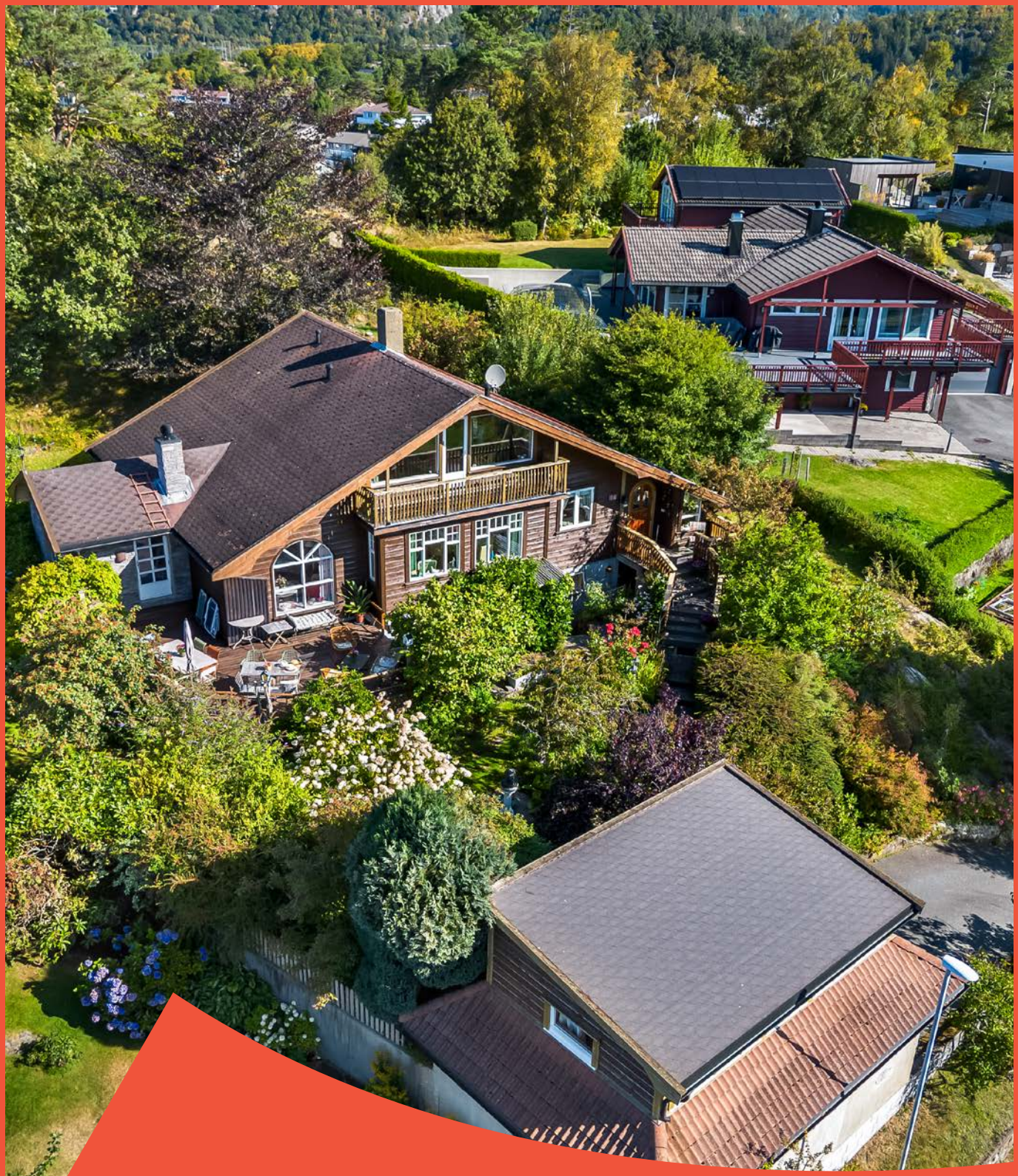


Kanehøgda 14,
4550 FARSUND

Prisantydning: kr 4 590 000,-

Eiendomsmegler Norge





Eiendommen ligger i øvre del av Kaneheia med friområde i bakkant.

Innholdsrik enebolig med garasje, flott hage, gode solforhold og attraktiv beliggenhet.

Adresse
Kanehøgda 14, 4550 FARSUND

Område
Kaneheia

Prisantydning
kr 4 590 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 205 m²
BRA-e: 44 m²
BRA Total: 249 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1980
Soverom: 5

Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1315.4 m²

Omkostninger: kr 115 840,-
Totalpris: kr 4 705 840,-
Formuesverdi: kr 810 778,-
Kommunale avgifter: kr 23 073,- per år
Eiendomskatt: kr 1 968,- pr. år



Anita Cecilie Gabrielsen
Eiendomsmegler

Tlf.: 40 40 80 73
Anita.Gabrielsen@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Lister
Alleen 4, 4580 LYNGDAL ,

38 33 18 40



Kanehøgda 14,
4550 FARSUND

Velkommen til en innholdsrik og særpreget enebolig med flott beliggenhet i et attraktivt boligområde. Her får du romslige oppholdsrom, flere soverom og en spennende planløsning fordelt over flere etasjer.

Boligen har lyse og hyggelige stuer med store vindusflater som slipper naturen inn, mens den frodige, opparbeidede hagen skaper en privat og idyllisk ramme rundt eiendommen. Solrike terrasser og lune uteplasser gjør dette til et perfekt sted for både avslapning og sosiale sammenkomster.

En familievennlig eiendom med sjel, sjarm og gode kvaliteter.

Meld deg på visning. Velkommen!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 4, bnr. 327, ideell andel 1/1
i Farsund kommune.

Innhold
Det gjøres særskilt oppmerksom på at det er gjort endringer i boligen som gjør at bygningen ikke er i samsvar med de godkjente byggetegningene.

På loftet er veggene litt annerledes utformet enn på tegningene. Det er etablert soverom på kontor. Kjelleren er innredet med en hybel. Ingen rom i kjelleren er rom godkjent for varig opphold.

Garasjens loft er bygd på. Tiltaket er ikke omsøkt.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Areal
BRA - i: 205 m²
BRA - e: 44 m²
BRA totalt: 249 m²

Bolig
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 61 m² Gang med trapp, vaskerom, bod, soverom, bad, stue, kjøkken, garderobe, gang 2, annet rom med sluk
1. etasje
BRA-i: 129 m² Entré, gang, soverom, gang 2, gang 3, soverom 2, bad, trapperom, kjøkken, stue, stue 2, stue 3, soverom 3

2. etasje
BRA-i: 15 m² Loftstue, soverom, soverom 2, toalettrom

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 34 m² Garasje

2. etasje
BRA-e: 10 m² Loft

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lister Takst John Terje Knutsen den 02.07.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og har gjennomgått flere oppgraderinger gjennom årene. Det er registrert enkelte forhold som er naturlige ut fra bygningens alder, blant annet aldersslitasje på enkelte bygningsdeler, begrenset fall på våtrom, lokale overflateavvik og behov for normalt vedlikehold.
Det er også registrert enkelte forhold som bør følges opp eller utbedres for å redusere risiko for fremtidige skader, herunder ventilasjon på våtrom, enkelte fuktteknikse forhold i kjeller samt mindre bygningsmessige avvik. Det ble ikke registrert forhold som indikerer omfattende konstruksjonsskader eller alvorlige svikt i bygningens bærekonstruksjoner på befaringstidspunktet. Samlet vurderes boligen å ha en tilstand som er forventet ut fra alder, konstruksjon og utførte oppgraderinger, forutsatt normalt vedlikehold og oppfølging av de registrerte avvikene.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
-Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at

den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Taktekking,TG2
Taket har asfaltshingel og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Tiltak
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekking - betongstein,TG2
Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller utføre observasjon fra stige. Fravær av avdekkede skader under befaringen utelukker ikke mulige skader som kun kan identifiseres ved en nærmere undersøkelse på taket. Det anbefales å la en fagperson gjennomføre en grundigere vurdering under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.
Tiltak
- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG2
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
Tiltak
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Ytterdører,TG2
Boligen har teak hovedinngangsdør og malte balkong-/ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Dørene har 2-lags glass. Ytterdørene har varierende alder. De eldste døren er til kjeller og antas å være fra byggeåret, mens øvrige dører er skiftet ut omkring 2006. Som følge av aldersforskjellen må det påregnes ulik gjenværende levetid og et varierende vedlikeholdsbehov. Enkelte balkongdører er fra ca 2012.
Vurdering av avvik:
- spor etter stripet borebiller i karm ved kjellerdør.
Tiltak
- Det er registrert spor etter stripet borebille i dørkarm ved kjellerdør. Borebilleangrep kan over tid redusere trevirkets styrke dersom angrepet er aktivt og får utvikle seg. Omfanget av skaden og eventuell aktivitet kunne ikke fastslås ved den visuelle befaringen.
- Det anbefales å undersøke om angrepet er aktivt, blant annet ved kontroll for ferskt boremel og nye utgangshull. Dersom aktivt angrep påvises, bør nødvendig skadedyrbehandling gjennomføres og skadet trevirke vurderes reparert eller skiftet ut etter behov.

Innvendig
Overflater - gulv,TG2
Innvendige gulv består av parkett, laminat, furugulv, keramiske fliser og gulvbelegg. Overflatene varierer i alder og utførelse som følge av oppgraderinger og vedlikehold gjennom bygningens levetid.
Vurdering av avvik:
- Løs gulvflis
Tiltak
- Løse fliser kan være tegn på redusert vedheft mot underlaget og kan, dersom forholdet utvikler seg, føre til ytterligere løsning eller skade på tilstøtende fliser

og fuger.
- Den løse gulvflisen anbefales festet på nytt eller skiftet ut. Samtidig bør tilstøtende fliser kontrolleres for å avklare om forholdet er lokalt eller del av et større område med redusert vedheft.

Overflater - vegger og himlinger,TG2
Innvendig har vegger med tapet, trepanel og malte glatte flater. Himlingen er utført med trepanel og himlingsplater.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.
Tiltak
- Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.
- Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen,TG2
Boligen er utstyrt med elementpipe, peis med innsats samt sot-/feieluke plassert innvendig i boligen.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000
Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - 2,TG3
Vurdering av avvik:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
Tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.
- Et tiltak kan være å ettermontere stein i luke, da faller kravet ned til 15 cm fra luke til vegg med brennbar overflate, hvis ikke dette er tilstrekkelig, kan man montere en ildfast plate på vegg.
Kostnadsestimat : Under 20 000
Innvendige trapper,TG2
Tretrapp til kjeller med belegg i trinn
Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
Tiltak
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Våtrom
1. Etasje > Bad
Dokumentasjon for våtrom,TG2
Våtrommet er av eldre dato. Dokumentasjon for utførelse eller senere oppgraderinger er ikke fremlagt. Vurderingen er derfor basert på visuell befaring, utførte undersøkelser og målinger, samt en vurdering opp mot gjeldende standarder og byggeskikk fra antatt oppføringstidspunkt der dette er kjent.
Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.__NA__ alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
Tiltak
- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. Etasje > Bad
Overflater gulv,TG2
Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet har installert to sluker, en under badekaret og en i nisje. Fallforhold til sluk under badekar er målt til ca 0 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Gulvet er flatt. Fallforhold til sluk i nisje er målt motfall på ca 3 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25 mm.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med

redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. Etasje > Bad
Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon,TG2
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, som er en handelsvare siden medio 1980.
Vurdering av avvik:
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Membran er ikke synlig i sluken.
Tiltak
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Membranens tilslutning til sluket kunne ikke verifiseres da membranen ikke er synlig i sluket. Manglende synlig membran gjør det ikke mulig å kontrollere om membranen er korrekt tilkoblet sluket, noe som kan øke risikoen for fuktinntrengning dersom utførelsen ikke er tilfredsstillende.
- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon som bekrefter korrekt utførelse av membran og sluktilkobling. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger og det er mistanke om feil utførelse eller oppstår tegn til lekkasje, bør nærmere undersøkelser utføres av kvalifisert fagperson.

1. Etasje > Bad
Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger,TG2
Våtrommet har plastsluk.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
Tiltak
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. Etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tiltak
- Uten tilfredstillende dreneringsløsning/ lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1. Etasje > Bad
Ventilasjon,TG3
Våtrommet er ventilert via ventil i vindu. Det er ikke registrert mekanisk avtrekksventilasjon.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.
Tiltak
- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
- Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Kjeller > Vaskerom
Generell,TG3
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at

våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Kjeller > Vaskerom
Dokumentasjon for våtrom,TG2
Våtrommet er av eldre dato. Dokumentasjon for utførelse eller senere oppgraderinger er ikke fremlagt. Vurderingen er derfor basert på visuell befaring, utførte undersøkelser og målinger, samt en vurdering opp mot gjeldende standarder og byggeskikk fra antatt oppføringstidspunkt der dette er kjent.
Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.__NA__ alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
Tiltak
- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Kjeller > Vaskerom
Overflater gulv,TG2
Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca 13 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert ca 27mm.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik på varmekilde
- Bom under flis
Tiltak
- Eier opplyser at elektriske varmekabler i gulvet er defekte.
- Det er registrert bomlyd under deler av gulvflisene, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Forholdet kan over tid føre til at fliser løsner, fuger sprekker eller at overflaten får redusert funksjon.
- Det anbefales å følge utviklingen. Dersom omfanget øker, eller fliser og fuger begynner å løsne eller sprekke, bør forholdet undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer utføres av kvalifisert fagperson.
- Eier opplyser at de elektriske varmekablene er koblet fra etter at de sluttet å fungere. Varmekablene var ikke i drift på befaringstidspunktet, og funksjon er derfor ikke kontrollert.

