningshus
Trøyborgveien 61, 4560 VANSE
FARSUND kommune
gnr. 73, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 291 m² BRA-i: 262 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 07.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21434-1237 **Eiendomsverdi ref nr:** FB2033

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS **Vår ref:** Hjemmelshaver

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Lindesnes Takst AS

Rapportansvarlig

Kristian Torland

Uavhengig Takstingeniør

kristian@lindesnestakst.no

992 76 076

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Beskrivelse av eiendommen

Trøyborgveien 61 er et særpreget våningshus med en lang og sammensatt bygningshistorie. Den eldste delen opplyses å ha opprinnelse omkring 1660. Bygningen er senere utvidet og endret i flere omganger, og deler av den tidligere løa er bygget om til boligdel. Huset har eldre konstruksjoner og bygningsdetaljer fra ulike perioder, og tilstand og standard varierer mellom bygningsdelene.

Det er utført enkelte oppgraderinger over tid. Deler av taktekkingen er fornyet i 2020–2021 og 2026, og solcelleanlegg ble montert i 2021. Trykktank og vannfilter er skiftet. Arbeidene gjelder enkelte bygningsdeler og innebærer ikke at boligen som helhet er modernisert.

Rapporten beskriver betydelige vedlikeholds- og utbedringsbehov. Det er blant annet registrert skader og mangler ved taktekkingen og takkonstruksjonen, slitasje og råteskader ved yttervegger, vinduer og dører, fuktbelastning i deler av bygningen og mangelfull drenering. Gulvene og takene har skjevheter og ujevnheter, og skjulte konstruksjoner har ikke vært fullt tilgjengelige for kontroll. Våtrommene har behov for oppgradering. Det er også avvik knyttet til vann- og avløpsinstallasjonene. Eiendommen mangler dokumentert tilfredsstillende avløpsløsning. Gråvann fra vasker og dusj ledes etter opplysningene til terreng, og kommunen har opplyst at forholdet kan bli fulgt opp med et eventuelt pålegg. Rapporten omtaler i tillegg forhold ved piper, elektro, ildsteder og brannsikkerhet som må følges opp.

Det er registrert flere alvorlige avvik og et omfattende vedlikeholds- og utbedringsbehov. Flere sentrale bygningsdeler og tekniske installasjoner må påregnes gjennomgått, utbedret eller fornyet. Dette gjelder blant annet tak, yttervegger, vinduer og dører, drenering og fuktsikring, våtrom, vann- og avløpsanlegg og elektrisk anlegg. Boligen fremstår ikke som modernisert. For kjøpere som ønsker en mer moderne standard, må den derfor påregnes som et omfattende renoverings- og oppgraderingsobjekt. Omfanget vil avhenge av ønsket bruk og valgt standard, og skjulte forhold kan avdekkes når eldre konstruksjoner åpnes.

Eier opplyser at eiendommen omfatter bod, drivhus og terrasse med takoverbygg. Disse er ikke tilstandsvurdert eller arealmålt. Flere bygninger og konstruksjoner, samt deler av våningshuset, ligger på annen eiers grunn. Det er ikke mottatt dokumentasjon som avklarer plassering, bruksrett eller godkjenning. Bygningene og konstruksjonene er ikke nærmere undersøkt, og det må generelt påregnes vedlikeholdsbehov. Omfanget er ikke kartlagt.

På grunn av våningshusets alder, flere byggeperioder og omfattende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov anbefales interessenter å ta med bygningssakkyndig på visning. Det kan gi en bedre oversikt over de beskrevne forholdene, aktuelle tiltak og hva som bør undersøkes nærmere. Kostnadsanslagene i rapporten gjelder enkeltforhold og er ikke et samlet budsjett for rehabilitering.

Ta gjerne kontakt med bygningssakkyndig dersom det ønskes nærmere informasjon om rapporten.

Lykke til på visning!

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er av eldre opprinnelse. Eier opplyser om opprinnelse fra 1660 tallet. I matrikkelen er dette beskrevet: Våningshus, Grostøl Tidfesting: 1800-1899. Tidligere funksjon: Uthuset med dyr og høy i vest, bryggerhus i nord. Tilbygget/ombygget: Ca. 640 cm av uthuset i vest ble ombygget og brukt til oppholdsrom ca. 1980-årene. 1992 stue i sør under oppussing.

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger i mottatt dokumentasjon. Romnavnene i arealoversikten er basert på en tegning som er funnet i sikringsskapet. Tegningen er ikke godkjent og dokumenterer derfor ikke hvilke rom kommunen har godkjent til de oppgitte formålene. Flere rom på loftet benyttes som soverom. Ved befaringen ble det registrert forhold knyttet til blant annet takhøyde, lysforhold og rømningsmuligheter. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at rommene er godkjent for varig opphold eller som soverom. Lovlig bruk og eventuelle krav til søknad bør avklares med kommunen.

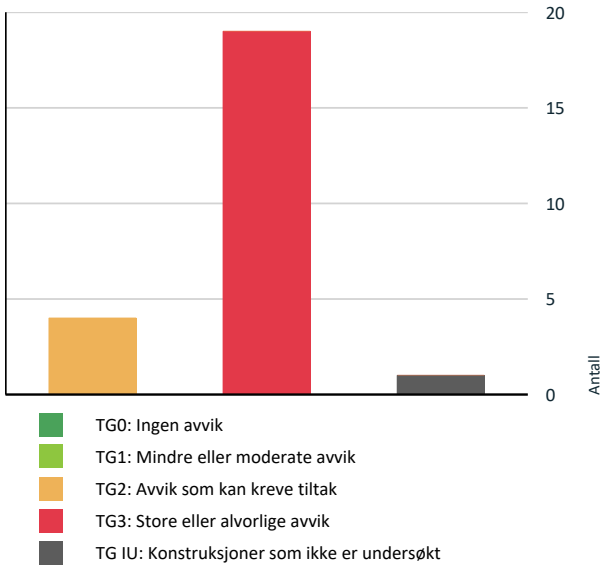
Boligen har ingen form for avløpssystem og det opplyses fra kommunen at kommunen vil følge opp dette med et eventuelt pålegg.

Flere av bygnignene samt deler av boligen er beliggende på nabo eiendommen. Det er ikke mottatt dokumentasjon på avtaler eller søknader på godkjenning/plassering.

Fremtidig søknadsplikt, krav om bruksendring eller oppretting kan ikke utelukkes. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

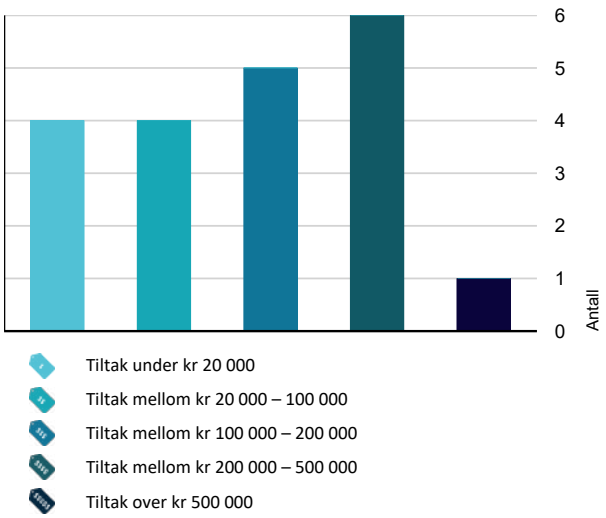
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen har opprinnelse fra omkring 1660 og er oppført etter eldre tiders byggeskikk, med konstruksjoner, materialbruk og løsninger som avviker vesentlig fra dagens byggemetoder og krav. Bygningen har gjennomgått endringer og oppgraderinger over tid, og det må forventes ujevnheter, skjevheter, eldre konstruksjonsløsninger og andre forhold som er karakteristiske for bygninger av denne alderen.

Boligen må betraktes som et renoveringsobjekt dersom det er ønskelig å heve standarden til et mer moderne nivå. Det må påregnes omfattende arbeider og kostnader ved en slik oppgradering. Ved inngrep i eldre konstruksjoner kan det avdekkes skjulte forhold og behov for ytterligere tiltak som ikke lar seg fastslå ved en ordinær visuell befaring.

Tilstandsrapporten beskriver registrerte avvik innenfor undersøkelsesomfanget, men må sees i sammenheng med bygningens betydelige alder, konstruksjonsmåte og generelle vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Det er benyttet Protimeter og Tramex fuktmålere ved befaringen. Deler av kommunale dokumenter er gjennomgått.

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i oppdragsgivers virksomhet.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I enkelte tilfeller kan det være utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Slike undersøkelser fremgår av beskrivelsen under den aktuelle bygningsdelen og gjelder kun de forholdene som er undersøkt. Rapporten har for øvrig det undersøkelsesomfanget som følger av forskriftens minstekrav.

Hovedbygningen er vurdert innenfor forskriftens omfang. Utvendig lysthus er kun enkelt arealmålt og vurdert. Avvik tilstand kan forekomme.

Elektroinstallasjoner, trapper, rekkverk og branntekniske forhold er ikke vurdert med egen tilstandsgrad, men kun med hensyn til synlige HMS-forhold og åpenbare avvik ved visuell befaring. Det er ikke utført fagkontroll av elektro-, VVS- eller branntekniske installasjoner.

Skjulte konstruksjoner, installasjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon ved befaringen, er ikke vurdert utover det som følger av forskriftens minstekrav eller eventuelle beskrevne tilleggsundersøkelser.

Det er ikke utført demontering, destruktive undersøkelser eller funksjonsprøving utover det som er særskilt beskrevet i rapporten. Tilleggsundersøkelser og målinger gir et øyeblikksbilde av forholdene på befaringsdagen og kan ikke utelukke skjulte feil eller skader.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og dører** — Gå til side
- **Utvendig > Lysthus** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** — Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger og avløpsledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Teknisk rom** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** — Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Dusjrom > Generell** — Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell** — Gå til side
- **Toalettrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Krypkjeller** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Gang m. kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

- Det er fra bakken enkel tilgang til taket over snekkerverkstedet. Manglende sikring medfører fare for fall og skader.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipene for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapper hvor det er over 50cm fra bakken.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Støpt trapp mangler rekkverk og håndløper. Tre trappens rekkverket er lavt, og det er store åpninger mellom spilene samt rekkverket er løst. Forholdene medfører redusert personsikkerhet og økt fallfare.
- Det foreligger ikke samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er heller ikke dokumentert utført el-tilsyn/el-kontroll de siste 5 årene.Eer opplyser i tillegg at jordfeilsikringen slår ut av og til ved mye bruk av strøm.
- Loftsrommene som benyttes til soverom, har kun mindre takvinduer som ikke tilfredsstiller kravene til rømningsvinduer. Vinduene på soverommet med lav takhøyde mangler løs midtpost.