Kjeller > Vaskerom
Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon,TG3
Det mangler vanntett sjikt, eller det vanntette sjiktet er ukjent, både for skjult og synlig utførelse.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler vanntett sjikt.
- Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
- Våtrommet mangler vanntett sjikt.
Tiltak
- Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.
- Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Kjeller > Vaskerom
Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger,TG3
Våtrommet har plastsluk.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

Tiltak
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.
Kostnadsestimat : Under 20 000
Kjeller > Vaskerom
Ventilasjon,TG3
Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.
Vurdering av avvik:
- Rommet har ingen ventilasjon.
Tiltak
- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Kjeller > Vaskerom
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2
Hulltaking er foretatt og det er påvist høyere verdier enn anbefalt. Hulltaking er utført i bod. Målinger har gitt følgende resultater. RF måling på 71,3 % ved 20,6 grader. Måling med pigg har påvist 18,7 Vekt% Tørt under 11,9% vekt % Akseptable 12 - 15,9 vekt % Fuktig 16 - 19,5 vekt % Meget fuktig 19,6 - 27 vekt % Vått / fritt vann over 27 vekt %
Vurdering av avvik:
- Ved kontrollmåling ble det registrert et fuktinnhold på 18,7 vekt-%, uten tegn til råteskader i den undersøkte konstruksjonen.
Tiltak
- Forhøyet fuktinnhold over tid kan gi økt risiko for utvikling av råteskader og annen biologisk nedbrytning dersom årsaken til fuktbelastningen ikke blir avklart og utbedret.
- Ved kontrollmåling av trevirket ble det registrert et fuktinnhold på 18,7 vekt-%. Fuktforholdene i kjellerkonstruksjoner vil kunne variere gjennom året som følge av klima, temperatur og grunnforhold. Det ble ikke registrert råteskader eller andre tegn til biologisk nedbrytning i den undersøkte konstruksjonen på befaringstidspunktet, noe som kan indikere at fuktforholdene har vært relativt stabile over tid. Bygningen er av eldre dato og er trolig oppført uten moderne fuktsikring mot grunnen, slik som fuktsperre eller kapillærbrytende sjikt. Det registrerte fuktinnholdet kan derfor være forenlig med normal fuktvandring fra grunnen i eldre konstruksjoner. Ved vedvarende eller økende fuktbelastning over tid kan det imidlertid oppstå risiko for utvikling av fukt- og råteskader.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Kjeller > Bad
Generell,TG3
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Kjeller > Bad
Dokumentasjon for våtrom,TG2
Våtrommet er av eldre dato. Dokumentasjon for utførelse eller senere oppgraderinger er ikke fremlagt. Vurderingen er derfor basert på visuell befaring, utførte undersøkelser og målinger, samt en vurdering opp mot gjeldende standarder og byggeskikk fra antatt oppføringstidspunkt der dette er kjent.
Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.__NA__ alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
Tiltak
- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Kjeller > Bad
Overflater, vegger og himling,TG2
Våtrommet har panel/tømmer på vegger og malt strietapet. Himlingen har panel på innvendig tak.
Vurdering av avvik:
- Sprekk i panel på vegg
Tiltak
- Sprekkdannelsen er av kosmetisk karakter og har ingen vesentlig betydning for veggens funksjon eller bæreevne.
- Utbedring er kun nødvendig dersom et forbedret estetisk uttrykk ønskes.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Kjeller > Bad
Overflater gulv,TG2
Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ved kontroll av fallforhold ble det ikke registrert målbart fall mot sluket over en målelengde på 80 cm fra topp slukrist. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel er målt til 0 mm. Gulvet fremstår som tilnærmet flatt.
Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Bom under fliser
Tiltak
- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det er registrert bomlyd under deler av flisgulvet. Dette indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag og kan over tid medføre at fliser løsner eller at fuger sprekker dersom forholdet utvikler seg.
- Bomlyd under fliser kan være et tegn på redusert vedheft og kan føre til at fliser og fuger skades over tid.

Kjeller > Bad
Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon,TG3
Det mangler vanntett sjikt, og for Våtrom er også synlig vanntett sjikt ukjent.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler vanntett sjikt.
- Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
- Våtrommet mangler vanntett sjikt.
Tiltak
- Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å etablere et godkjent vanntett sjikt (membran) i henhold til gjeldende våtromsnorm. I mange tilfeller vil det være nødvendig å rehabilitere våtrommet med korrekt oppbygning for å sikre en tett og varig løsning.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.
- Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Kjeller > Bad
Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger,TG3
Våtrommet har plastsluk.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
Tiltak
- Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.
- Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Kjeller > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG3
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist ødelagt innredning.
Tiltak

- Ødelagt innredning på våtrom kan medføre redusert funksjon og brukskvalitet, samt økt risiko for fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende materialer.
- Det anbefales å skifte ut eller reparere ødelagt innredning.
Kostnadsestimat : Under 20 000
Kjeller > Bad
Ventilasjon,TG2
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Tiltak
- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Kjøkken
Kjeller > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap og oppvaskkum av stål.
Vurdering av avvik:
- Frost skader fra kjøleskap i frysedel
Tiltak
- Frostdannelse i frysedelen kan redusere kjøleeffekten, øke energiforbruket og på sikt påvirke kjøleskapets funksjon dersom forholdet ikke utbedres.
- Det anbefales å avrime frysedelen og kontrollere at dørpakning og dør lukker tett. Dersom frostdannelsen vedvarer etter avriming, bør kjøleskapet undersøkes nærmere og repareres eller skiftes ut ved behov.

Kjeller > Kjøkken
Avtrekk,TG2
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Tiltak
- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

Toalettrom
Loft > Toalettrom
Sanitærutstyr,TG2
Gulvstående toalett og servant på vegg
Vurdering av avvik:
- Defekt flottør i toalett.
Tiltak
- Defekt flottør medfører at toalettet renner kontinuerlig. Dette kan føre til unødvendig vannforbruk og økt slitasje på toalettets innvendige komponenter.
- Det anbefales å reparere eller skifte flottør/ innløpsventil slik at toalettet fungerer som forutsatt og kontinuerlig vannsig opphører.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Loft > Toalettrom
Avtrekk/ventilasjon,TG3
Rommer ikke ventilert
Vurdering av avvik:
- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.
Tiltak
- Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger består av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er oppgitt som annet.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak
- Kondens på kaldtvannsrør kan føre til fuktskader på omkringliggende materialer og bidra til mugg- og råteutvikling over tid.
- Det anbefales å isolere rørene og forbedre ventilasjonen for å redusere kondensdannelse.
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Innvendige avløpsrør,TG2
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Vurdering av avvik:
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Varmtvannsbereder/tank,TG2
Boligen har installert en varmtvannstank på ca 150 liter. Tanken er fra byggeår
Vurdering av avvik:
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Varmtvannsbereder/tank 2,TG2
I kott under trapp er det en varmtvannstank på ca. 120 liter.
Vurdering av avvik:
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Grunnmursbeskyttelse. Tomten er opparbeidet med knuste steinmasser og grusmasser. Drenering bak boligen er fra 1981. Drenering foran boligen ble skiftet i 2002.
Vurdering av avvik:
- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/ anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Forstøtningsmurer,TG2
Eiendommen har natursteinsmurer som fungerer som terrengstøttende konstruksjoner.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Støttemurene grenser i hovedsak mot beplantede bed og terreng. Utforming og bruk av området vurderes ikke å tilsi behov for rekkverk, da murene ikke fremstår som en del av et gang- eller oppholdsareal med fallrisiko.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering,TG2
Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1981 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra 1981 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurdering av avvik:
- Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak
- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 1981.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
- Ja, nytt arbeid i 2000 utført av faglært. Jens Tønnessen via eget firma. Skiftet ut hele badet. Byttet ut all inventar og la fliser. Dokumentasjon på arbeidet: Nei.

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
- Ja, det lakk vann inn i kjeller (ca 1990) pga tett drenering. Det ble derfor gravd opp rundt hele huset og nye dreneringsrør ble lagt.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
- Ja, nytt arbeid i 2013 utført av faglært (Polsk Rask Bygg AS). 2/3 av alle vinduer ble skiftet ut i forbindelse med utbygging. Samtidig ble kledning

skiftet på hele boligen med påfølgende etterisolering og vindtetting. Dokumentasjon på arbeidet: Nei.

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

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
- Ja, som nevnt tidligere i denne rapporten, var det en lekasje i kjeller på 1990 tallet pga tette dreneringsrør. Ny drenering ble lagt i den forbindelse.

8. Er det utført arbeid med drenering?
-Ja, nytt arbeid for mer enn 30 år siden utført av faglært (Maskin entrepenør Klungeland). Som nevnt, ble det gravd opp og lagt ny drenering rundt hele boligen. Dokumentasjon på arbeidet: Nei.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
-Ja, nytt arbeid i 2017 utført av faglært (Oneco Sør AS). Det ble installert nye automatsikringer samt AMS-måler. Dokumentasjon på arbeidet: Nei.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
- Ja, en liten sprekk i det ene hjørne på garasje.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
- Ja, det er bestilt blikkenslager til å kle hoved-pipe samt installere pipe-hatt. Jobben er planlagt å gjennomføres i september 2026.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ja, nytt arbeid i 2014 utført av faglært (Polsk Rask Bygg AS). Det er gjort 3 tilbygg til eksisterende bolig: 2 i stue og 1 i gang med med soverom.
Dokumentasjon på arbeidet: Nei. Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen: Nei, ikke søknadspliktig.

27. Er det utført radonmåling?
Ja, det er konkludert med at eiendommen ligger i et område med moderat til lav radon-aksomhet.

Kommentar fra selger: Eieren har bodd i boligen hele tiden.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

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

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Alle på kjøkken

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Boligen ligger i et populært og veletablert boligfelt, med kort avstand til flere fine turområder, barnehage, lekeplass og fotballbane. Sykkel og gangsti til barnehage og skole, samt til Alcoahallen. Den populære lysløypen rundt Mosvoldtjernet ligger i kort gåavtand fra eiendommen.
Boligen ligger i et solrikt område med flott utsikt mot havet og et frodig nærområde.

Tomt
1315.4 m², eiet
Eiendomsgrensene er målt til middels nøyaktig med avvik på 12-31 cm.

Eiendommen har en flott og pent opparbeidet og har mange stauder/vekster som blomstrer gjennom sesongen, samt bærbusker og frukttrær.
Beliggenheten gir svært gode solforhold, med sol fra tidlig morgen til langt ut på kvelden.
Godt med parkeringsplass på egen tomt.

Adkomst
Følg kartlenke på finn.no for veibeskrivelse.
Eiendommen er merket med salgsplakat fra Eiendomsmegler Norge.

Parkering
Parkering på egen tomt og i garasje.

Bebyggelsen
Området består primært av boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid
- Farsund barneskole
- Farsund ungdomsskole
- Eilert Sundt vgs - Farsund

ENERGI

Oppvarming
Elektrisk og ved.
Klebersteinsovn i stue og peis med dør i spisestue.

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

Energiklasse
D

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 810 778 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 243 113 pr 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.

Kommunale avgifter
Kr 23 073 pr 2025

Info kommunale avgifter
Totalbeløpet for kommunale avgifter i 2025 var kr 25 041,-
De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp, målerleie, renovasjon, feiing/tilsyn og eiendomsskatt.
Selger har månedlig fakturering.
Avgiften vil variere avhengig av forbruk.

Eiendomsskatt
Kr 1 968 pr 2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt for 2025 var kr 1968,-
Eiendomsskatten er en del av de kommunale avgiftene.

TV/Internett/Bredbånd
Eiendommen har innlagt fiber.

Tilbud lånefinansiering
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 02.10.1981.
Ferdigattesten gjelder bolighus. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger på boligen datert 06.11.1980

Det foreligger godkjente tegninger på garasje og terrasse datert 29.05.1985

Det foreligger godkjente tegninger på tilbygg datert i 1987.

Det foreligger godkjente tegninger på tilbygg datert 1992.

Det foreligger godkjente tegninger og søknad på tilbygg datert i 30.04.2001

Det foreligger godkjente tegninger og søknad på riving av gammel garasje og oppføring av ny datert 26.09.2006.

Det foreligger godkjent søknad på 3 tilbygg datert 25.05.2012.

Det foreligger ikke ferdigattest på noen av tiltakene som er utført. Det utstedes ikke ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1998.

Garasjens loft er bygd annerledes enn tegningene viser.

Det er senere gjort endringer som gjør at boligen ikke er i samsvar med godkjent byggesak jfr. opplysninger under "Innhold".

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger under reguleringsplan: Kaneheia
Eiendommen er i planen regulert til: Boliger

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ingen pålegg på eiendommen.

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

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

Ingen.

Adgang til utleie
Boligen har ikke egen utleiedel, og er godkjent med kun en boenhet. Deler av boligen er i dag innredet som en hybel, endringen er ikke søkt omsøkt hos Farsund kommune. Rommene i hybelen er godkjent som lagringsrom og er ikke godkjent til varig opphold
Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve

omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke boplikt i Farsund kommune.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 4 590 000

Totalpris
Kr 4 705 840

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

114 750,- (Dokumentavgift)
18 000,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
115 840,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
133 840,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
4 705 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
4 723 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 1,40 % av salgssum (minimum kr. 49 000,00,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 24 900,-
Visninger/overtakelsespakke - alle visninger inkludert. : kr. 5 000,-
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger og restanser fra kommune: kr. 4 300,-
Fotograf (ca. pris - faktureres kunde): kr. 6 800,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 20 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
Frende Skadeforsikring AS-40
Polisenummer: 143118

Selger
Niels-Henrik Brodtkorb

Oppdragsansvarlig
Anita Cecilie Gabrielsen
Eiendomsmegler
Anita.Gabrielsen@emnorge.no

Tlf: 404 08 073

Ansvarlig megler
Anita Cecilie Gabrielsen
Eiendomsmegler
Anita.Gabrielsen@emnorge.no
Tlf: 404 08 073

Eiendomsmegler Norge, Lister , Alleen 4, 4580 LYNGDAL

Tlf: 383 31 840
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
54260121

Salgsoppgavedato
04.09.2026





Trivelig eiendom med en meget spennende hage med flott beplantning.



Velkommen inn! Inngangspartiet fører inn til en hall med godt lysinnslipp og godt med avkledningsplass.



Fra hallen bærer det videre inn i en mellomgang med en praktisk skyvedørsgarderobe.




RIKSGALLERIET
Jean Heiberg









Bibliotek/avslapningssone med utgang til bakhagen.



Utgang til terrassene på begge sider av boligen.



Fra spisestuen er det adkomst til loftet via trapp og adkomst til dagligstuen.







Dagligstuen har en flott klebersteinsovn som gir godt med stemning og varme.



Boligen har flere stuer. Her fra spisestuen med store vindusflater som slipper godt med lys inn og den flotte hagen kan beskues.





Hamrankjøkken med integrert komfyr ellers enkeltstående hvitevarer (medfølger).



Stort soverom i 1. etasje.



Soverom i 1. etasje med utgang til bakhagen.



Todelt bad med foldedør mellom. toalettrommet og baderommet.



Baderommet har badekar og baderomsinnredning.



Flott loftstue med store vindusflater som slipper godt med lys inn og den flotte utsikten kan nytes fra flere hold.



Utgang til en luftebalkong fra loftstua.





Soverom på loftet.



Soverom på loftet.



Toalettrom på loftet.



Kjelleren er innredet med en hybel. Kjelleren er godkjent til rom for lagring. Det er ikke søkt omdisponering av rommene til rom godkjent for varig opphold.



Godt med lagringsplass i garderobeskap i en mellomgang.









Bad i kjelleren.



Vaskerom i kjelleren.



Plantegning





Solrik terrasse med plass til utemøblement i soner.



Syrinhortensiaen er et skue når den er i blomstring.







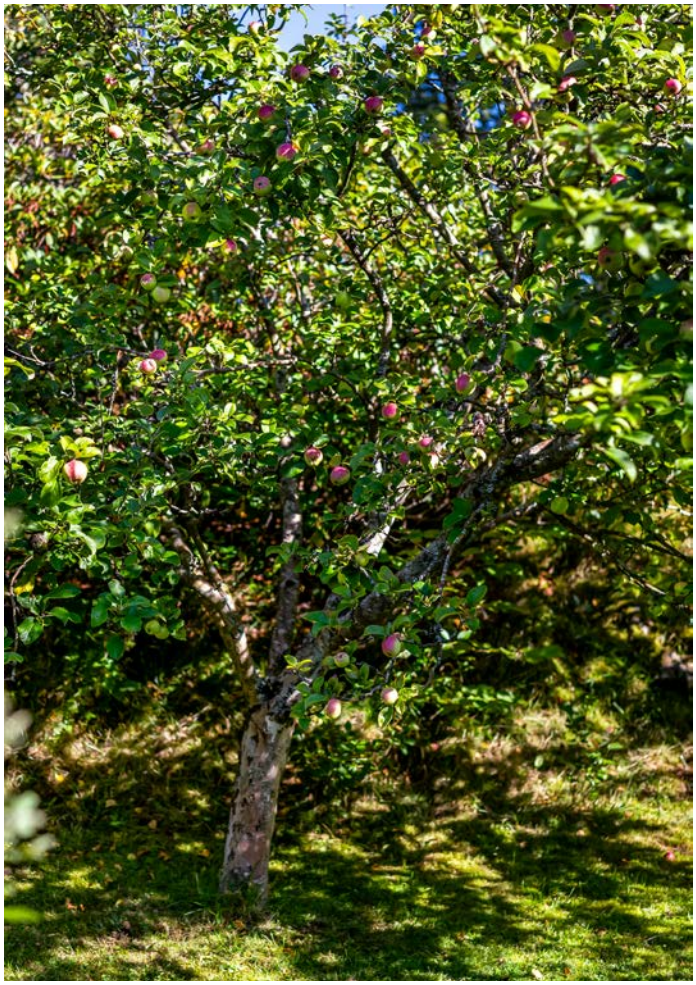


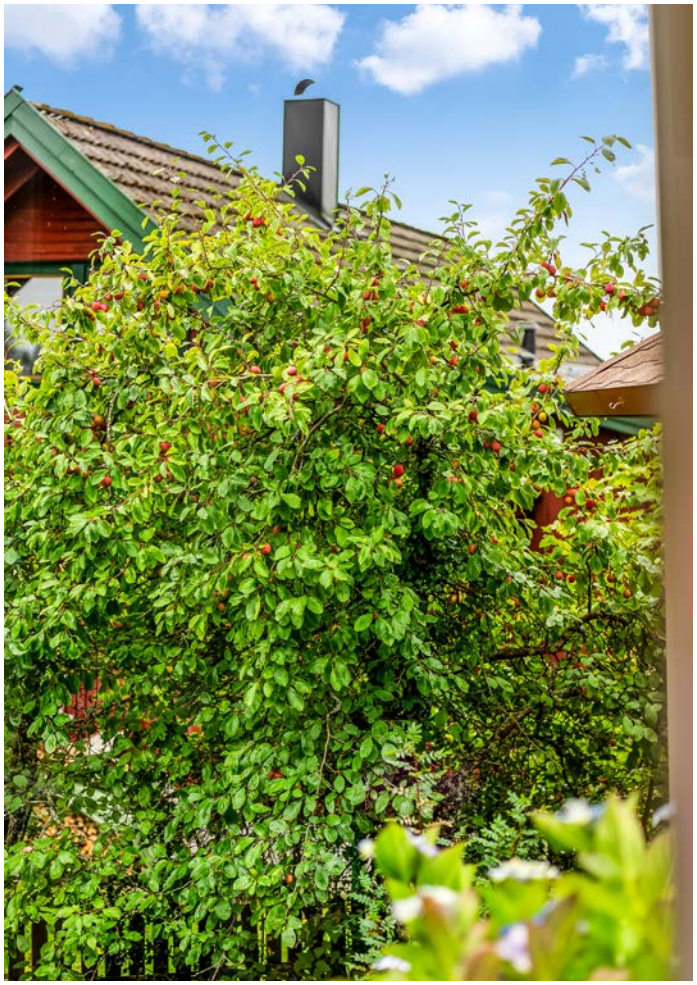




Boltreplass rundt eiendommen. En spennende tomt å utforske for liten og stor.


14







Terrasser rundt eiendommen.



Lysthus oppført for noen år siden.





Asfaltert oppkjørsel opp til garasjen.





Flott utsikt fra eiendommen.



Boligen ligger i et veletablert boligfelt med kort vei til flere fine turområder.



Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn
Etablerere
Husdyreiere

SPORT

Kaneheia ballbane Ballspill	4 min 0.4 km
Bjørketun ballbane Ballspill	7 min 0.6 km
S.M.A.R.T Trening&Helse	6 min
Trimsenteret	10 min

VARER/TJENESTER

Farsund Kjøpesenter	20 min
Vitusapotek Farsund	20 min

DAGLIGVARE

Spar Farsund	18 min
Kiwi Farsund PostNord, søndagsåpent	20 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lilletjern Totalt 8 ulike linjer	10 min 0.9 km
Kristiansand Kjevik	1 t 37 min

KVALITETER

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
92	77	71
Veldig trygt	Veldig bra	Godt vennskap

SKOLER

Farsund barneskole (1-7 kl.) 336 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Farsund ungdomsskole (8-10 kl.) 136 elever, 11 klasser	21 min 1.8 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	6 min
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	21 min 19.1 km

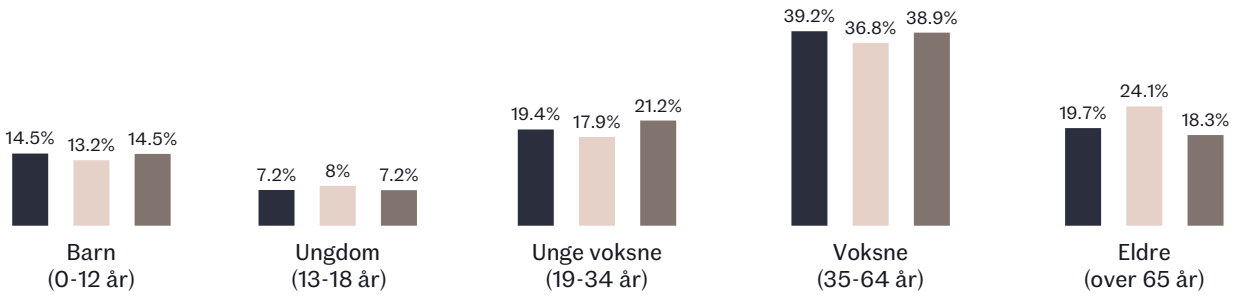
BARNEHAGER

Bjørketun barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km
Sunde barnehage (1-5 år) 91 barn	21 min 1.8 km
Espira Husebyparken barnehage (0-5 år) 66 barn	6 min 3.3 km

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

Nabolagsprofil

BEFOLKNING

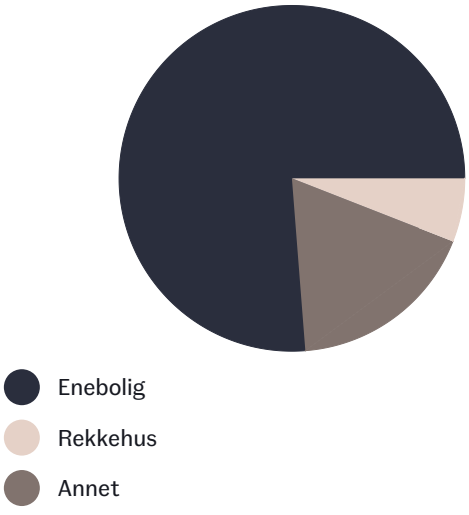


OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Kaneheia/Haugbakk	722	305
Farsund	3 511	1 858
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil
Sykkel

BOLIGMASSE

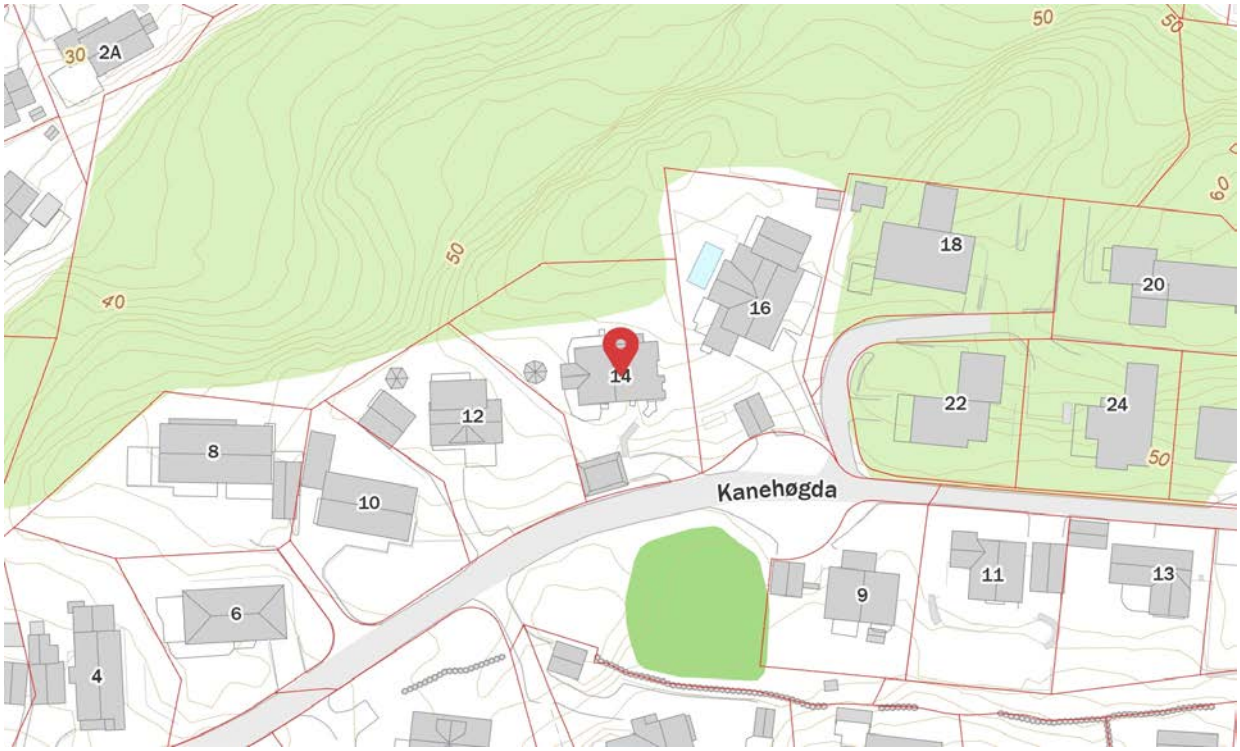


KVALITETER

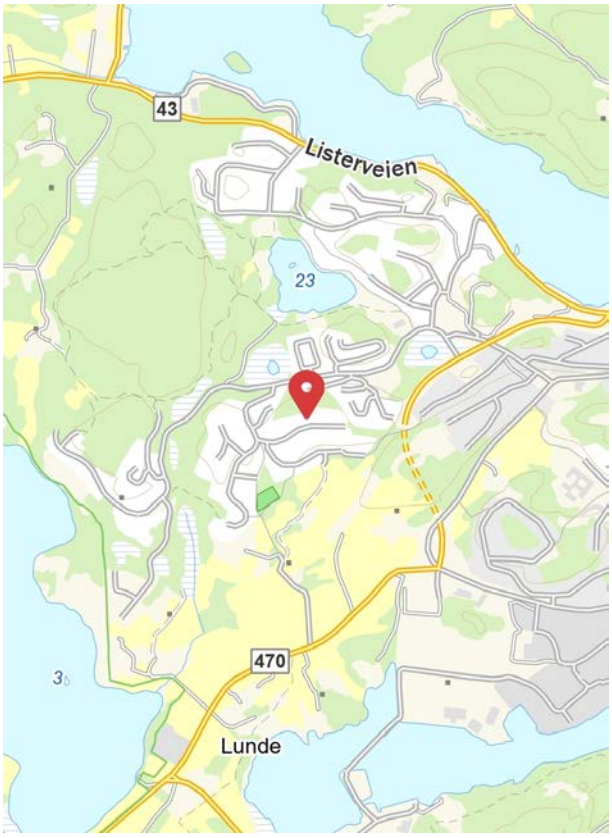
Turmulighetene	Støynivået	Trafikk
94	94	93
Nærhet til skog og mark	Lite støynivå	Lite trafikk

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

Nabolagsprofil







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

Eiendomsmegler Norge,
Lister

Gjensidige

Egenerklæring

Kanehøgda 14, 4550 FARSUND

12 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kanehøgda 14	Kanehøgda 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 1981

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Eieren har bodd i boligen hele tiden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 143118

Informasjon om selger

Selger

Brodtkorb, Niels-Henrik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2000

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet ut hele badet. Byttet ut all inventar og la fliser.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jens Tønnessen via eget firma.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det lakk vann inn i kjeller (ca 1990) pga tett drenering. Det ble derfor gravd opp rundt hele huset og nye dreneringsrør ble lagt.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2013

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

2/3 av alle vinduer ble skiftet ut i forbindelse med utbygging. Samtidig ble kledning skiftet på hele boligen med påfølgende etterisolering og vind-tetting.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Polsk Rask Bygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2013

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

2/3 av alle vinduer ble skiftet ut i forbindelse med utbygging. Samtidig ble kledning skiftet på hele boligen med påfølgende etterisolering og vind-tetting.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Polsk Rask Bygg AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Som nevnt tidligere i denne rapporten, var det en lekasje i kjeller på 1990 tallet pga tette dreneringsrør. Ny drenering ble lagt i den forbindelse.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

30+

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Som nevnt, ble det gravd opp og lagt ny drenering rundt hele boligen.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Maskin entrepenør Klungeland.