  Det er dermed ikke dokumentert tilfredsstillende rømningsmuligheter fra loftsetasjen ved brann. Forholdet kan medføre økt fare for liv og helse.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr og brannvarslere ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler rekkverk ved deler av natursteinsmurene. Nivåforskjellene mot omkringliggende terreng kan medføre fare for fall.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår
1660

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Boligen er bygget på i flere omganger ut fra eiers opplysninger. Ut fra matrikkelen kommenteres det: Våningshus, Grostøl , tidfesting. 1800 -1899. Ca. 640 cm av uthuset i vest ble ombygget og brukt til oppholdsrom ca. 1980-årene. 1992 stue i sør under oppussing.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har varierende standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har varierende vedlikeholdstilstand. Det vil foreligge et betydelig vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Deler av baksidens taktekking fornyet.
2020	Modernisering	I denne perioden frem til 2021 ble det installert solcellepanel på taket. Ny trykktank samt filter til vann installert. Installert vifte til pipen i peisestuen. Deler av framsidens taktekking fornyet.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra bakken, på tak over snekkerboden samt fra stillas baksiden. Taket er tekket med teglstakstein, betongtakstein og sveisepapp. Undertekking varier med det er lagt papp/duk og sutaksplater på de fleste overflater på topp av eldre undertak av bordtak/over/underbord.

Ut fra eiers opplysninger er det foretatt arbeider på deler av tekkingen i 2020 samt 2026.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er delvis kun observert fra bakken og takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert flere skader og mangler ved taktekkingen, både på eldre og nyere deler av bygningen.

Det er påvist fuktskader og åpninger i takkonstruksjonen over låvekvisten og ved snekkerverkstedet. Videre er det registrert mangelfulle avslutninger og ufagmessige tilpasninger ved flere overganger i takflaten.

Det er observert knekte takstein, stedvis løsnet sveisepapp og synlige spikerfester gjennom takpappen. Overgangen ved takrennen ved sveiseappen har også en mangelfull utførelse som kan medføre vanninntrenging.

De samlede avvikene indikerer redusert tetthet og økt risiko for ytterligere fuktinntrenging og skadeutvikling.
• Det er fra bakken enkel tilgang til taket over snekkerverkstedet. Manglende sikring medfører fare for fall og skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må påregnes en fullstendig gjennomgang av taktekkingen, herunder takstein, sveisepapp, beslag, avslutninger og overganger mellom eldre og nyere bygningsdeler.

Registrerte fuktskader må undersøkes nærmere for å avklare skadeomfang og årsak. Skadede materialer og mangelfulle løsninger må utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet og hindre videre skadeutvikling.

På bakgrunn av de registrerte forholdene må det påregnes omfattende utbedringsarbeider. Behovet for delvis eller full utskifting av taktekkingen må vurderes etter nærmere undersøkelser. Skjulte skader i konstruksjonen kan forekomme.

• Bedre sikring for å hindre tilkomst til taket anbefales.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner/nedløp av plast og metall av varierende alder. Flere deler er skiftet under omleggingen i 2020/2026 perioden.
Pipene og de eldre takvinduene har eldre blybeslag.
Det er delvis anlagt stigetrinn til en av pipene.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert flere avvik ved takrenner, nedløp og beslag, både på eldre og nyere deler av bygningen. Flere løsninger har mangelfull utførelse og avslutning, og det mangler stedvis takfotbeslag/skvettsink, takrenner/nedløp og tilfredsstillende utkast fra nedløp.

De registrerte forholdene medfører mangelfull håndtering og bortledning av takvann, med økt risiko for fuktbelastning og skader på takfot, fasader og underliggende konstruksjoner.

Eldre beslag, takrenner og nedløp har i tillegg alders- og bruksslitasje, og gjenværende levetid er usikker.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipene for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes en fullstendig gjennomgang av takrenner, nedløp og beslag på hele bygningen. Manglende takfotbeslag/skvettsink må etableres, og det må monteres takrenner og nedløp med tilfredsstillende utkast og bortledning av overvann der dette mangler.

Mangelfulle beslag, skjøter, avslutninger og overganger må utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet og vannavledning.

Ved fremtidig omlegging eller større utbedringer av taktekkingen bør eldre takrenner, nedløp og beslag vurderes skiftet samtidig. På bakgrunn av de samlede avvikene må det påregnes både lokale utbedringer og utskifting av enkelte deler av system

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres dersom dette kreves av feiervesenet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Eldre takkonstruksjon oppført med bukker og åser, samt undertak av over- og underbord på deler av bygningen. Konstruksjonen har gjennomgått enkelte utbedringer og forsterkninger over tid.

Deler av takkonstruksjonen er innkledd med panel og isolasjon, og kun deler har vært tilgjengelige for inspeksjon. Synlige deler er blant annet undersøkt fra luke ved soverom mot øst, hvor inspeksjonen er utført fra trapp. Det er registrert tidligere understøttelse av konstruksjonen i dette området.

Det er stedvis isolert direkte mot undertaket. Isolering for øvrig minimal.

Det er fra utsiden registrert nyere takpapp over deler av det eldre undertaket. Takpappen antas å være diffusjonsåpen, men dette er ikke dokumentert. Type og egenskaper må avklares ved gjennomgang av den utvendige taktekkingen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Takkonstruksjonen har betydelig alder og viser tegn til aldersslitasje, skjevheter og tidligere utførte utbedringer og understøttelser.

Det er registrert spor etter borebiller i eldre trekonstruksjoner. Det er ikke avklart om angrepene er aktive, eller i hvilket omfang konstruksjonene eventuelt er svekket.

Det er stedvis isolert direkte mot undertaket, og konstruksjonen mangler lufting ved gesimser, noe som er vanlig for bygninger av denne alderen. Det er registrert tegn til kondenspåvirkning og risiko for ytterligere fuktskader.

Det er påvist fuktskader i takkonstruksjonen ved låvekvisten og i området over snekkerverkstedet. Skadeomfanget er ikke fullt ut avklart, og forholdene må sees i sammenheng med registrerte avvik ved taktekkingen.

Store deler av takkonstruksjonen er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstanden på skjulte konstruksjonsdeler og det samlede skadeomfanget er derfor usikkert.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes nærmere kontroll og stedvise utbedringer av takkonstruksjonen, særlig ved låvekvisten og over snekkerverkstedet hvor det er registrert fuktskader. Skadeomfanget må kartlegges, og skadede konstruksjonsdeler må repareres eller skiftes etter behov.

Tidligere understøttelser og forsterkninger bør kontrolleres, og spor etter borebiller må undersøkes nærmere for å avklare eventuell aktivitet og svekkelse av treverket.

Ved gjennomgang av taktekkingen må undertakets oppbygning, takpappens egenskaper og konstruksjonens lufting vurderes. Eventuelle nødvendige forbedringer må utføres i forbindelse med utbedringsarbeidene.

Ytterligere skader og utbedringsbehov kan avdekkes ved åpning av innkledde konstruksjoner.

Forholdene må sees i sammenheng med registrerte avvik og anbefalte tiltak under punktet «Taktekking».

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med yttervegger av eldre stokkekonstruksjoner og bindingsverk. Fasadene har både liggende og stående trekledning av varierende alder. Det er stedvis montert nyere kledning, blant annet på østre gavlvegg og deler av baksiden.

Veggenes isolering er av eldre dato og varierer mellom bygningsdelene. Flere deler har begrenset isolering, det er også større skjevheter som er normalt for bygninger av denne alderen. Boligen har ikke en isolasjonsstandard eller konstruksjonsoppbygning som kan sammenlignes med moderne boliger.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert flere skader og mangler ved yttervegger og fasadekledning, både på eldre og nyere deler av bygningen.

Det er stedvis påvist råteskader i kledning og vindskier, samt mangelfulle avslutninger og åpne partier ved gesimser. Flere steder mangler tilfredsstillende tetting mot nedbør, og det er forhold som gir mulighet for fuktinntrenging i bakenforliggende konstruksjoner.

Det er registrert manglende eller mangelfull lufting bak kledningen, samt manglende musesperre i nedre avslutninger. Gesimsløsningene har varierende og stedvis mangelfull utførelse, med åpninger som gir økt risiko for inntrenging av nedbør og skadedyr.

Kledningen er enkelte steder ført nær terreng, noe som medfører økt fuktbelastning og risiko for råteskader.

Det er også registrert spor etter borebiller i eldre trekonstruksjoner. Eventuell aktivitet og skadeomfang er ikke avklart.

På grunn av bygningens betydelige alder, registrerte fuktskader og varierende konstruksjonsoppbygning må det forventes at ytterligere skader kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må påregnes en fullstendig gjennomgang av yttervegger, fasadekledning, gesimser og tilhørende avslutninger.

Råteskadet kledning og vindskier må utbedres eller skiftes. Åpne og mangelfulle gesimsløsninger må utbedres slik at konstruksjonene får tilfredsstillende beskyttelse mot nedbør og skadedyr. Lufting bak kledningen og behovet for musesperrer må vurderes og utbedres der dette er nødvendig.

Kledning med liten avstand til terreng bør utbedres for å redusere fuktbelastningen. Spor etter borebiller bør undersøkes nærmere for å avklare eventuell aktivitet og skadeomfang.

Ved utbedringsarbeider må det påregnes nærmere kontroll av bakenforliggende konstruksjoner. På grunn av bygningens alder og registrerte avvik må skjulte fukt- og råteskader påregnes, og ytterligere reparasjoner eller utskifting av konstruksjonsdeler kan bli nødvendig.

Det må forventes omfattende vedlikeholds- og utbedringsarbeider, men det endelige omfanget kan først fastslås etter nærmere undersøkelser. Estimatet gjelder kun enkelte oppgraderinger og større kostnader vil måtte påregnes ved større fasade utskiftinger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Boligen har vinduer og ytterdører med karmer og rammer av tre, hovedsakelig av eldre dato og med varierende utførelse og tilstand.

De fleste vinduene har enkle glass, mens enkelte har eldre isolerglass. Flere vinduer er ikke åpningsbare. Det er også montert takvinduer av varierende alder.

Ytterdørene er av eldre dato, og én av dørene har pleksiglass. Snekkerverksted og låvedel har enkle eldre dører med begrenset tetthet og beskyttelse mot ytre påvirkninger.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert omfattende aldersslitasje og flere skader ved vinduer og ytterdører.

Flere vinduer har avflassing av maling, kondensmerker, råteskader og redusert tetthet. Det er registrert punkterte isolerglass, sprukne glassruter og generelt betydelig slitasje på eldre vinduer. Flere vinduer lar seg ikke åpne.

Det er registrert råteskader og fuktopptrekk i enkelte ytterdører, blant annet ved nedre deler av dørblad og karmer. Dørene til snekkerverksted og låvedel har enkel utførelse og er utsatt for fuktinntrenging og inntrenging av skadedyr.

Ved eldre takvinduer er det registrert større fuktmerker i omkringliggende konstruksjoner. Nyere takvinduer har stedvis mangelfulle avslutninger og sluttføringer. Tettheten ved overganger mellom takvinduer og taktekking er usikker.

De samlede forholdene viser betydelig vedlikeholds- og utbedringsbehov, og flere vinduer og dører har redusert funksjon og gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes en fullstendig gjennomgang av vinduer og ytterdører, med omfattende vedlikehold, reparasjoner og utskiftinger.

Vinduer og dører med råteskader, sprukne eller punkterte glass og vesentlig redusert funksjon må utbedres eller skiftes. På grunn av den betydelige alderen og det samlede skadeomfanget må større utskiftinger påregnes.

Eldre dører til snekkerverksted og låvedel må utbedres med hensyn til tetthet, fuktbeskyttelse og sikring mot skadedyr, dersom rommene skal opprettholde eller få en høyere bruksstandard.

Fuktmerkene rundt eldre takvinduer må undersøkes nærmere for å avklare årsak og eventuelle skjulte skader. Mangelfulle avslutninger ved nyere takvinduer må ferdigstilles og kontrolleres.