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble installert nye automatsikringer samt AMS-måler.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oneco Sør AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

En liten sprekk i det ene hjørne på garasje.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det er bestilt blikkenslager til å kle hoved-pipe samt installere pipe-hatt. Jobben er planlagt å gjennomføres i september 2026.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2014

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det er gjort 3 tilbygg til eksisterende bolig: 2 i stue og 1 i gang med med soverom.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Polsk Rask Bygg AS

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det er konkludert med at eiendommen ligger i et område med moderat til lav radon-aksomhet.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 72560378

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Niels-Henrik Brodtkorb	**2026-08-12**

Identification

Niels-Henrik Brodtkorb

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

ambita

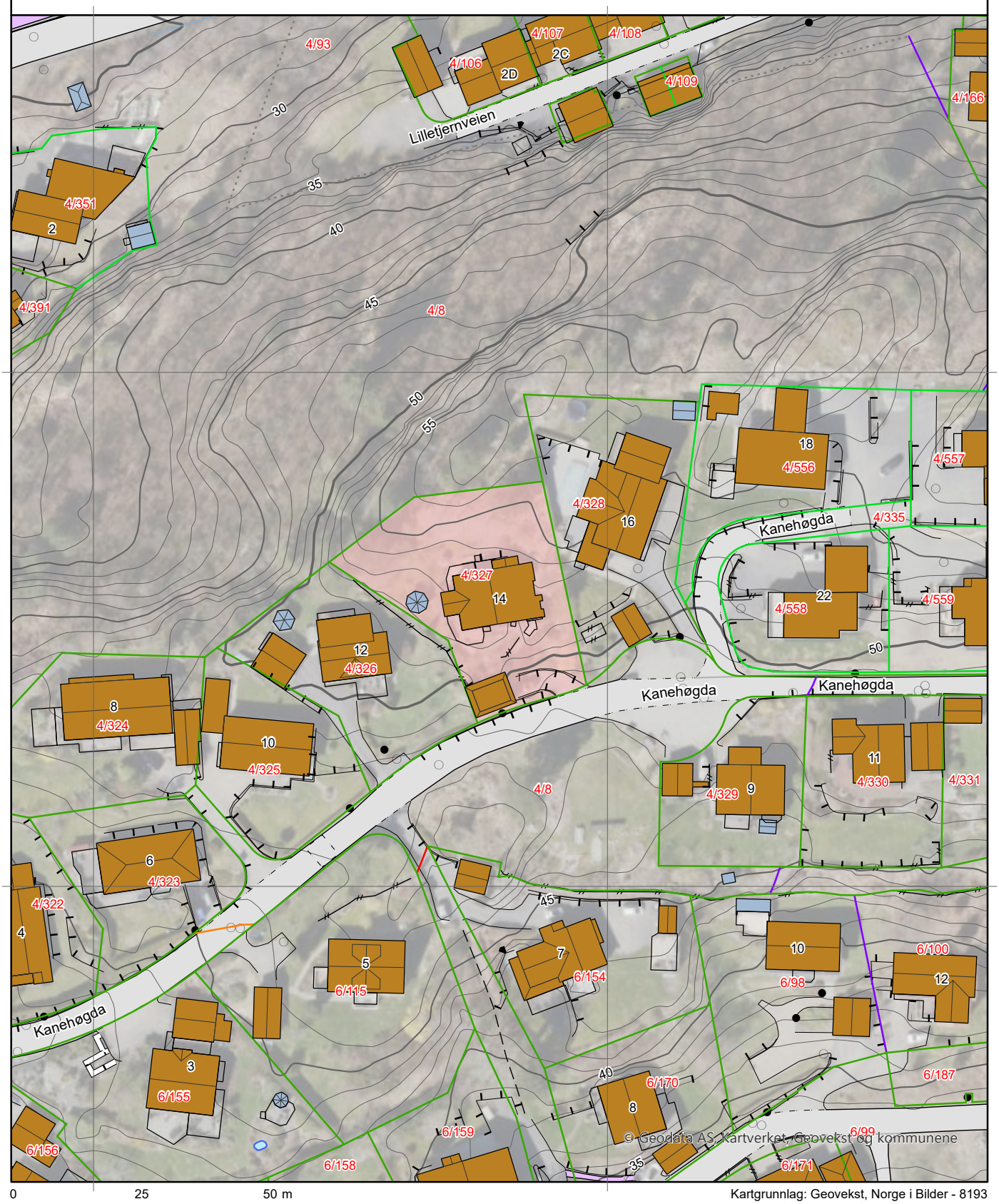
Kommune: 4206 Farsund
Eiendom: 4206/4/327/0/0

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: 11.8.2026

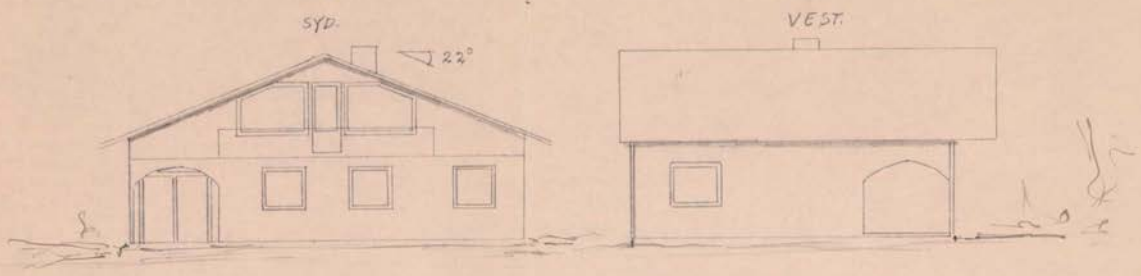


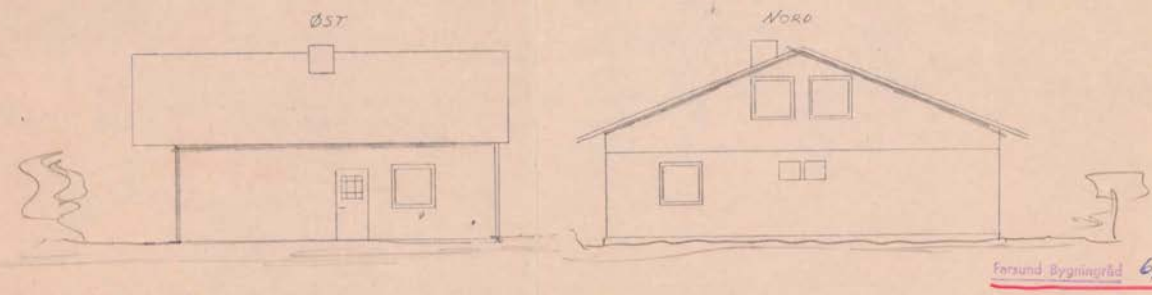
0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring







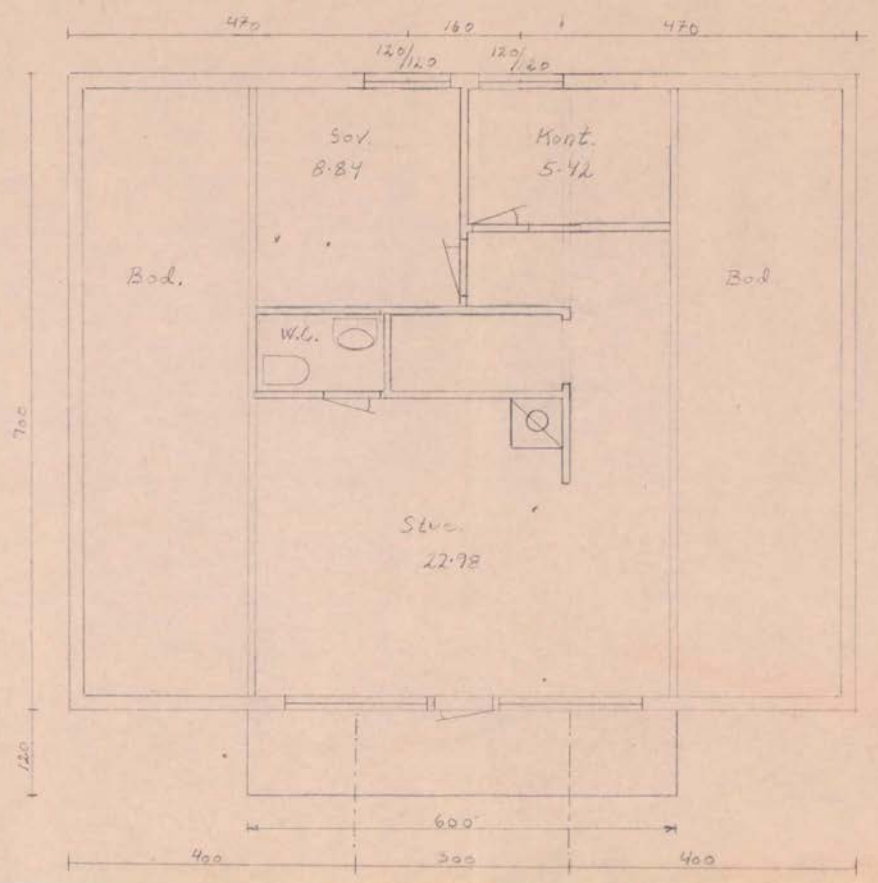
Farsund Byggningråd 6/11-80

NYE TEGNINGER

Gjeldende

Fasade: 1:100

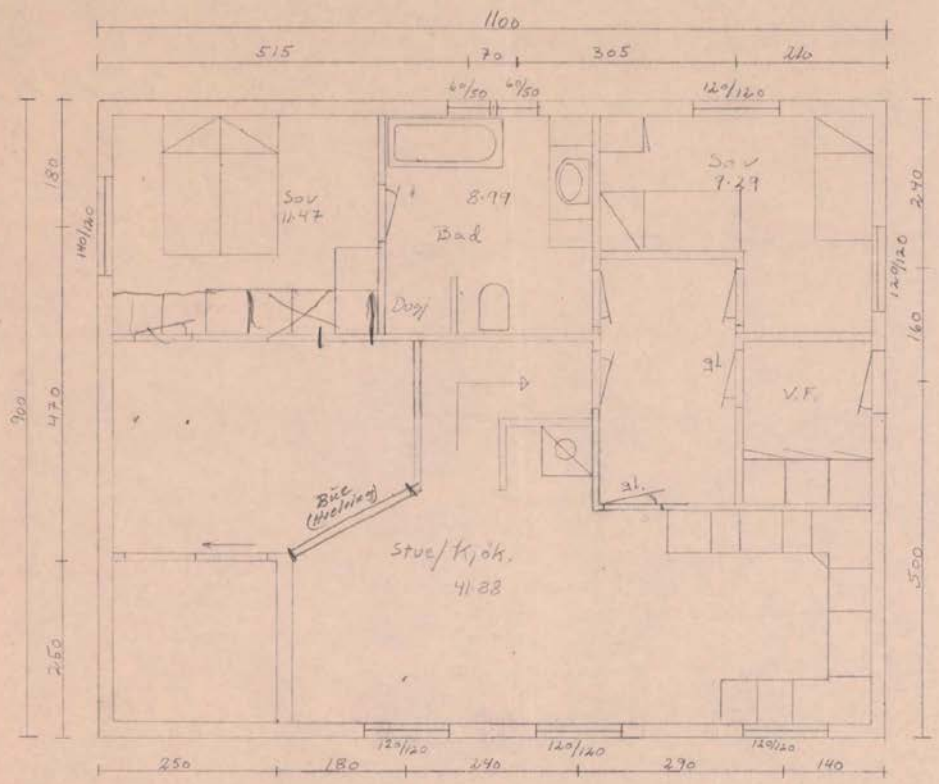
BRØDTKORB.



Farsund Bygningråd 6/11-80

NY PLAN: 2. etasje

2. Etasje: 1:50
BRØTKORS.

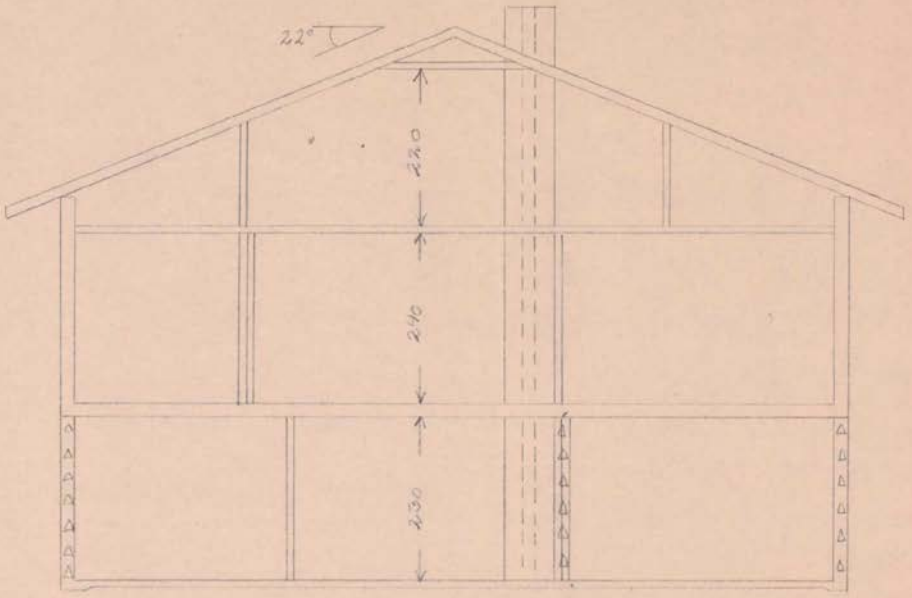


Farsund Byggningsråd 6/11 - 80

NY PLAN.