Beslag og tetting rundt takvinduer må gjennomgås i forbindelse med utbedring av taktekkingen. Se også punktet «Taktekking», hvor det er registrert omfattende avvik og behov for utbedringer.

Det må påregnes at ytterligere skader kan avdekkes ved demontering og utskifting av vinduer og dører.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper på boligens fremside, utført i tre og stein. Trappene har en enkel utførelse med alders- og bruksslitasje, herunder stedvise sprekker i

materialene.

Normal vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapper hvor det er over 50cm fra bakken.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

TG 3 Lysthus

Beskrivelse

Lysthus tilknyttet boligen, oppført i enkel konstruksjon med tilhørende steinmurer. Taket har en kombinasjon av torvtak og stålplater. Bygningen har en enkel utførelse og standard, tilpasset alder og bruk. Det er anlagt en peis ovn.

Vurdering av avvik:
• Lysthuset som er tilknyttet boligen har en enkel og eldre konstruksjonsutførelse med betydelig vedlikeholds- og utbedringsbehov. Taktekking, trekonstruksjoner samt dører og vinduer har omfattende aldersslitasje og behov for utbedringer.

Bygningen har en enkel konstruksjonsoppbygning med begrenset fuktsikring. Det må forventes periodevis fuktpåvirkning og fuktutslag på gulv og vegger.

Den samlede tilstanden tilsier behov for omfattende utbedringsarbeider for å opprettholde bygningens funksjon og begrense videre forfall.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes en omfattende gjennomgang og utbedring av lysthuset, herunder taktekking, trekonstruksjoner, dører og vinduer.

Nødvendige reparasjoner og utskiftinger må utføres for å sikre bygningen mot videre fuktpåvirkning og forfall. Tilstanden på skjulte konstruksjonsdeler er usikker, og ytterligere utbedringsbehov kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

Arbeidene må tilpasses bygningens enkle utførelse og tiltenkte bruk som utvendig bod. Dersom det ønskes en høyere bruksstandard, må ytterligere oppgraderinger påregnes. Estimatet gjelder ikke ny drenering, men enkelte lokale utbedringer. Kostnader vil kunne påkomme.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

INNVENDIG

TG 3 Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater består av gulvbord. Veggene har synlige stokkevegger, trepanel, tapet og malte overflater. Himlingene har hovedsakelig malt panel og synlige, malte trebjelker.
Innerdører utført i forskjellig stil og alder.

Innvendige overflater har varierende alder, utførelse og standard, med flere opprinnelige og eldre bygningsdetaljer.

Takhøyden i 1. etasje varierer fra ca. 1,93 til 2,20 meter. På loftet er det målt en laveste takhøyde på ca. 1,91 meter i de undersøkte områdene. Loftsetasjen har i stor grad skråhimlinger og mønt himling.

Flere rom har lav takhøyde sammenlignet med dagens boligstandard, noe som må sees i sammenheng med bygningens alder og opprinnelige byggeskikk.

Vurdering av avvik:
• Innvendige overflater har omfattende alders- og bruksslitasje, med varierende utførelse og tilstand.

Det er registrert bom og hulrom under enkelte gulvfliser, stedvis svikt i gulvkonstruksjoner samt betydelige skjevheter og ujevnheter. Videre er det observert fuktmerker, skjolder, sprekker og misfarging på flere overflater. Hull i yttervegger, kondensmerker, fukt på enkelte overflater i verkstedrommene. Innerdørene har også enkelte skader, merker og justeringsbehov.

Fuktmerkene kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Årsak og omfang er ikke fullt ut avklart.

De samlede forholdene viser et betydelig vedlikeholds- og utbedringsbehov ved ønske om å heve standarden.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må påregnes en omfattende gjennomgang av innvendige overflater, med nødvendige reparasjoner og utskiftinger av skadede materialer.

Områder med bom i fliser og svikt i gulv må undersøkes nærmere og utbedres etter behov. Registrerte fuktmerker og skjolder må følges opp for å avklare årsak og eventuell pågående fuktpåvirkning. Skadede overflater og himlinger må utbedres.

På grunn av bygningens betydelige alder og varierende konstruksjonsoppbygning må det tas høyde for at skjulte skader og ytterligere utbedringsbehov kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

Boligen har et betydelig moderniseringsbehov dersom det ønskes en høyere innvendig standard. En slik oppgradering kan innebære omfattende arbeider og kostnader.

For skjevheter og svikt i gulvkonstruksjonene vises det også til punktet «Etasjeskille/gulv mot grunn». Fuktforholdene må sees i sammenheng med øvrige registrerte avvik ved bygningens tak, yttervegger og konstruksjoner mot terreng.

Kostnadsestimatet er satt til over 500 000 kr, men er svært usikkert og vil kunne avvike betydelig avhengig av valgt standard, omfanget av arbeidene og eventuelle skjulte forhold. Estimatet er ikke å anse som et fullstendig budsjett for modernisering eller totalrenovering.

For øvrige konstruksjonsmessige avvik og tilhørende utbedringer vises det til de respektive punktene i rapporten.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene er hovedsakelig utført med eldre trebjelkelag og stubbegulv. Deler av bygningen har støpte gulv mot grunnen. Konstruksjonsoppbygningen varierer mellom de ulike bygningsdelene som følge av bygningens betydelige alder og senere ombygginger.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert betydelige skjevheter og ujevnheter i gulvene, med høydeforskjeller på over 30 mm. Det er også registrert stedvis knirk og bevegelser i gulvkonstruksjonene.

Slike forhold er ikke uvanlige i bygninger av denne alderen og må sees i sammenheng med eldre konstruksjonsmetoder, naturlige deformasjoner og tidligere ombygginger.

På grunn av bygningens betydelige alder og tidligere registrerte spor etter borebiller i andre trekonstruksjoner, må det også tas høyde for mulige borebilleangrep i skjulte deler av etasjeskillene. Eventuelt skadeomfang og svekkelse av treverket er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales nærmere undersøkelser av etasjeskillene for å avklare konstruksjonenes tilstand og eventuelle svekkelser.

Skjevheter og knirk må i stor grad forventes i en bygning av denne alderen. Dersom det ønskes rettere og mer stabile gulv, må det påregnes omfattende arbeider med oppretting og eventuelt forsterkning av konstruksjonene.

Ved fremtidig åpning av gulvkonstruksjonene bør treverket undersøkes for borebilleangrep, råteskader og eventuelle svekkelser av bæreevnen. Nødvendige utbedringer må påregnes dersom slike forhold avdekkes. Kostnadsestimatet gjelder en begrenset kontroll av skjevhetene. Dersom gulvene skal rettes opp eller konstruksjonene forsterkes, må det påregnes vesentlig høyere kostnader

Kostnadsestimat: Under 20 000

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført før radonsperre var aktuelt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har tre pipeløp/skorsteiner av eldre dato, med varierende utførelse i tegl, Leca og støpte konstruksjoner ut fra det som var synlig ved befaringen.

I området ved gang/kjøkken er det en eldre grue med teglpipe. Gruen fremstår som et særpreget og historisk element i boligen, men har etter eiers opplysninger ikke vært benyttet i eiers brukstid.

Det er montert vedovner på kjøkkenet og i peisestuen. Pipen i peisestuen er teglkledd og er etter eiers opplysninger den eneste pipen som benyttes i dag.

Flere sider av pipene er innkledd og ikke tilgjengelige for fullstendig visuell kontroll. Det er ikke opplyst om fyringsforbud.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert flere avvik ved pipene og ildstedene.

Det er påvist sprekker i puss og overflater på teglpipene ved gang/kjøkken og stue. Det er også registrert sprekkdannelser på pipene over tak. Ved den eldre gruen er det registrert tegn til fuktinntrenging.

Flere sider av pipene er innkledd, noe som begrenser muligheten for kontroll og kan være i strid med kravene til tilgjengelighet og brannsikkerhet, avhengig av pipetype og utførelse.

Det er videre registrert manglende eller mangelfull beskyttelsesplate ved feieluke, samt avvik ved de monterte vedovnene.

Pipenes innvendige tilstand, tetthet og branntekniske sikkerhet er ikke dokumentert. Det er ikke opplyst om fyringsforbud, men dette er ikke ensbetydende med at samtlige piper og ildsteder er kontrollert eller godkjent for bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes en fullstendig kontroll av samtlige piper og ildsteder ved feiervesenet eller annen kvalifisert fagperson, før videre bruk eller eventuell gjenopptakelse av fyring.

Registrerte sprekker, mangelfulle avslutninger, forhold ved feieluke og avvik ved ildstedene må undersøkes og utbedres. Innkledde pipesider må vurderes med hensyn til krav om tilgjengelighet og brannsikkerhet.

På grunn av pipenes alder og registrerte avvik må det påregnes at rehabilitering av pipeløpene kan bli nødvendig, herunder eventuell montering av innvendige rehabiliteringsrør. Omfanget kan først fastslås etter nærmere kontroll.

Pipene over tak må gjennomgås og nødvendige utbedringer utføres i forbindelse med arbeidene på taktekkingen. Beslag, overganger og tetting rundt pipene må samtidig kontrolleres. Se også punktet «Taktekking».

Fuktforholdene ved gruen må vurderes i sammenheng med bygningens drenering og fuktsikring mot grunnen. For nærmere vurdering av årsak, anbefalte tiltak og kostnader vises det til punktet «Drenering».

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av bygningens bakside har rom som ligger delvis under terreng. Ytterveggene i disse områdene er oppført med eldre natursteinsmurer. Rommene benyttes blant annet som verksted, dusjrom og gang med kjøkken og etablert grue.

Hulltaking er ikke utført da veggene i hovedsak består av massive natursteinsmurer, og det allerede er påvist fuktgjennomtrengning. Deler av peisestue, dusjrom, gang og kjøkken har påforede veggkonstruksjoner som ikke er åpnet for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert synlig fuktgjennomslag i natursteinsmurene i verkstedrommene som ligger delvis under terreng.

Eldre natursteinsmurer har normalt begrenset fuktsikring mot omkringliggende masser, og fuktinntrenging må forventes ved denne typen konstruksjoner. Det er og en eldre brønn i det ene versktedrommet.

De registrerte forholdene medfører vedvarende risiko for fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler, innredning og lagrede gjenstander. Det kan ikke utelukkes at fuktpåvirkningen varierer med nedbør og årstid.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes nærmere undersøkelser og nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen i rommene. Særlig må påforede veggkonstruksjoner undersøkes med tanke på skjulte fukt- og råteskader.

Ved fortsatt bruk som enkle verksted- og lagerrom må en viss fuktbelastning forventes, og fuktømfintlige materialer og lagrede gjenstander bør holdes unna fuktutsatte murflater.

Dersom det ønskes tørrere rom eller høyere bruksstandard, må det påregnes mer omfattende tiltak. Dette gjelder særlig ved eventuell etablering av nytt dusjrom eller annen bruk som stiller større krav til fuktsikring.

• Kostnadsestimatet gjelder begrensede lokale tiltak og nærmere undersøkelser, ikke fullstendig rehabilitering eller utvendig fuktsikring.

For vurdering av drenering og større fuktsikringstiltak vises det til eget punkt «Drenering». Kostnader til slike arbeider er ikke medregnet her. Dusjrommet er kommentert i eget punkt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det antas å være krypkjeller/stubbegulv under deler av boligen. Konstruksjonens oppbygning og utstrekning er ikke nærmere kjent.

Det er ikke registrert adkomst til eventuell krypkjeller, og konstruksjonene er derfor ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Se også punkt etasjeskille for mer.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en eldre, lukket tretrapp til loftsetasjen og en murt/støpt trapp ned til snekkerverkstedet.

Trappene fremstår i hovedsak i sin opprinnelige, eldre utførelse, med alders- og bruksslitasje. Trappen ned til snekkerverkstedet har etablerte dreneringsrenner for bortledning av vann.

Vurdering av avvik:

• Støpt trapp mangler rekkverk og håndløper. Tre trappens rekkverket er lavt, og det er store åpninger mellom spilene samt rekkverket er løst. Forholdene medfører redusert personsikkerhet og økt fallfare.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres tilfredsstillende håndløpere, og rekkverk. Etablerte rekkverk bør forhøyes og sikres med mindre åpninger samt festes. Det er ikke nødvendigvis krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå, men tiltak anbefales for bedre personsikkerhet.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er registrert spor etter gnagere og borebiller, samt forekomst av paddelus (skrukketroll) i deler av bygningen.

Bygningen har eldre trekonstruksjoner og flere fuktutsatte områder. Det er også registrert stedvis åpninger og mangelfull tetting mot utvendige konstruksjoner, noe som gir mulighet for inntrenging av skadedyr.

Omfanget av forekomsten er ikke nærmere kartlagt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert spor etter gnagere og borebiller, samt forekomst av paddelus i bygningen.

Forekomsten av paddelus indikerer fuktige miljøer, mens spor etter borebiller kan tyde på tidligere eller pågående angrep i trekonstruksjonene. Det er ikke avklart om borebilleangrepene er aktive, eller i hvilket omfang konstruksjonene eventuelt er svekket.

På grunn av bygningens betydelige alder, fuktutsatte konstruksjoner og stedvis mangelfull tetting er det økt risiko for ytterligere forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere kontroll for å kartlegge omfanget av skadedyr og eventuell aktivitet av treborende insekter.

Åpninger og utette bygningsdeler bør sikres mot inntrenging av gnagere. Fuktutsatte konstruksjoner må undersøkes, og nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen bør gjennomføres. Eventuelle skadede konstruksjonsdeler må utbedres etter behov.

Forholdene må sees i sammenheng med registrerte avvik og anbefalte tiltak under punktene «Yttervegger», «Takkonstruksjon/Loft», «Etasjeskille/gulv mot grunn» og «Drenering».

VÅTROM

1 ETASJE > DUSJROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Enkelt dusjrom med gulvbelegg og flislagte vegger i dusjsonen. Øvrige vegger og himling har panelte overflater.

Rommet er innredet med dusj og servant. Sluk- og avløpsløsningen er ikke nærmere kjent eller dokumentert. Det er dør plassert i våtsonen.

Rommet har ingen registrert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Dusjrommet må totalrenoveres for å oppnå en tilfredsstillende og varig våtromsløsning.

Ved rehabilitering må gulv, vegger, tettesjikt, sluk og avløpsløsning gjennomgås og etableres med tilfredsstillende fuktsikring. Det må også etableres egnet ventilasjon, og dørens plassering og beskyttelse mot vannbelastning må vurderes.

Ved åpning av konstruksjonene må det tas høyde for skjulte fukt- og råteskader som kan medføre ytterligere utbedringsbehov.

Direkte dusjing på eksisterende overflater frarådes inntil tilfredsstillende fuktsikring er etablert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Badet har gulvbelegg, flislagte vegger og panel i himlingen.

Rommet er innredet med badekar og servant med innredning. Det er også opplegg for dusj og vaskemaskin.

Sluk- og avløpsløsningen er ikke nærmere kjent eller dokumentert. Rommet har ingen registrert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Badet må totalrenoveres for å oppnå en tilfredsstillende og varig våtromsløsning.

Ved rehabilitering må gulv, vegger, tettesjikt, sluk og avløpsløsning gjennomgås og etableres med tilfredsstillende fuktsikring. Det må også etableres egnet ventilasjon.

På grunn av bygningens betydelige alder og ukjente konstruksjonsoppbygning må det tas høyde for skjulte fukt- og råteskader samt ytterligere utbedringsbehov ved åpning av konstruksjonene.

Direkte dusjing på eksisterende overflater frarådes inntil tilfredsstillende fuktsikring er etablert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

1 ETASJE > GANG M. KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkelt kjøkken med profilert innredning og benkeplate i heltre, med nedfelt stålbenk med vask. Det er opplegg for oppvaskmaskin og montert ett enkelt vannfilter tilknyttet kjøkkenvasken.

Vurdering av avvik:
• Det er montert et enkelt vannfilteranlegg ved kjøkkenvasken. Det er ikke montert ordinær kjøkkenkran.
Det er også registrert spor etter gnagere og borrebille. Omfanget og eventuell pågående aktivitet er ikke avklart.

Kjøkkeninnredningen fremstår for øvrig i tilfredsstillende stand med normal alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes montering av egnet kjøkkenkran. Filteranleggets tilkobling og funksjon bør kontrolleres. Vannstopper anbefales etablert.

Registrerte spor etter gnagere må følges opp med nærmere kontroll og nødvendige tiltak for å hindre videre inntrenging.

Modernisering av kjøkkenet etter behov. Ved montering av komfyr må det påregnes etablering av vifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 ETASJE > KJØKKEN 2

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkelt kjøkken med slett innredning og benkeplate i heltre, med nedfelt stålbenk med vask. Det er opplegg for kjøleskap og komfyr.
Flislagt bak vask.
Mekanisk vifte over komfyr.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen har vesentlige slitasje- og bruksskader. Det er registrert løse skap og mangelfulle innfestinger, og innredningen har generelt en enkel utførelse.

På bakgrunn av registrerte skader og innredningens samlede tilstand vurderes det å være behov for utskifting eller omfattende utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes omfattende utbedringer eller utskifting av kjøkkeninnredningen. Løse skap og mangelfulle innfestinger må sikres for å unngå ytterligere skader og fare for at innredningsdeler løsner.

På bakgrunn av kjøkkenets samlede tilstand vurderes utskifting av innredningen som det mest hensiktsmessige tiltaket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TOALETTROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Enkelt toalettrom med eldre kammerdo. Rommet har parkett på gulv og panelte overflater på vegger og i himling.

Oppsamlingskammeret er plassert i snekkerverkstedet under toalettrommet og har egen tømmeluke. Kammerdoen har separat luftesjakt.

Det er ikke registrert egen ventilasjon av toalettrommet. Etter eiers opplysninger har toalettet ikke vært benyttet på lengre tid.

Vurdering av avvik:
• Toalettrommet har en eldre og enkel sanitærløsning med betydelig alder og usikker funksjon.

Kammerdoen har ikke vært i bruk på lengre tid, og funksjon, tetthet og hygieniske forhold ved oppsamlingskammeret er ikke nærmere kontrollert.

Rommet mangler egen ventilasjon. Det er etablert separat luftesjakt for kammerdoen, men funksjonen til denne er ikke undersøkt.

Den samlede løsningen har et betydelig kontroll- og oppgraderingsbehov dersom toalettet skal tas i bruk igjen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes nærmere kontroll og nødvendige utbedringer av eksisterende kammerdo, herunder oppsamlingskammer, tømmeluke og luftesjakt. Funksjon og hygieniske forhold må avklares før eventuell videre bruk.

Kostnadsestimatet gjelder kontroll og utbedring av eksisterende løsning. Dersom det ønskes etablert ordinært vannklosett, må det påregnes ytterligere kostnader til ombygging, vannforsyning og etablering av godkjent avløpsløsning.

Disse kostnadene er ikke inkludert i estimatet. Se også punktet «Utvendige vann- og avløpsledninger».

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger og avløpsledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør og enkelte plastrør av varierende alder og utførelse.

Avløpsledningene består av plast og støpejern, også disse av varierende alder.

Det er flere servanter og vasker med tilhørende vann- og avløpsinstallasjoner rundt om i boligen. Deler av røropplegget er skjult og ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Vann- og avløpsinstallasjonene har varierende alder og utførelse, og det er betydelig usikkerhet knyttet til røroppleggets samlede tilstand og funksjon.

Eldre rørinstallasjoner har økt risiko for lekkasjer, korrosjon, tilstopping og funksjonssvikt. Særlig eldre avløpsrør av støpejern kan ha innvendig korrosjon og redusert kapasitet.

Det er ikke gjennomført en fullstendig kontroll av anlegget, og skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

På bakgrunn av installasjonenes alder, varierende utførelse og bygningens generelle tilstand vurderes det å være behov for en omfattende gjennomgang og oppgradering av vann- og avløpsinstallasjonene.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes en fullstendig gjennomgang av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner ved kvalifisert rørlegger.

Eldre og mangelfulle rørstrekk må vurderes skiftet, og det må påregnes omfattende utskiftinger for å oppnå et tilfredsstillende og driftssikkert anlegg.

Det bør samtidig vurderes om enkelte av de eksisterende servantene og vaskene med tilhørende røropplegg skal fjernes, fremfor å videreføre installasjoner som ikke lenger er nødvendige.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom utettheter i bygningskonstruksjonene, enkelte spalteventiler i vinduer og naturlig luftutskifting.

Bygningen har begrenset isolering, eldre vinduer med enkle glass og stedvise åpninger og utettheter i ytterveggene. Dette bidrar til naturlig luftutskifting, men gir samtidig betydelig varmetap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Løsningen må sees i sammenheng med bygningens betydelige alder og opprinnelige konstruksjonsmåte.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsforholdene bør vurderes nærmere ved normal bruk. Det anbefales å etablere vegg- eller vindusventiler i oppholdsrom som mangler tilfredsstillende tilluft.

TG 3 Teknisk rom

Beskrivelse

Teknisk rom med varmtvannsbereder fra 2001 på 198 liter, pumpe til brønn, trykktank, trykkpumpe og vannfilter.

Rommet har eldre sluk av støpejern og gulv uten registrert tettesjikt. Vanninstallasjonene er plassert i områder som er utsatt for lave temperaturer og mulig frost.

På utsiden av rommet er det montert en enkel utslagsvask, hvor det er registrert drypplekkasje.

Rommet og de tekniske installasjonene er kun enkelt vurdert. Det er ikke gjennomført funksjonstesting eller nærmere teknisk kontroll av anlegget.

Vurdering av avvik:
• Teknisk rom har flere avvik knyttet til fuktsikring, alder og plassering av vanninstallasjoner.

Gulvet mangler registrert tettesjikt, og sluket er av eldre støpejern med usikker tilstand og tetthet. Ved lekkasjer fra vanninstallasjonene er det risiko for at vann trenger inn i omkringliggende konstruksjoner.

Varmtvannsberederen er fra 2001 og har oppnådd en alder hvor risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer er økt. Deler av vannanlegget med pumpe og filter er av nyere dato. Øvrige tekniske installasjoner har ukjent alder og vedlikeholdshistorikk.

Opplegget vil være utsatt for lave temperaturer, med risiko for frostskader og påfølgende lekkasjer.

Det er i tillegg registrert drypplekkasje ved utslagsvasken utenfor rommet.

De samlede forholdene tilsier et betydelig behov for kontroll og utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes en nærmere gjennomgang av teknisk rom og tilhørende installasjoner ved kvalifisert fagperson.

Varmtvannsberederen må vurderes skiftet på grunn av alder. Slukets tilstand og funksjon må undersøkes, og behovet for tilfredsstillende fuktsikring av gulvet må vurderes. Lekkasje fra vask må utbedres.