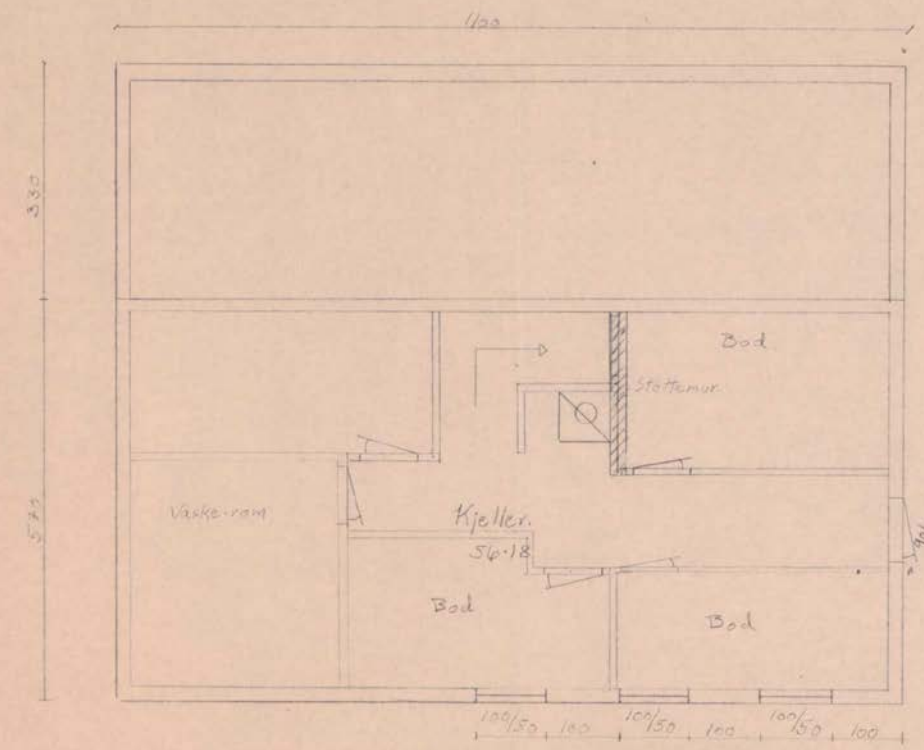
1. Etasje: 1:50

BRODTKORB.



Farsund Bygningråd : 6/11-80

Snitt: 1:50.
BRUTTOARB.



Farsund Byggningsråd 6/11-80

NY KJELLERPLAN

Kjeller 1:50

BRODTKORB.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tomt nr.14, vei 2, Kaneheia		4	327	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	bolighus	24.1.80	dato 20.2.80 sak 46/80

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Nils Henrik Brodtkorb	Tomt nr.14, vei2, Kaneheia, 4550 Farsund	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Nils Henrik Brodtkorb	Tomt nr.14, vei 2, Kaneheia, 4550 Farsund	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Malvin Eilertsen	Spind, 4550 Farsund	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Byggemelding mottatt 28.1.80.
Byggearbeidet igangsatt i august 1980.

Farsund **den** 2.oktober 1981

Petter H. Lodbrok

for **bygningssjefen**

Bygningssjefen i Farsund

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

FS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

FARSUND KOMMUNE

Administrasjonen

Teknisk forvaltning

Niels Henrik Brodtkorb
Kanehøgda 14
4550 Farsund

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
2006/2270 - 14263/2006 4/327/JAHO		26.09.2006

Melding om riving av eksisterende garasje og oppføring av ny - gnr 4, bnr 327, Kanehøgda 14

Det vises til byggemelding datert 15.09.06.

Vi har ingen merknad til byggemeldingen.

I henhold til gjeldende betalingsregulativ for byggesaker vil byggemeldingsgebyr for det aktuelle tiltaket bli på kr 770,- Faktura for byggemeldingsgebyr vil bli utskrevet av kommunekassen.

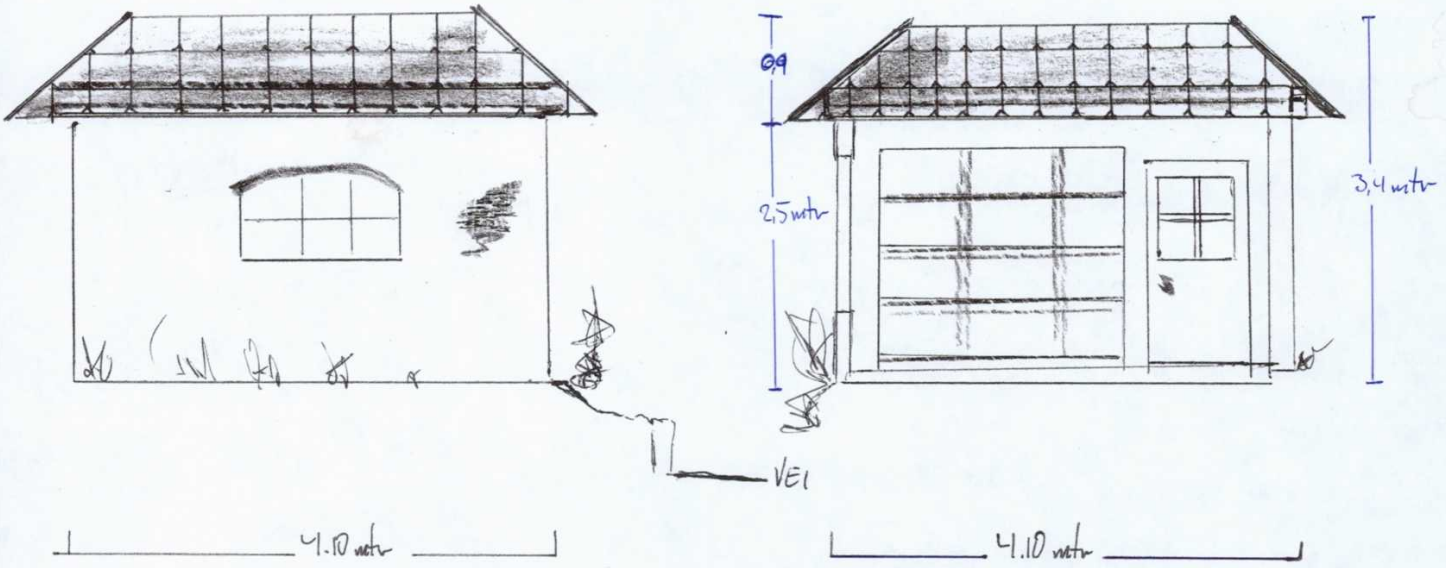
Med vennlig hilsen

Jan Hornung
enhetsleder

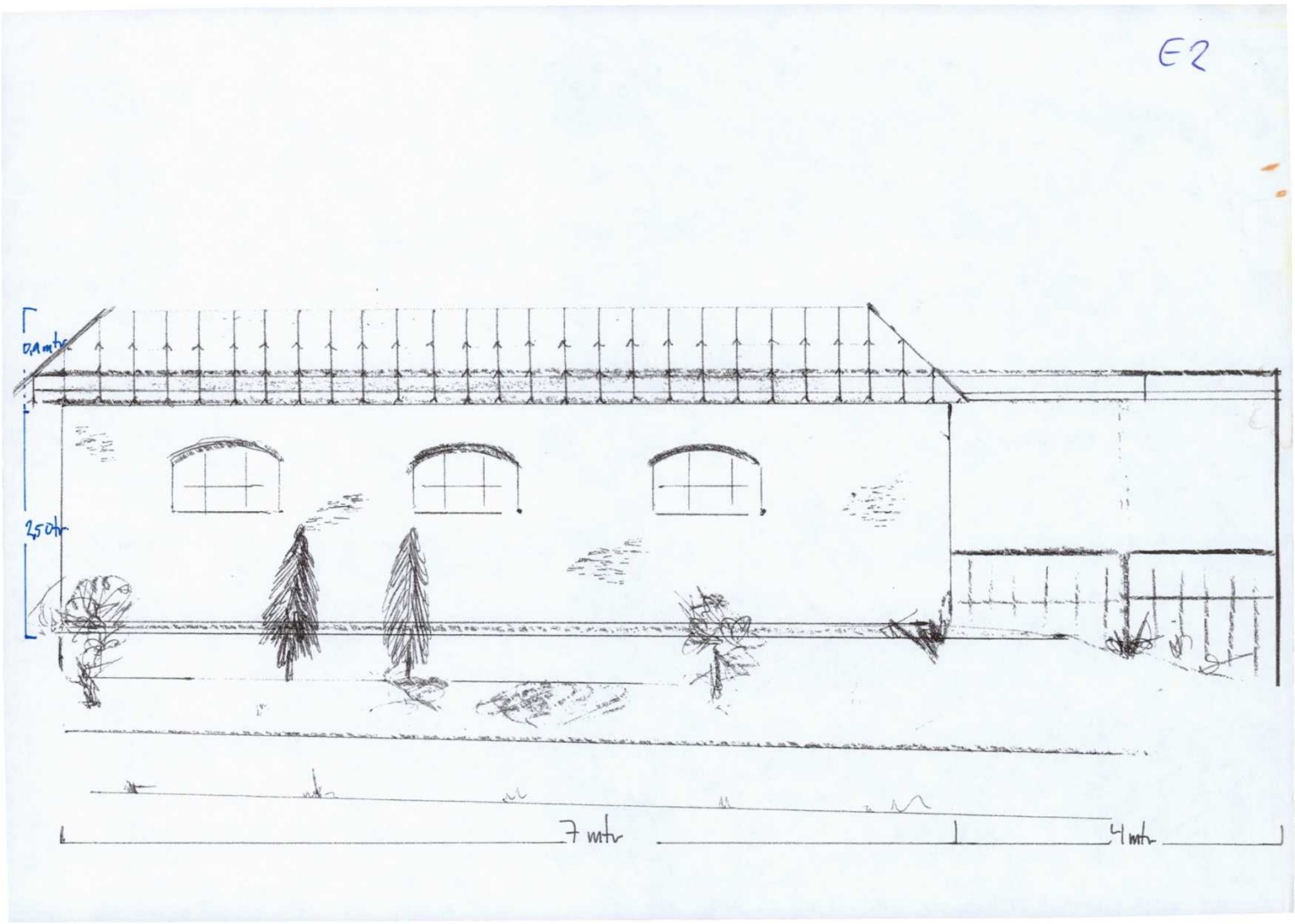
Kopi: Bjørndal Vedlikehold, Engvollen 11, 4560 Vanse

Postadresse: Farsund kommune, Postboks 100, 4552 FARSUND
Besøksadresse Brogt. 7
E-postadresse post@farsund.kommune.no
Telefon 38 38 20 00
Telefaks 38 38 20 01
Internettadresse www.farsund.kommune.no
Bankkonto 3095 05 80018
Foretaksregisteret 964 083 266 MVA

E1



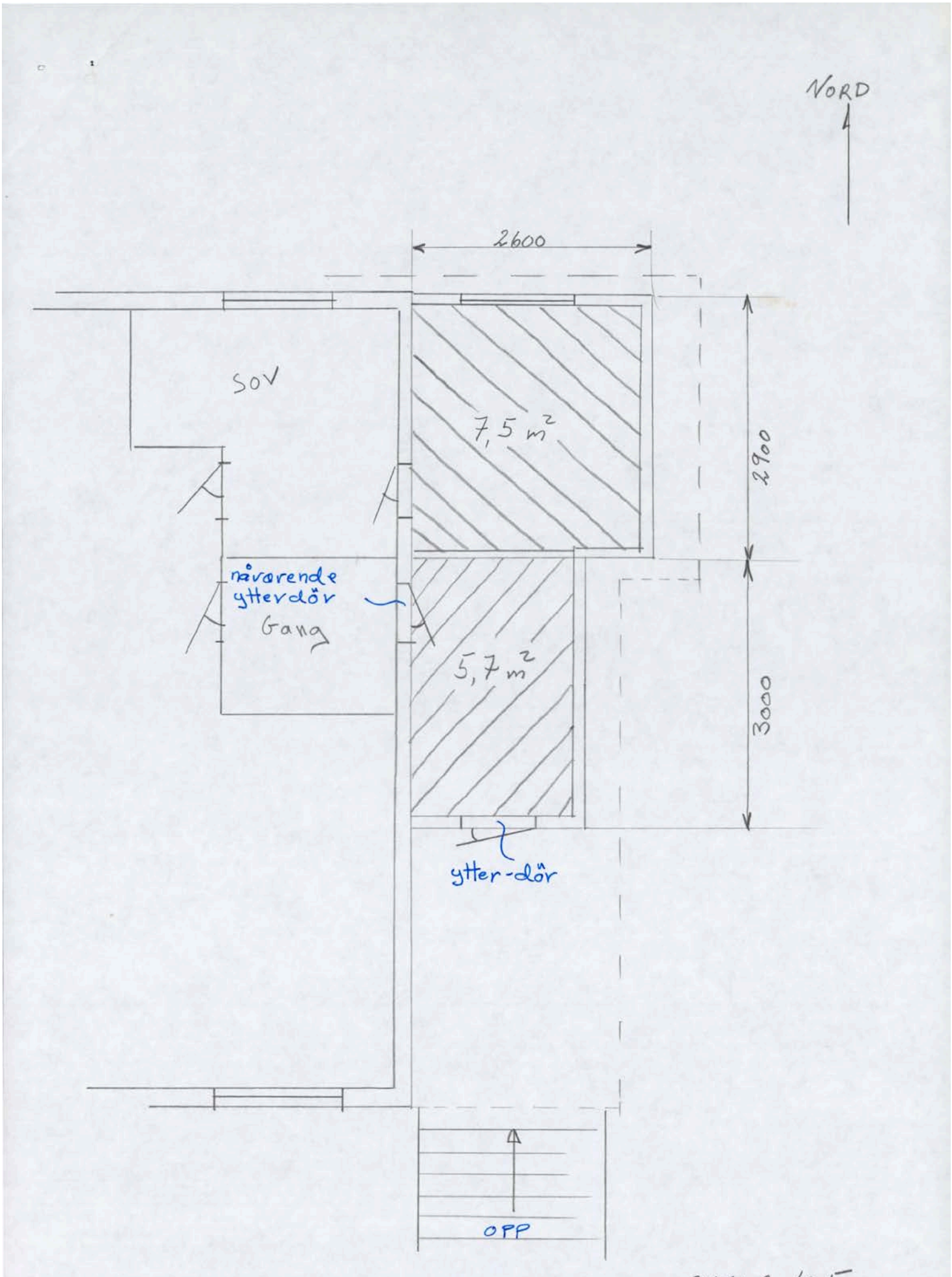
CARASTE 4.10 X 7 = 28.7
CARPORT 4 x 4.10 = 16,4


E2
0.1 mtr
2.50 mtr
7 mtr
4 mtr

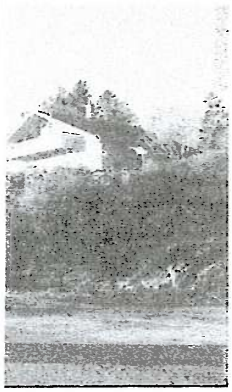
51

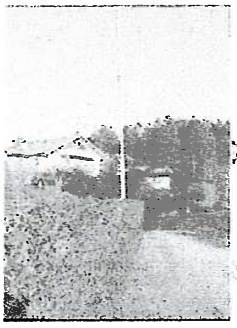


DAGEL'S GARAGE = 8 mtr X 4.10 mtr.
HØJDE TIL GESIMS = 2.62 mtr.
MØNE HØJDE = 3.38 mtr.