• Kostnadsestimatet gjelder nødvendige utbedringer i teknisk rom og omfatter ikke fullstendig utskifting av bygningens vann- og avløpsanlegg. For øvrige rørinstallasjoner vises det til eget punkt i rapporten.

Kostnadsestimat: Under 20 000

⚠ 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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer, skap plassert i løe. Det foreligger noe dokumentasjon fra 2003.

Tilstandsrapport

Eier har installert 5,76 kWp solcelleanlegg på deler av tak i 2021.

Tilstanden 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.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er heller ikke dokumentert utført el-tilsyn/el-kontroll de siste 5 årene.Eer opplyser i tillegg at jordfeilsikringen slår ut av og til ved mye bruk av strøm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet, eventuelt etter relevant del av NEK 405-serien.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Vurderingen av forholdene gjelder eldre enebolig.

Vurdering av avvik:
• Loftsrommene som benyttes til soverom, har kun mindre takvinduer som ikke tilfredsstiller kravene til rømningsvinduer. Vinduene på soverommet med lav takhøyde mangler løs midtpost.

Det er dermed ikke dokumentert tilfredsstillende rømningsmuligheter fra loftsetasjen ved brann. Forholdet kan medføre økt fare for liv og helse.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr og brannvarslere ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende rømningsmuligheter fra loftsetasjen dersom rommene fortsatt skal benyttes til soverom.

Aktuelle tiltak må vurderes ut fra bygningens alder, utforming og gjeldende krav. Kostnader til nødvendige utbedringer må påregnes.
• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr og varslere i henhold til gjeldende forskrift, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen har ukjent byggegrunn men er ut fra området satt på løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på eldre natursteinsmurer med varierende utførelse. Dreneringen er av eldre og enkel utførelse, og det er ikke registrert et fungerende dreneringssystem rundt bygningen.

Det er registrert tydelige tegn til fuktinntrenging gjennom grunnmurene og innvendige fuktbelastninger i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert betydelige fuktproblemer i tilknytning til grunnmurene. Manglende eller utilstrekkelig drenering medfører fuktinntrenging i bygningen.

Natursteinsmurene har begrenset fuktsikring, og det er tydelige tegn til fuktinntrenging på innsiden. Forholdene gir økt risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende trekonstruksjoner.

Dreneringsforholdene vurderes som vesentlig mangelfulle, og det må påregnes omfattende tiltak dersom det ønskes en tørrere bygning med redusert fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak for å redusere fuktbelastningen må vurderes ut fra bygningens betydelige alder, konstruksjon og ønsket bruk og standard.

Ved fortsatt bruk må en viss fuktbelastning forventes. Ved ønske om tørrere rom må mer omfattende tiltak påregnes, herunder drenering og bedre bortledning av overflatevann.

Tiltak må tilpasses de eldre natursteinsmurene og fundamenteringen. Kostnadsestimatet er usikkert og avhenger av omfang og ønsket standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurene består av eldre gråsteinsmurer, stedvis med utvendig pussede overflater.

Ujevnheter, mindre sprekker og varierende utførelse må forventes i slike eldre natursteinsmurer og sees i sammenheng med bygningens betydelige alder og opprinnelige byggemåte.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.
Løpende observasjoner anbefales og for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

⚠ Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eldre natursteinsmurer er oppført rundt deler av boligen. Murene fremstår i generelt normal stand med aldersrelaterte ujevnheter.

Det er stedvis nivåforskjeller mot tilstøtende plenarealer, uten sikring med rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk ved deler av natursteinsmurene. Nivåforskjellene mot omkringliggende terreng kan medføre fare for fall.

Konsekvens/tiltak
• Behovet for fallsikring må vurderes ut fra nivåforskjeller og bruk av utearealene. Rekkverk eller annen egnet sikring må etableres der det er nødvendig for å ivareta personsikkerheten.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget på baksiden og vestsiden av boligen, samt ved lysthuset, har fall inn mot bygningene.
Ligger ikke i aktsomhetsområde for flom eller skred.

Vurdering av avvik:
• Terrenget har stedvis fall inn mot bygningene, noe som medfører økt vannbelastning mot grunnmurene og risiko for fuktinntrenging. Forholdet må sees i sammenheng med registrerte fuktproblemer og mangelfulle dreneringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Terrengjustering og tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningene må vurderes. Tiltakene må tilpasses bygningenes alder og eksisterende fundamentering.

For øvrige fuktforhold og større tiltak vises det til punktet «Drenering».

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen har privat vannforsyning fra brønn, med tilhørende pumpeanlegg og vannfilter.

Tilstandsrapport

Det foreligger en vannanalyse fra januar 2019. Analysen viser blant annet lav pH-verdi på 5,4. Øvrige undersøkte parametere ble i hovedsak vurdert innenfor forskriftens krav.

Gråvann fra boligen ledes ut til terreng. Boligen har eldre kammerdo med oppsamlingskammer, og eventuell øvrig toalettavløpsløsning er ukjent.

Deler av vann- og avløpsledningene kan være utsatt for frost. Ledningenes alder, utførelse og tilstand er ikke nærmere kjent.

Vurdering av avvik:
• Boligen har ikke dokumentert godkjent avløpsløsning. Gråvann fra vasker og dusj ledes etter opplysningene til terreng. Boligen har eldre kammerdo med oppsamlingskammer. Øvrig toalettavløpsløsning er ikke kjent. I mottatt tilbakemelding opplyser kommunen at det ikke er registrert slamavskiller eller tilstrekkelig avløpsanlegg, og at forholdet kan bli fulgt opp med et eventuelt pålegg.

Vannforsyningen er privat, og siste fremlagte vannanalyse er fra 2019. Denne viste lav pH-verdi, noe som kan medføre økt risiko for korrosjon i vanninstallasjonene. Analysen dokumenterer ikke dagens vannkvalitet.
Det er også usikkerhet knyttet til ledningenes tilstand og eventuell frostsikring.

De samlede forholdene tilsier behov for omfattende kontroll og sannsynlige utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes etablering av avløpsløsning. Eventuell videre bruk eller ombygging av kammerdoen må vurderes særskilt.

Det anbefales ny vannanalyse og kontroll av brønn, vannfilter, ledninger og eventuell frostsikring.

Omfanget av nødvendige tiltak er usikkert og vil avhenge av eksisterende løsninger, kommunale krav og ønsket bruk av eiendommen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er fra bakken enkel tilgang til taket over snekkerverkstedet. Manglende sikring medfører fare for fall og skader.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipene for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapper hvor det er over 50cm fra bakken.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Støpt trapp mangler rekkverk og håndløper. Tre trappens rekkverket er lavt, og det er store åpninger mellom spilene samt rekkverket er løst. Forholdene medfører redusert personsikkerhet og økt fallfare.
• Det foreligger ikke samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er heller ikke dokumentert utført el-tilsyn/el-kontroll de siste 5 årene.Eer opplyser i tillegg at jordfeilsikringen slår ut av og til ved mye bruk av strøm.
• Loftsrommene som benyttes til soverom, har kun mindre takvinduer som ikke tilfredsstiller kravene til rømningsvinduer. Vinduene på soverommet med lav takhøyde mangler løs midtpost.

Det er dermed ikke dokumentert tilfredsstillende rømningsmuligheter fra loftsetasjen ved brann. Forholdet kan medføre økt fare for liv og helse.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr og brannvarslere ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler rekkverk ved deler av natursteinsmurene. Nivåforskjellene mot omkringliggende terreng kan medføre fare for fall.

Konsekvens/tiltak
• Bedre sikring for å hindre tilkomst til taket anbefales.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres dersom dette kreves av feiervesenet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det bør monteres tilfredsstillende håndløpere, og rekkverk. Etablerte rekkverk bør forhøyes og sikres med mindre åpninger samt festes. Det er ikke nødvendigvis krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå, men tiltak anbefales for bedre personsikkerhet.

Tilstandsrapport

• Det anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet, eventuelt etter relevant del av NEK 405-serien.

• Det må etableres tilfredsstillende rømningsmuligheter fra loftsetasjen dersom rommene fortsatt skal benyttes til soverom.

Aktuelle tiltak må vurderes ut fra bygningens alder, utforming og gjeldende krav. Kostnader til nødvendige utbedringer må påregnes.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr og varslere i henhold til gjeldende forskrift, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

• Behovet for fallsikring må vurderes ut fra nivåforskjeller og bruk av uteareal ene. Rekkverk eller annen egnet sikring må etableres der det er nødvendig for å ivareta personsikkerheten.

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

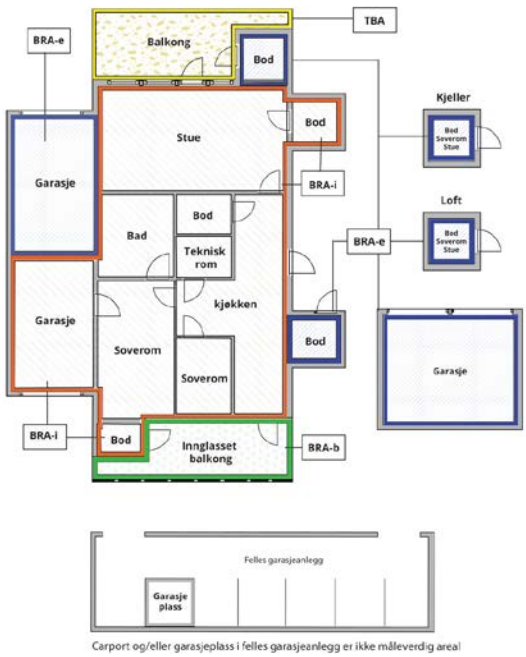
Hva er måleverdig areal?

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 avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje	169	29		198		3	201
Loftsetasje	93			93		54	147
SUM	**262**	**29**				**57**	**348**
SUM BRA	**291**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, gang m. kjøkken, bislag, soverom, stue, røkestue, dusjrom, peisstue, kjøkken 2, verksted, teknisk, snekker verksted	Lysthus	
Loftsetasje	Trappegang, 5 soverom, løe, kontor, bad, toalettrom		

Kommentar

Rombeskrivelsen er kun betegnet etter tegninger på boligen funnet i sikringsskap, tegningene er ikke godkjente. Lovlighetsmangler foreligger på flere rom, se punkt lovlighet.
Trappehullet er medregnet arealet.
Deler av arealet på loft og i 1 etasjen er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal) Dette arelet er kun enkelt oppmålt.
Avvik på areal kan forekomme grunnet eldre bygning med skjevheter vegger blant annet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen er av eldre opprinnelse. Eier opplyser om opprinnelse fra 1660 tallet. I matrikkelen er dette beskrevet: Våningshus, Grostøl Tidfesting: 1800-1899. Tidligere funksjon: Uthuset med dyr og høy i vest, bryggerhus i nord. Tilbygget/ombygget: Ca. 640 cm av uthuset i vest ble ombygget og brukt til oppholdsrom ca. 1980-årene. 1992 stue i sør under oppussing.

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger i mottatt dokumentasjon. Romnavnene i arealoversikten er basert på en tegning som er funnet i sikringsskapet. Tegningen er ikke godkjent og dokumenterer derfor ikke hvilke rom kommunen har godkjent til de oppgitte formålene. Flere rom på loftet benyttes som soverom. Ved befaringen ble det registrert forhold knyttet til blant annet takhøyde, lysforhold og rømningsmuligheter. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at rommene er godkjent for varig opphold eller som soverom. Lovlig bruk og eventuelle krav til søknad bør avklares med kommunen.

Boligen har ingen form for avløpssystem og det opplyses fra kommunen at kommunen vil følge opp dette med et eventuelt pålegg.

Flere av bygnignene samt deler av boligen er beliggende på nabo eiendommen. Det er ikke mottatt dokumentasjon på avtaler eller søknader på godkjenning/plassering.

Fremtidig søknadsplikt, krav om bruksendring eller oppretting kan ikke utelukkes. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se moderniseringer utført.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt lovligheter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Kristian Torland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	73	16		0	2663.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Trøyborgveien 61

Hjemmelshaver
Eilertsen Maria Hals

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og forholdsvis usjenert til i nærhet av Vanse. Området tilbyr umiddelbar nærhet til flott turterreng samt Vanse sentrum er en liten kjøretur unna med dets fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Boligen har kammerdo (tørrtoalett) og er ikke utstyrt med ordinært vannklosett. Avløpsvann fra vasker og dusj ledes etter det opplyste direkte til terreng. Kommunen opplyser om: Vi kan ikke se det finnes slamavskiller eller tilstrekkelig avløpsanlegg. Det må påregnes at dette må anlegges. Kommunen vil følge opp dette med et eventuelt pålegg.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til framtidig fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, bedd, prydbusker, og bod.

Tinglyste/andre forhold

Undertegnede har ikke satt seg inn i tinglyste forhold/heftelser på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.11.2026		Gjennomgått		Nei
Deler av kommunale papirer	06.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2026	
2	18.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Prt.koll side

J. nr. 231/70

L. nr.

OPPMÅLINGSSJEFEN I FARSUND

FARSUND kommune

ENKELT
MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av ..... gate/vei nr. ..... (gr.nr. 73 br.nr. 1)

Parsellen er betegnet ..... gate/vei nr. ..... (gr.nr. 73 br.nr. 16)

År 19 70 den 2/9 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

en parsell av gnr.73.bnr.1., Grostöl i Farsund kommune.

Forretningen er forlangt av Arne Larsen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen:

Forretningen ble administrert av Sigmund Sörensen

i nærvær av kartvitne Ånen Solberg

5000. 16640/69. R. A. - NKF-41.

Ved forretningen møtte: [1])

Eier: Arne Larsen

Kjöper: Trygve Olsen

Naboer: Aline Hansen for gnr.73.bnr.4.

Dessuten mötte Nils Egil Larsen.

Grensebeskrivelse:

Parsellen grenser

i nord	mot kommuneveg	17,0m
i öst	" gnr.73.bnr.4	37,0m + 5,5m + 7,5m + 20,5m + 6,5m + 20,0m + 3,0m + 50,0m
i sydöst	" " 73 " 1	16,0m
i sydvest	" " 73 " 1	0,2m + 68,5m + 35,0m + 14,5m
i nordvest	" " 73 " 1	10,0m + 13,5m + 16,5m

Parsellen som utgjör ca. 4600 m^2 fraskilles bnr. 1 og gies eget bnr.

Forretningen sluttet den 2. september 1970.

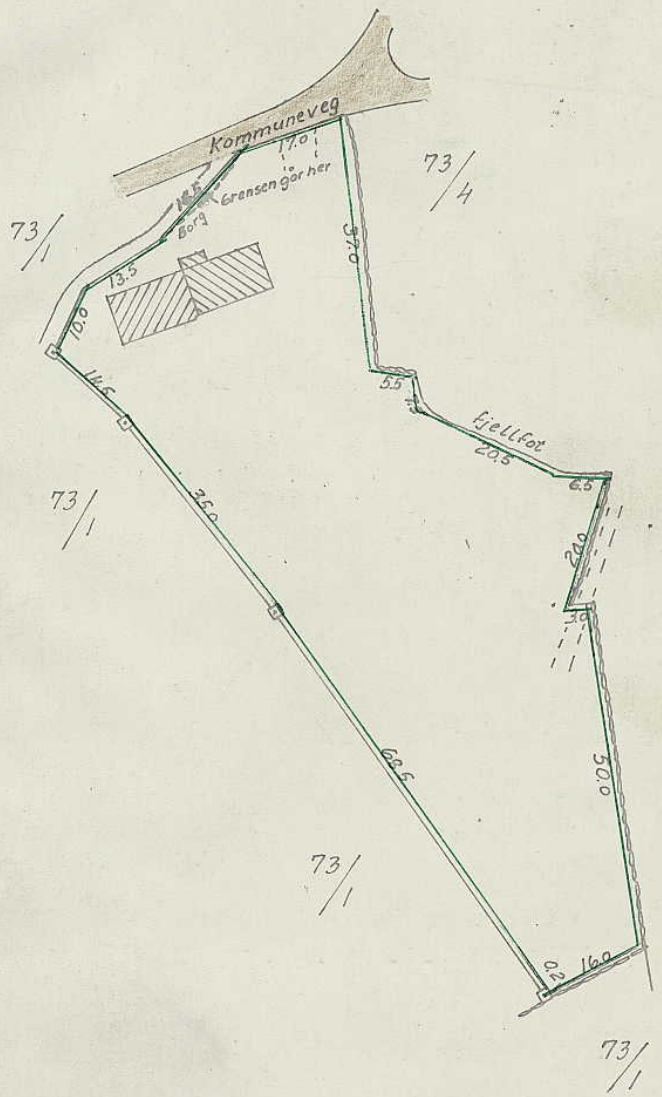
Ånen Solberg
Ånen Solberg

Sigmund Sörensen
Sigmund Sörensen

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

⊡ = merkestein

⟋⟋⟋ = steingjerde



N

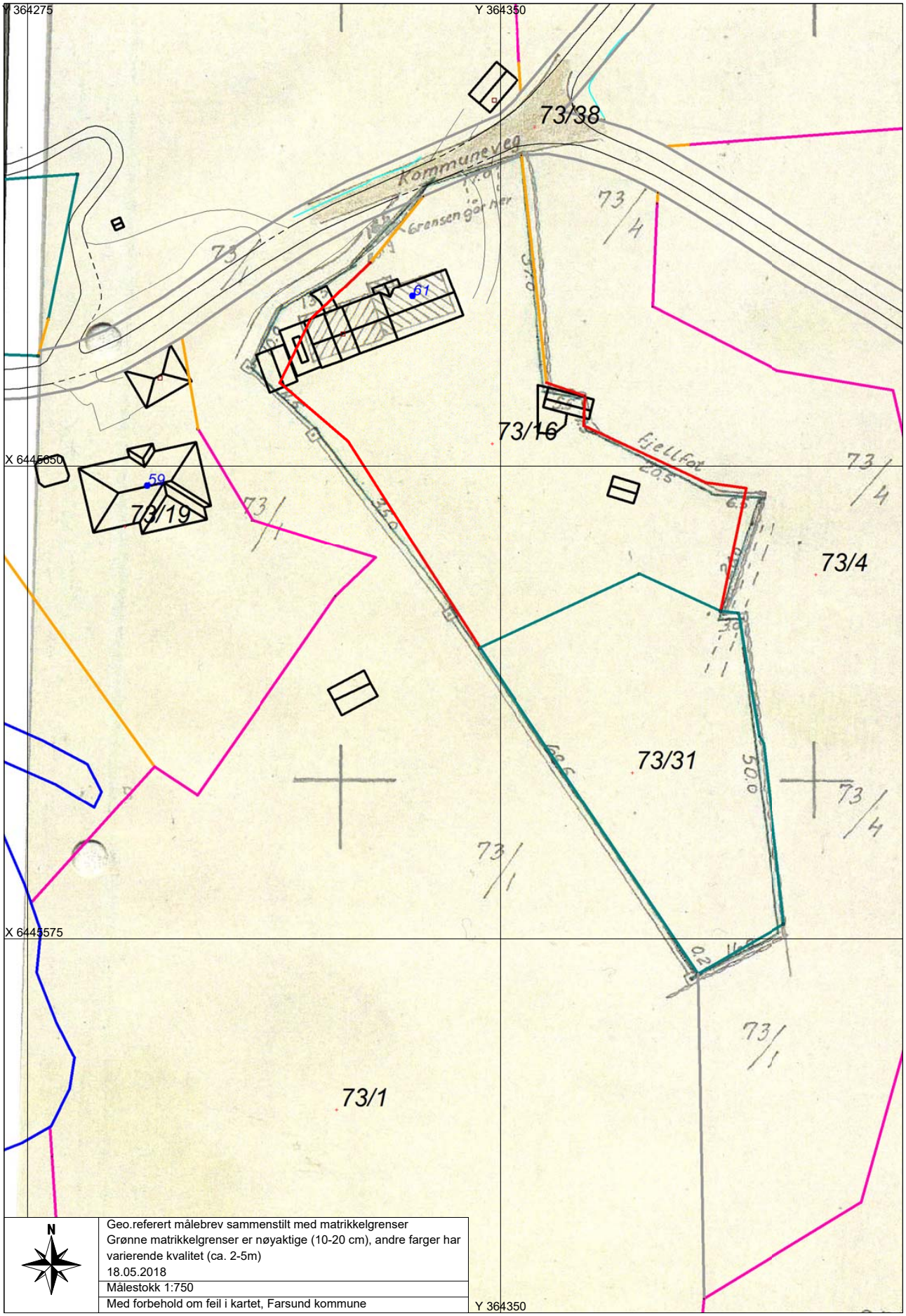
gnr. 73, bnr. 16

M = 1:1000

Areal = ca. 4600 m²

Påtegninger: [1])

[1]) F.eks. tinglysning, eventuelle rettelser, ajourføring o.s.v.


Y 364275
Y 364350
X 6445650
X 6445575
73/38
Kommunevei
Grensen går her
61
59
73/19
73/16
fjellfot
73/4
73/31
73/1
73/1
73/4
73/4
73/1
N
Geo.referert målebrev sammenstilt med matrikkelgrenser
Grønne matrikkelgrenser er nøyaktige (10-20 cm), andre farger har varierende kvalitet (ca. 2-5m)
18.05.2018
Målestokk 1:750
Med forbehold om feil i kartet, Farsund kommune
Y 364350