NORD
2600
SOV
7,5 m²
2900
nuvarande
ytterdör
Gang
5,7 m²
3000
ytter-dör
OPP
SKALA 1:50

D-1





Tilbygg:
Bya 8,1 m2
Bra 6,6 m2

Karnapp:
Bya 2,5m2
Bra 2 m2

Forgang/
~~Hagestue~~
Bya 8,5 m2
Bra 7,1 m2

4/328

4/328

1:500

REV	DATO	BESKRIVELSE	UTARB	KONTR.	GODKJ.
N					
G					
F					
E					
D					
C					
B					
A					

BYGGHERRE/TILTAKSHAVER:

Ellinor og Niels–Henrik Brodkorb

Kanehøgda 14, 4550 Farsund

PROSJEKT:

Tilbygg, karnapp og hagestue

Kanehøgda 14, 4550 Farsund

Sivilarkitekt Mnal Unn Stenevik
Gabriel Lundsgt. 2, 4550 Farsund

Tlf.: 95256648 unn.stenevik@online.no

TEGNINGSTYPE: Situasjonsplan

KONTR: DATO / SIGN

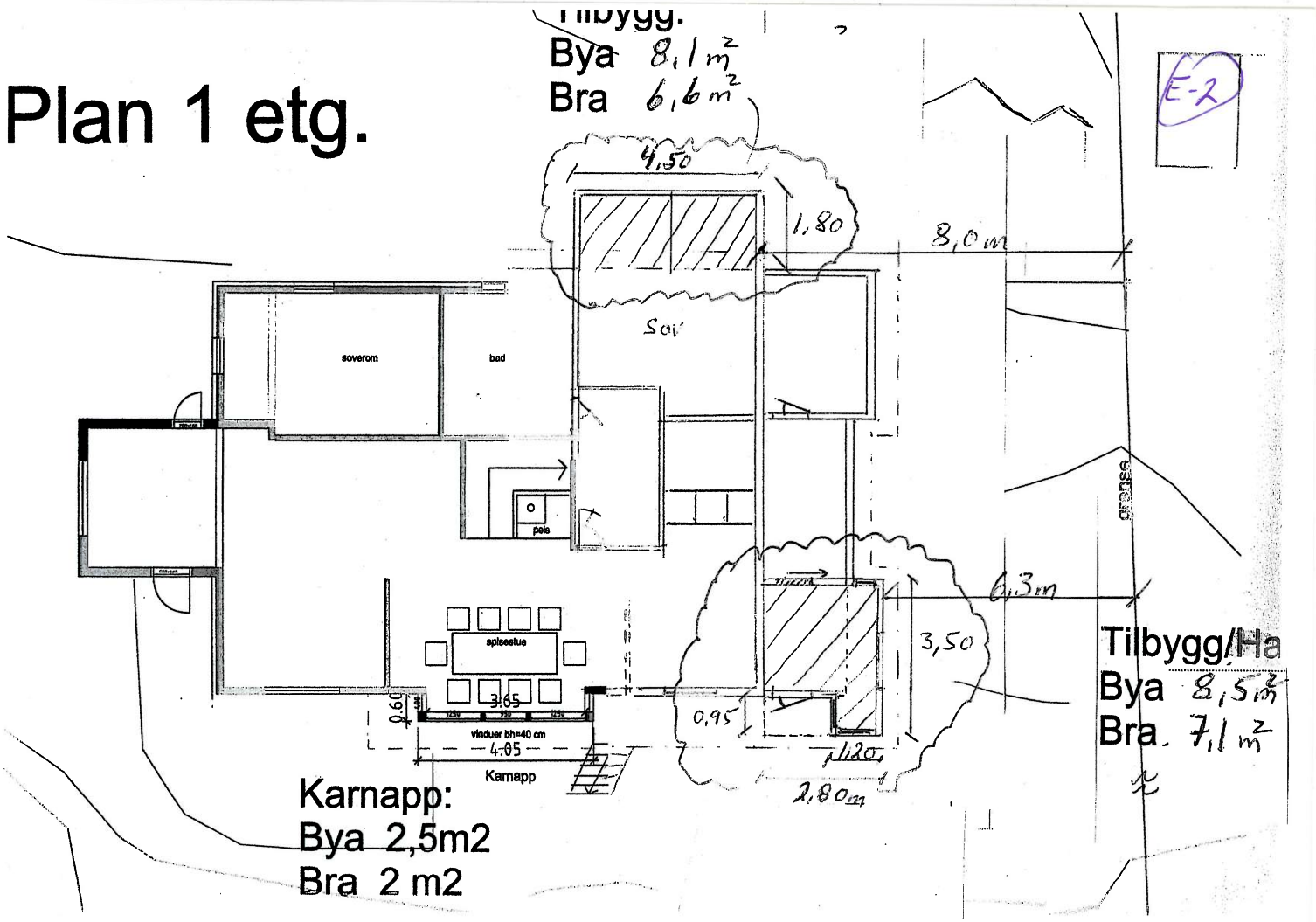
UTARB: US DATO: 03.04.12

TEGNING NR: 100 REV:

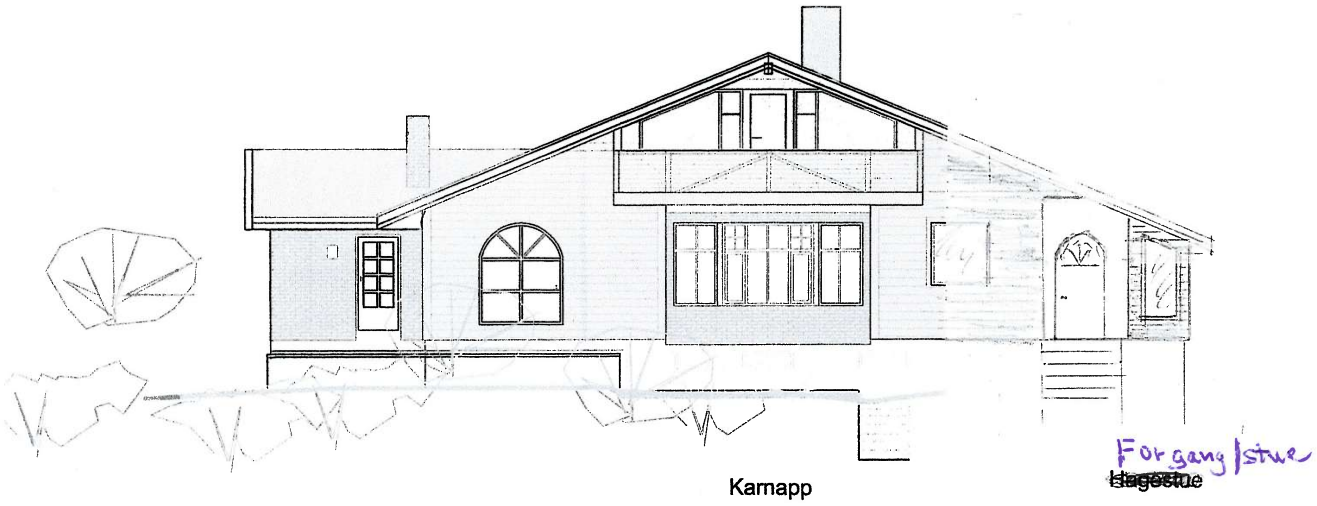
MÅLESTOKK: 1:500 /1:1000

FASE: Byggemelding

Plan 1 etg.

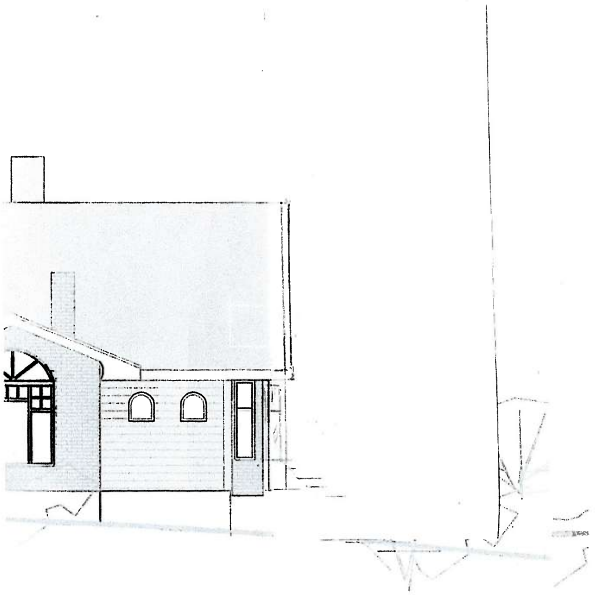

Tilbygg:
Bya 8,1 m²
Bra 6,6 m²
E-2
4,50
1,80
8,0m
Soi
soverom
bad
peis
spisestue
3,65
vinduer bh=40 cm
4,05
Karnapp
0,95
1,20
2,80m
6,3m
3,50
Tilbygg/Ha
Bya 8,5 m²
Bra 7,1 m²
Karnapp:
Bya 2,5m2
Bra 2 m2

E3

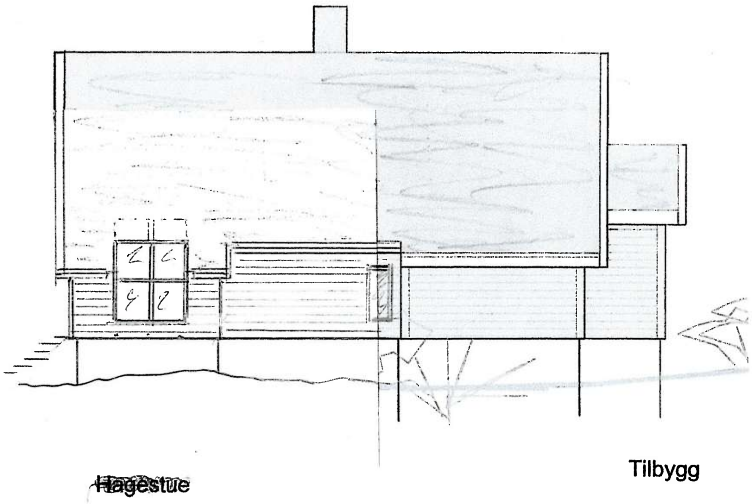


Fasade sør

E4

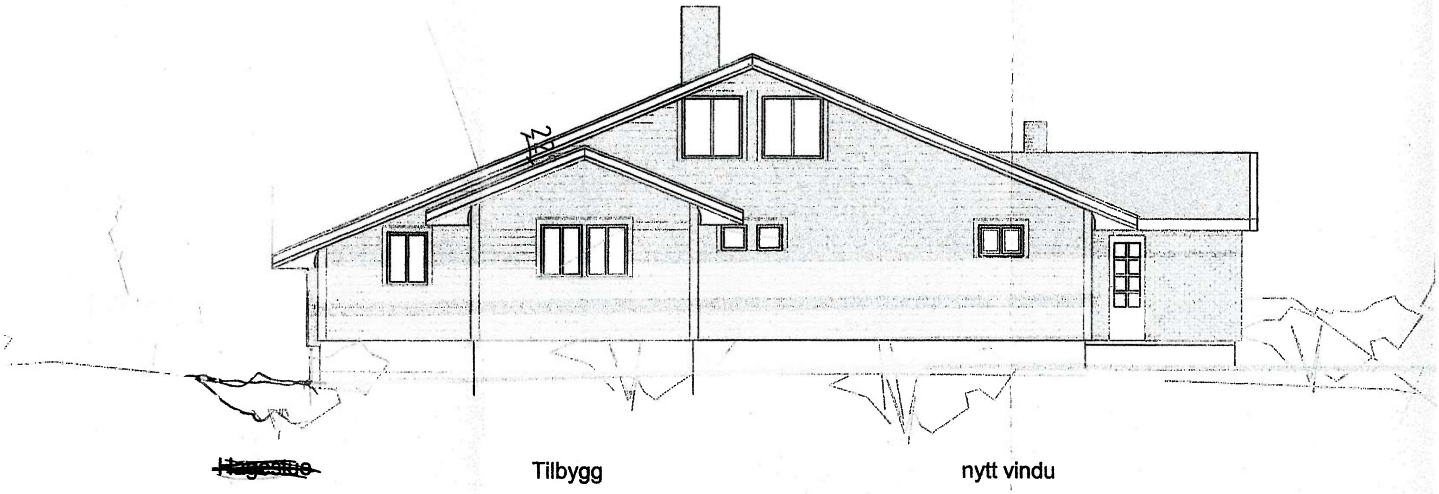


e vest



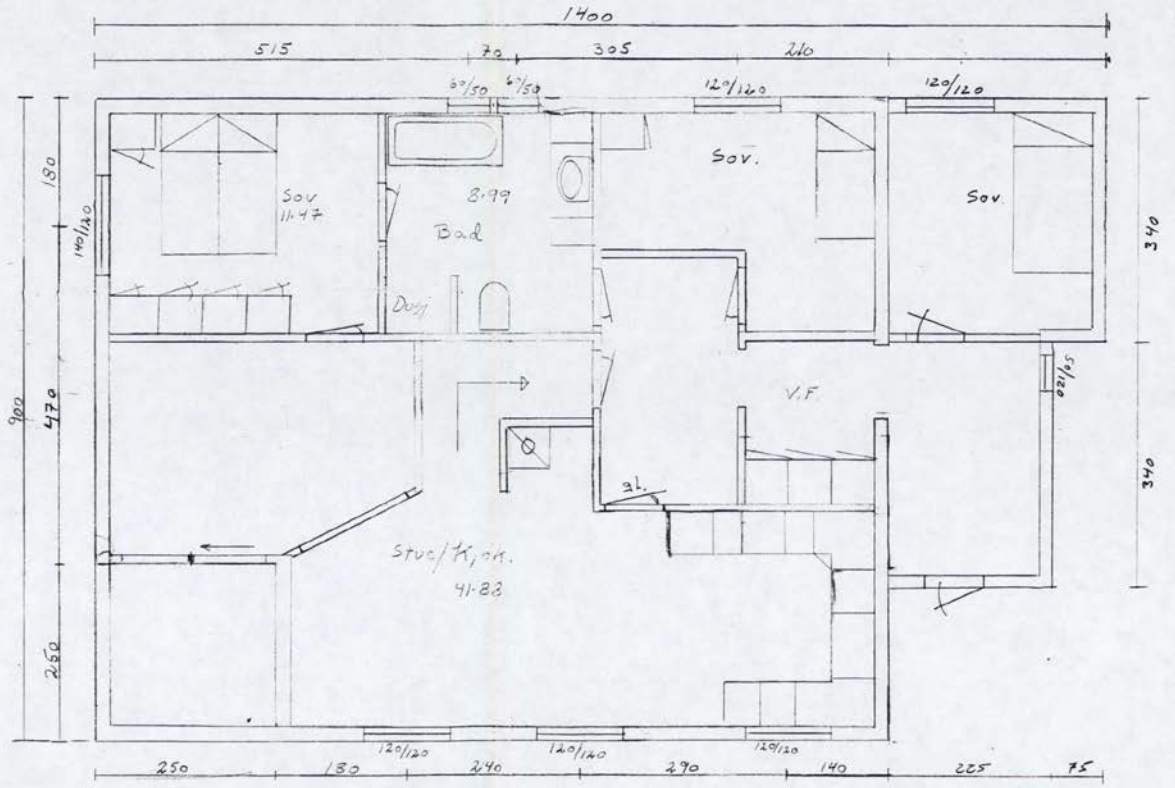
Fasade øst

E-5

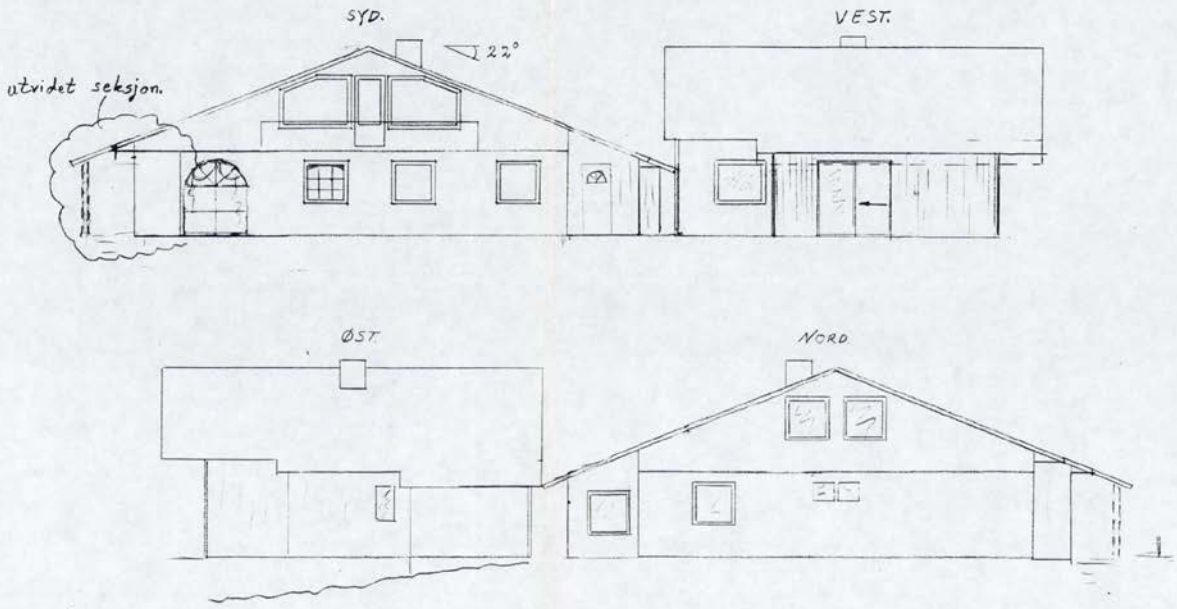


Fasade nord

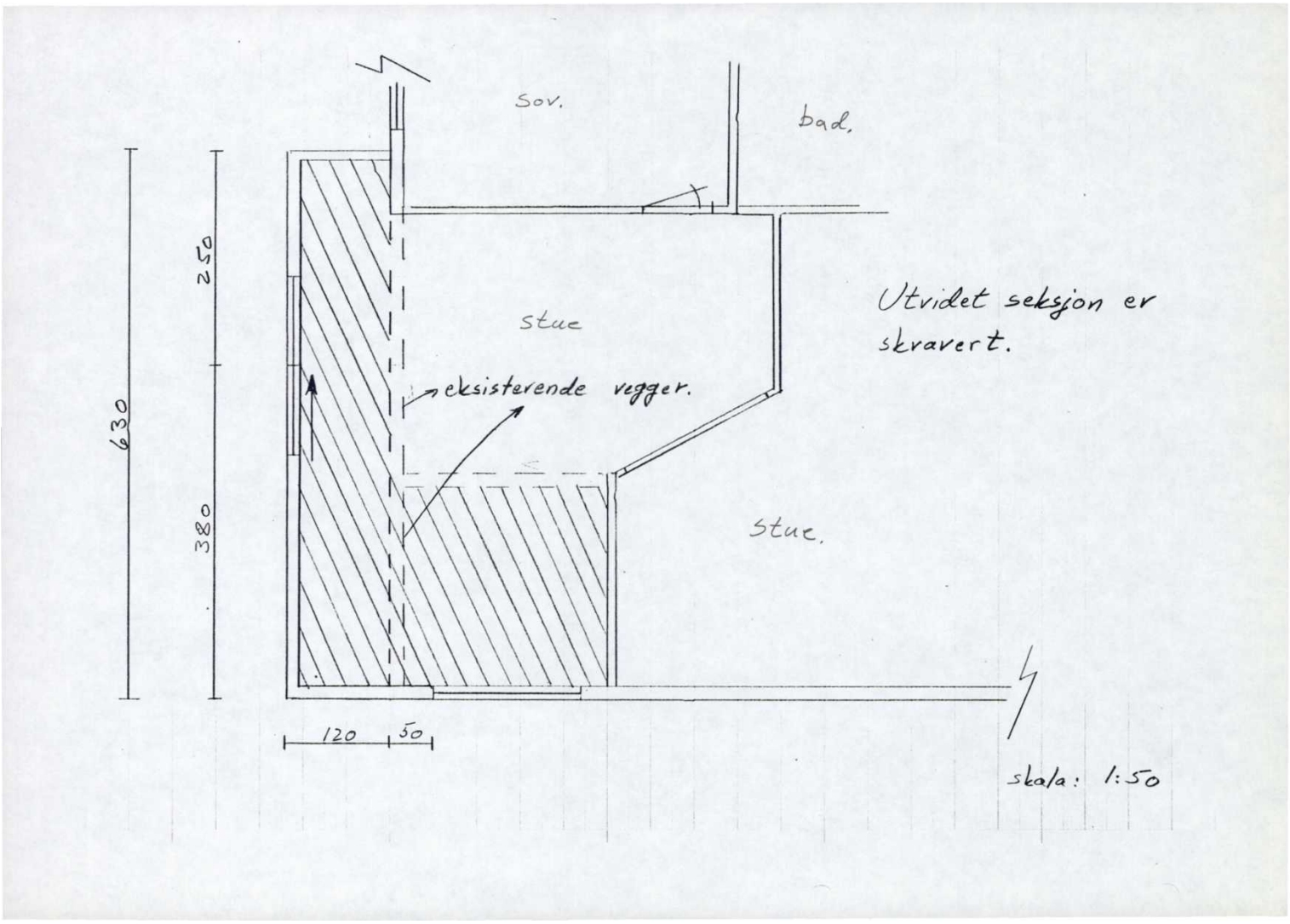
Eksisterende areal pr. 10/2-92.