ambita

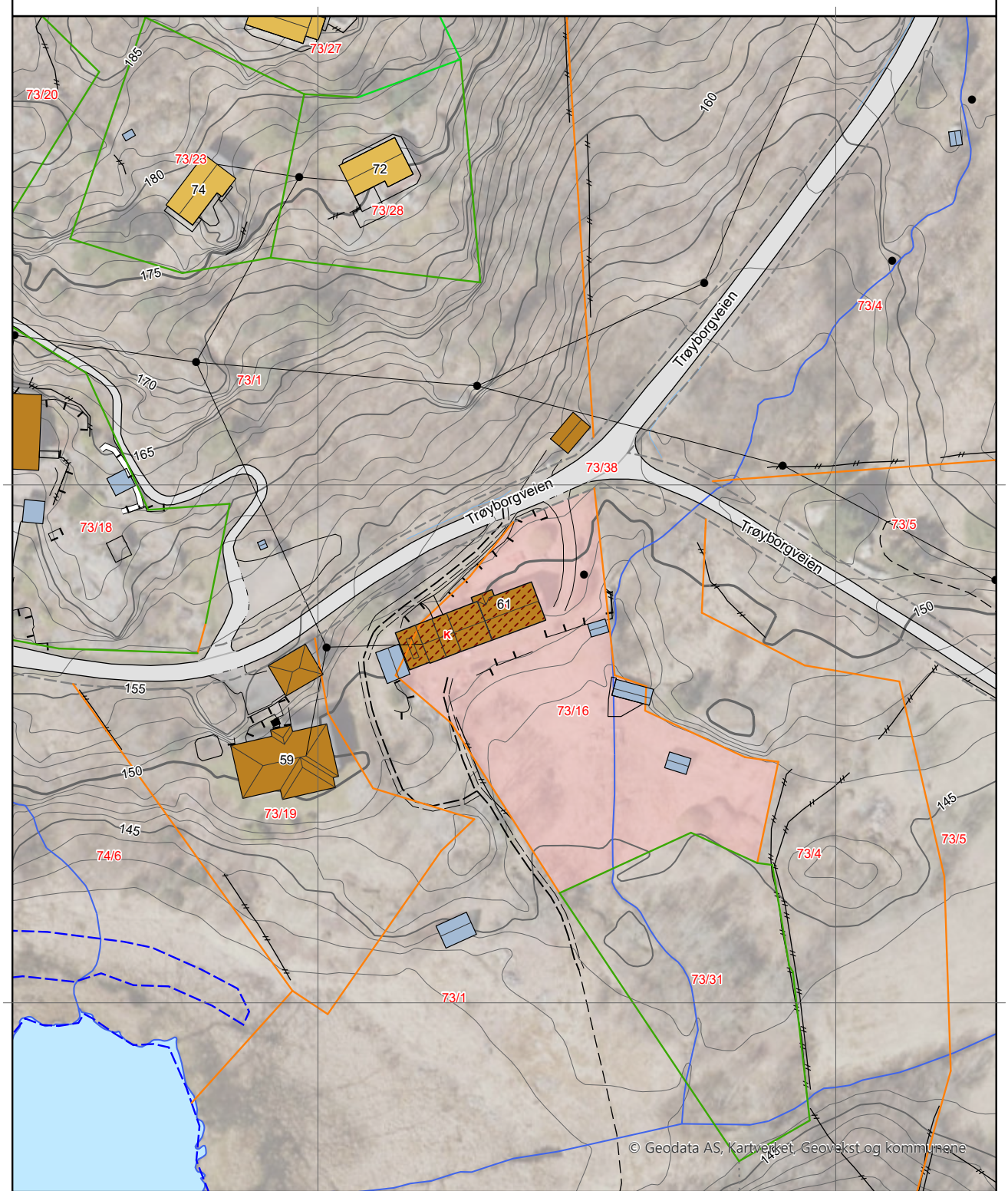
Kommune: 4206 Farsund
Eiendom: 4206/73/16/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

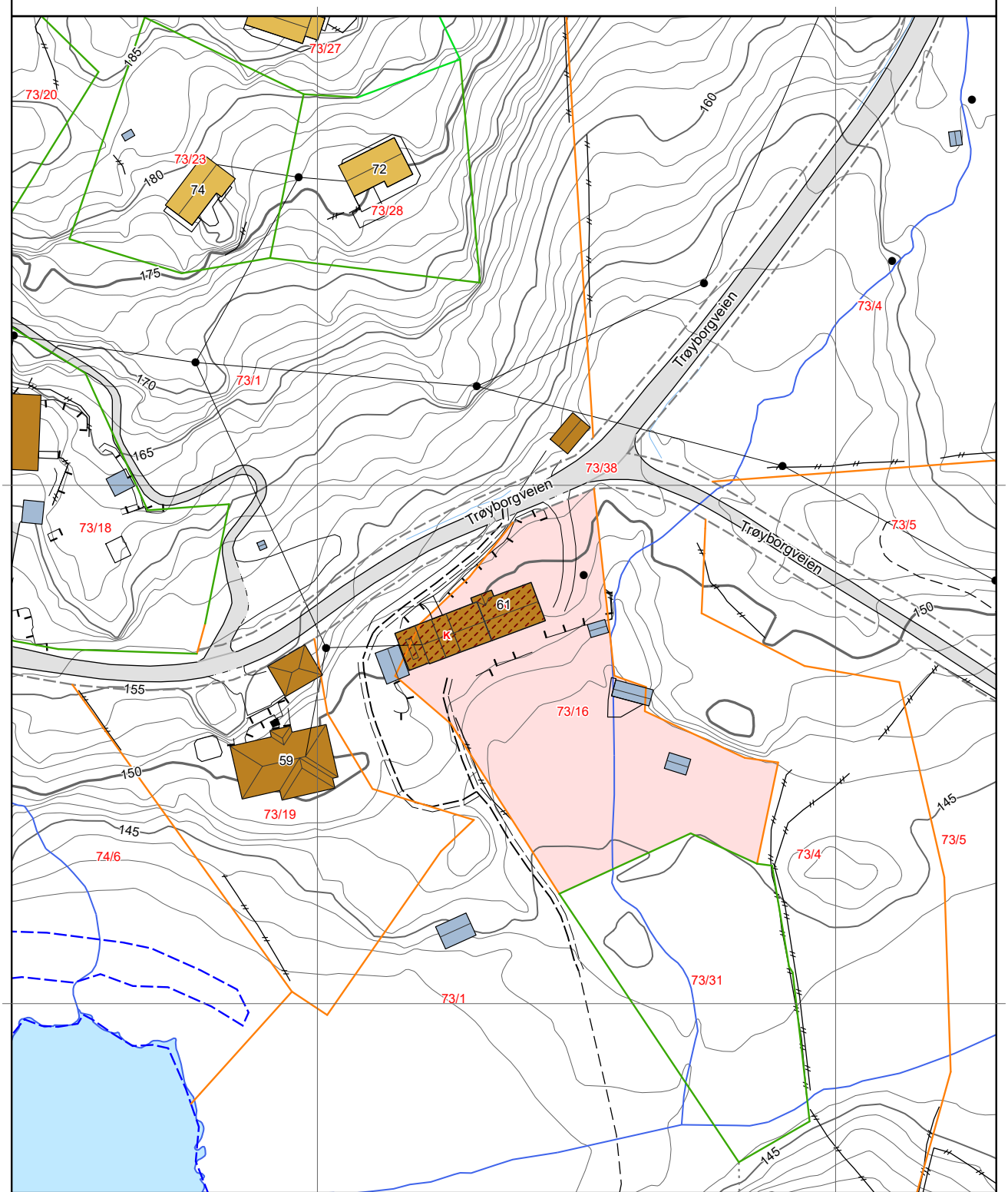
Kommune: 4206 Farsund
Eiendom: 4206/73/16/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 73, Bruksnr 16	**Kommune:**	4206	Farsund
Adresse:				
Veiadresse:	Trøyborgveien 61, gatenr 6790 4560 Vanse	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	303 5	Tveit-Omdal Vanse
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5150401	Lista

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Grostøl	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	26.11.1970	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 663,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4206/73/16	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	15.05.2012	Berørt	1003/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	09.10.2012	Berørt	4206/72/1	0,0
			Berørt	4206/73/1	0,0
			Berørt	4206/73/3	0,0
			Berørt	4206/73/4	0,0
			Berørt	4206/73/5	0,0
			Berørt	4206/73/7	0,0
			Berørt	4206/73/16	0,0
			Berørt	4206/73/18	0,0
			Berørt	4206/73/19	0,0
			Berørt	4206/73/29	0,0
			Berørt	4206/73/30	0,0
			Berørt	4206/73/34	0,0
			Berørt	4206/74/3	0,0
			Berørt	4206/74/19	0,0
			Mottaker	4206/73/38	8 842,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.03.1990	Avgiver	4206/73/16	-1 707,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4206/73/31	1 707,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	26.11.1970	Avgiver	4206/73/1	-2 893,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4206/73/16	2 893,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøyborgveien 61	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	170,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	170,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	168812558			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	106,0		106,0			
H02		64,0		64,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1003 27 86	Våningshus, Grostøl	1800-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Uthuset med dyr og høy i vest, bryggerhus i nord	
Tilbygg/ombygging:		Ca. 640 cm av uthuset i vest ble ombygget og brukt til oppholdsrom ca. 1980-årene. 1992 stue i sør under oppussing	

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	24,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	24,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	168812574			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			24,0	24,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	

Bygningsnr:	168812566	Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

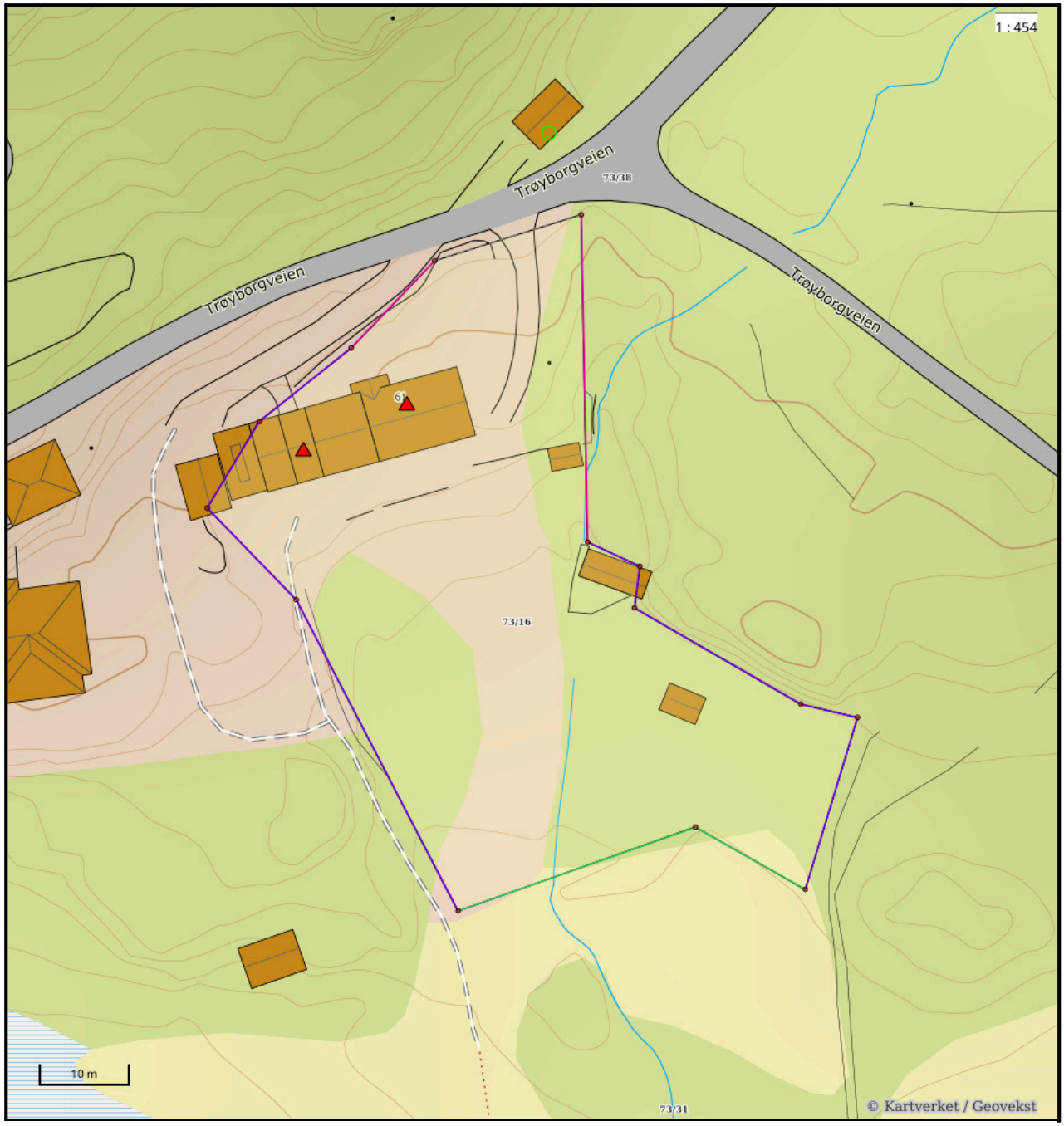
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1003 27 87	Uthus, Grostøl	1800-1899