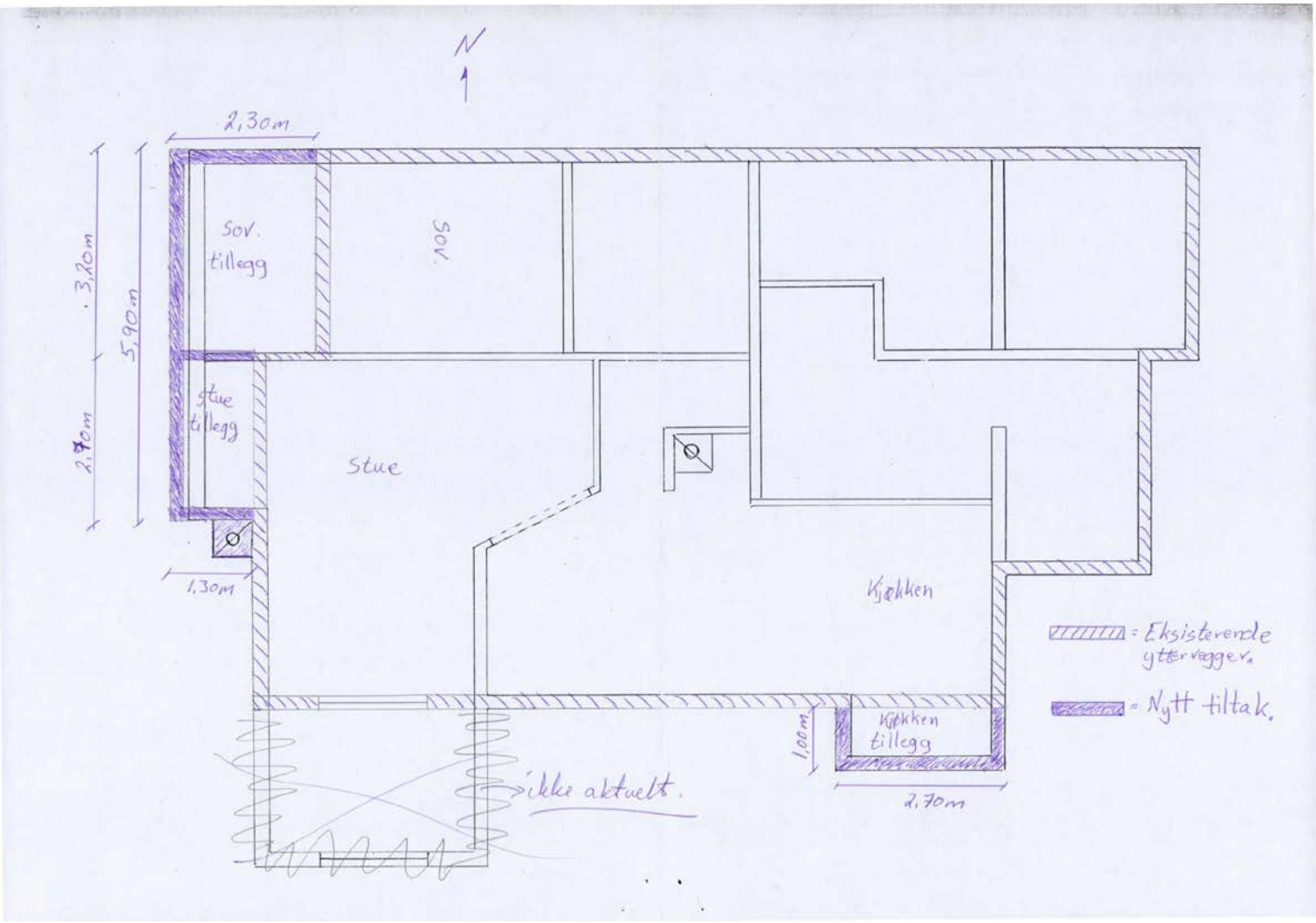


1. Etasje: 1:50
BRODTKORB.

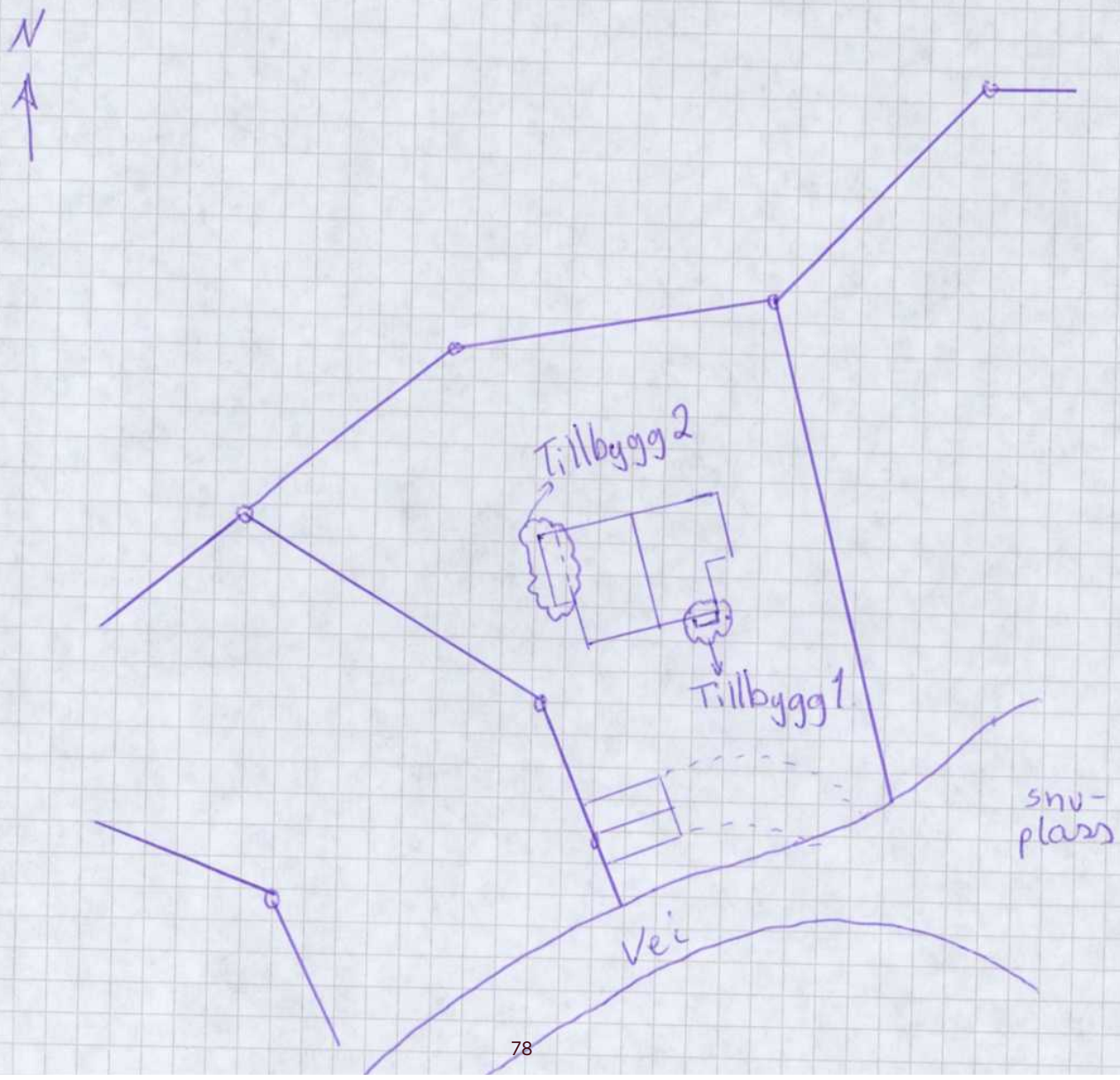


Fasade: 1:100
BRODTKORB.


sov.
bad.
stue
eksisterende vegger.
stue.
Utvidet seksjon er skravert.
630
250
380
120
50
skala: 1:50

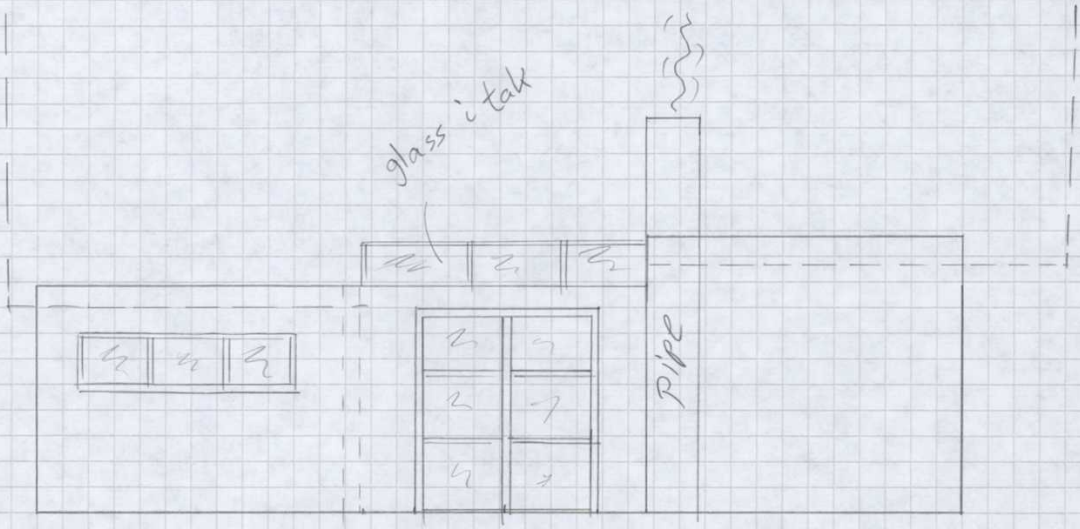

N
2,30m
3,20m
5,90m
2,70m
Sov.
tillegg
105
Stue
tillegg
Stue
1,30m
Kjøkken
= Eksisterende yttervegger.
= Nytt tiltak.
1,00m
Kjøkken
tillegg
2,70m
ikke aktuelt.

Kart situasjonsplan





Facade syd.



Farade Vest

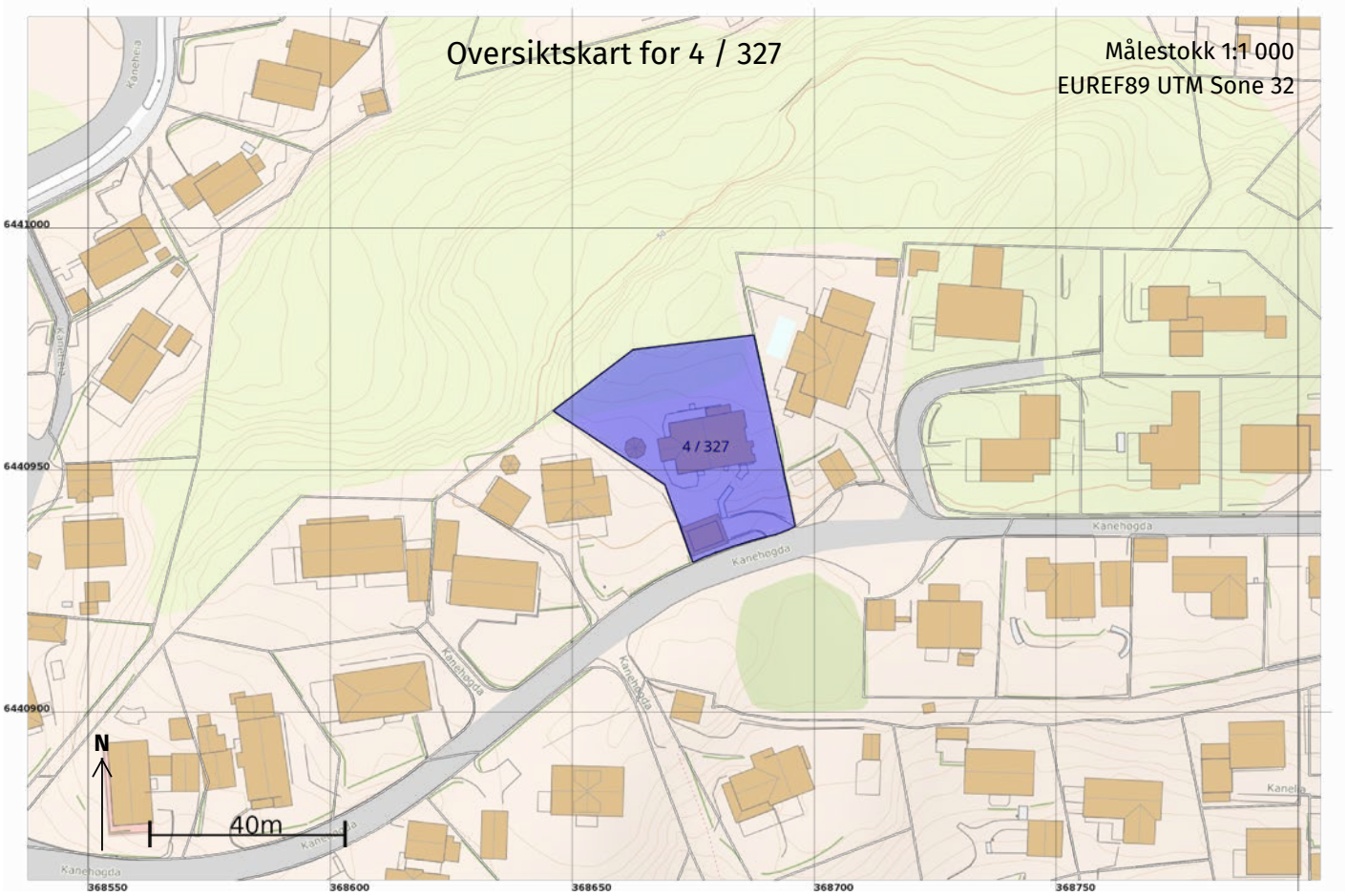
Matrikkelrapport **MAT0001**

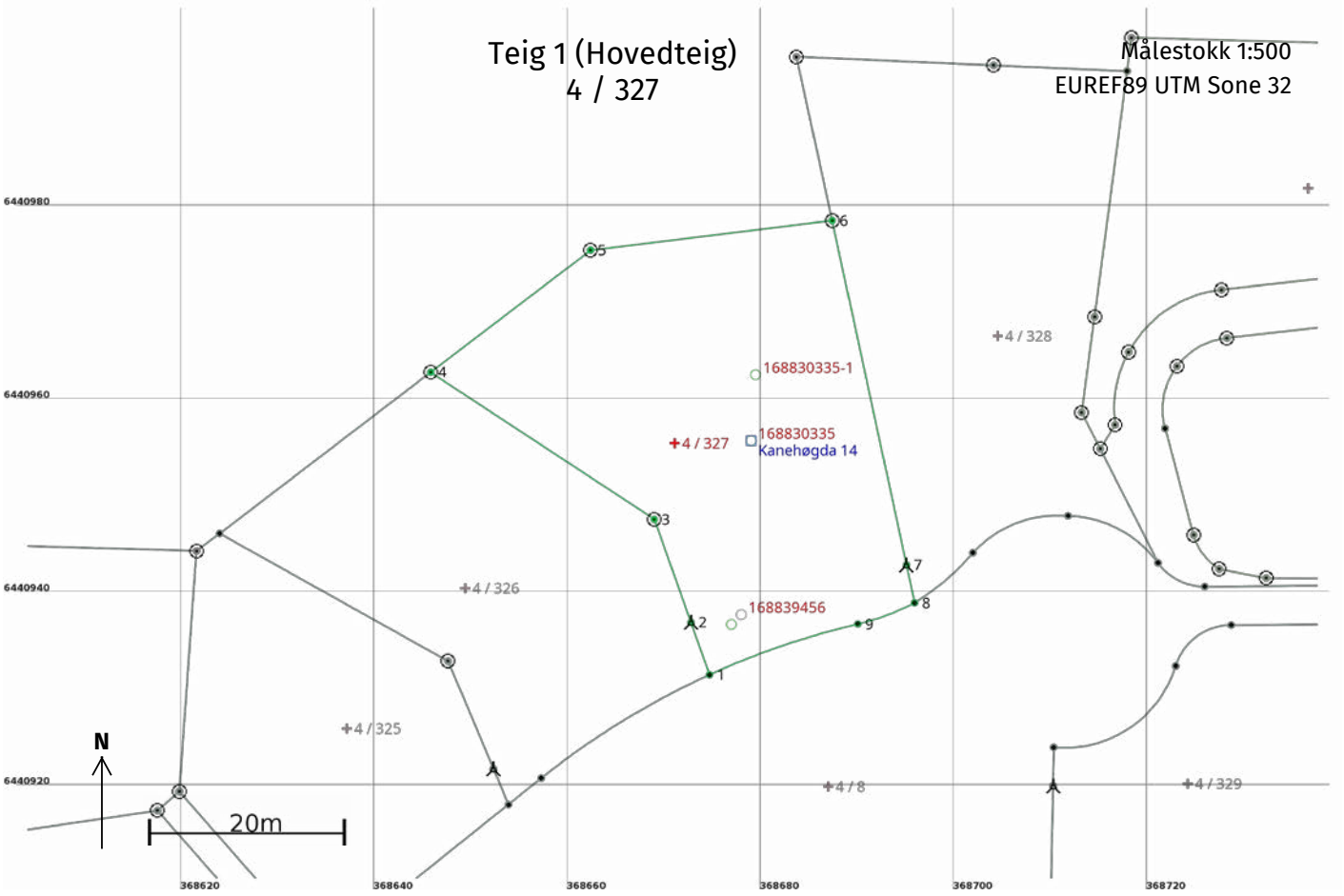
Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4206 - FARSUND	Utskriftsdato/klokkeslett:	11.08.2026 kl. 15:07
Gårdsnummer:	4	Produsert av:	Øystein Egeland
Bruksnummer:	327		


Oversiktskart for 4 / 327
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
4 / 327
Kanehogda
Kanehogda
Kanehogda
Kanehogda
Kanehogda
Kanella
N
40m
6441000
6440950
6440900
368550
368600
368650
368700
368750


Teig 1 (Hovedteig)
4 / 327
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6440980
6440960
6440940
6440920
368620
368640
368660
368680
368700
368720
168830335-1
168830335
Kanehøgda 14
168839456
+4 / 327
+4 / 328
+4 / 326
+4 / 325
+4 / 8
+4 / 329
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 315,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6440956 **Øst:** 368671

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6440931,79	368674,72		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			5,76				
2	6440937,22	368672,80		Bolt	10 Terrengmålt	13	
			11,29				
3	6440947,86	368669,01	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			27,69				
4	6440963,08	368645,88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			20,81				
5	6440975,71	368662,42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			25,18				
6	6440978,78	368687,41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			36,45				
7	6440943,15	368695,10		Bolt	10 Terrengmålt	13	
			4,00				
8	6440939,24	368695,94		Umerket	10 Terrengmålt	13	25,00
			