Nåværende funksjon:
Tidligere funksjon:
Tilbygg/ombygging:

Oversiktskart

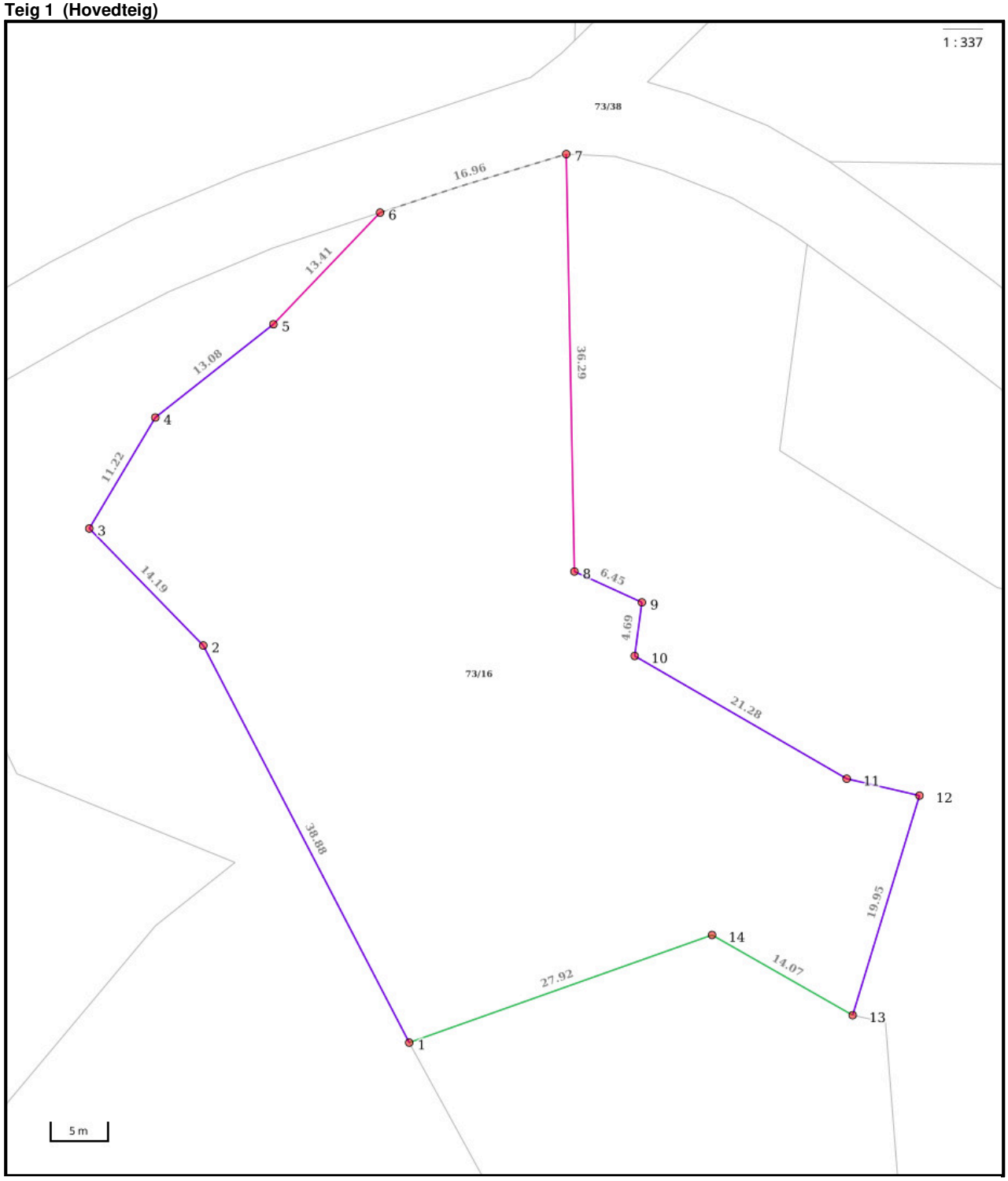


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 663,40m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 445 621,19	364 346,67	38,88m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 445 653,97	364 325,77	14,19m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 445 663,22	364 315,01	11,22m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 445 673,34	364 319,86	13,08m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 445 682,33	364 329,36	13,41m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 445 692,82	364 337,72	16,96m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 445 699,33	364 353,38	36,29m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 445 663,25	364 357,32	6,45m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 445 661,10	364 363,40	4,69m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 445 656,41	364 363,19	21,28m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 445 647,42	364 382,48	6,49m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 445 646,52	364 388,91	19,95m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 445 626,99	364 384,83	14,07m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 445 632,85	364 372,04	27,92m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Nabolagsprofil

Trøyborgveien 61

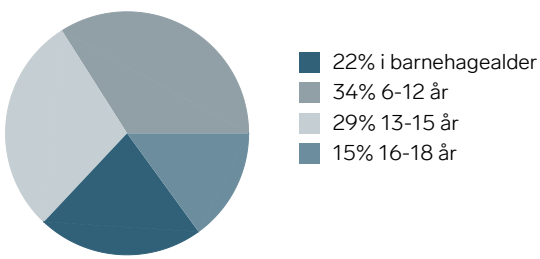
Offentlig transport

Tomstad Linje 225	4 min 4.6 km
Vanse Sentrum Linje 224, 225, 230, 237, 238, 256	6 min 5.5 km
Farsund rutebilstasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 11.7 km
Kristiansand Kjevik	1 t 45 min

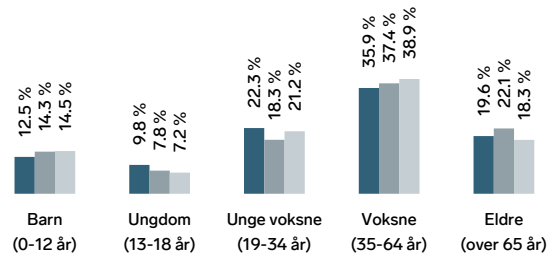
Skoler

Vanse skole (1-7 kl.) 316 elever, 22 klasser	5 min 5.1 km
Lista ungdomsskole (8-10 kl.) 210 elever, 17 klasser	7 min 6.3 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	14 min
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	29 min 29.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tveit-omdal	183	85
Kommune: Farsund	9 622	5 000
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Arcen barnehage (1-5 år) 25 barn	6 min 5.6 km
Solstua barnehage (0-5 år) 30 barn	6 min 5.7 km
Espira Vanse barnehage (0-5 år) 104 barn	7 min 6.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Vanse Post i butikk, søndagsåpent	5 min 5.5 km
Coop Extra Lista PostNord	6 min 5.5 km

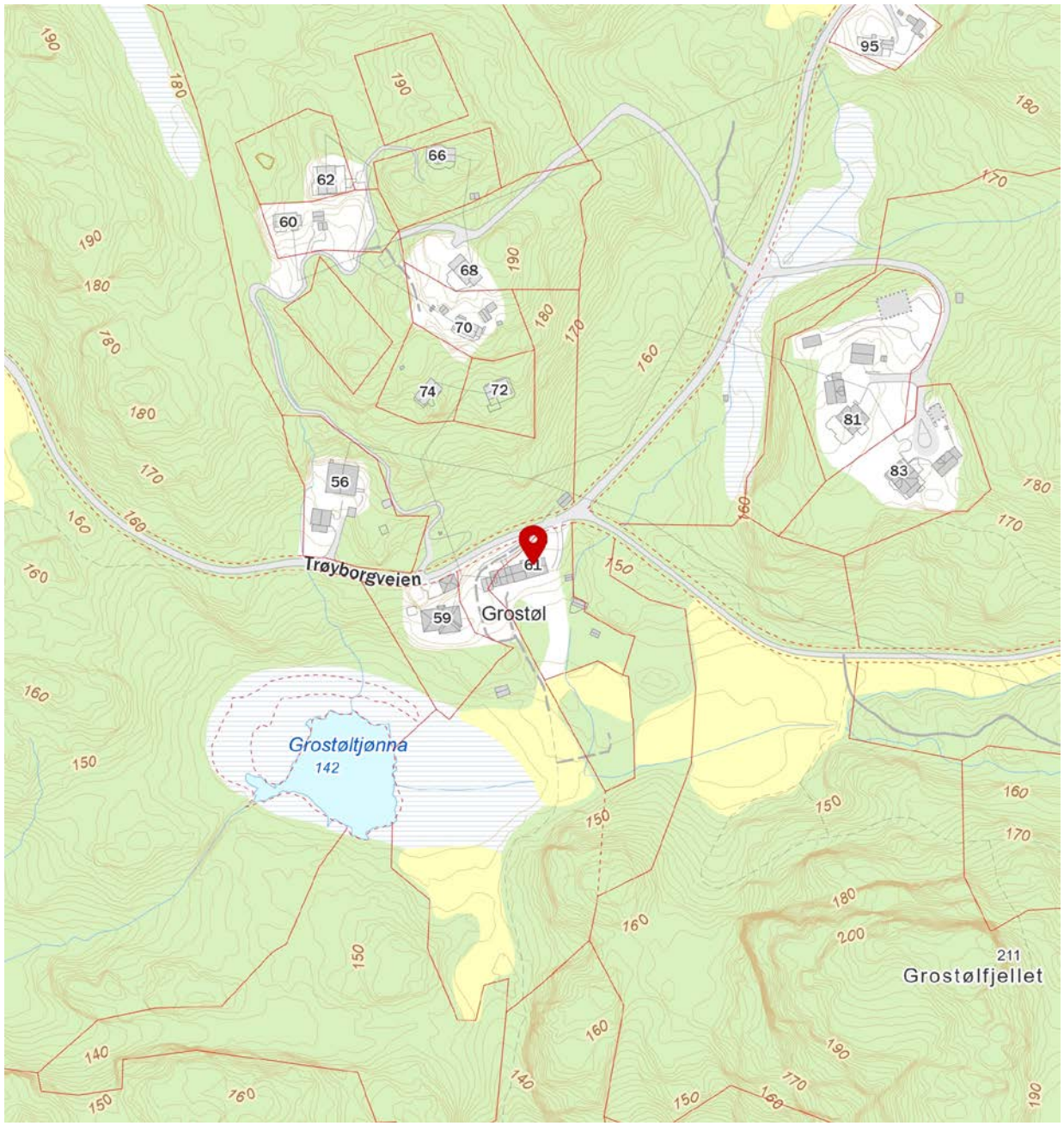
Sport

Minde ballbane Ballspill	5 min 4.8 km
Vanse skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 5 km
Trimsenteret	8 min
S.M.A.R.T Trening&Helse	15 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

BUDSKJEMA

Eiendom:

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring ☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring ☐

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Bo Andre Larsen
T: 476 36 611
bal@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank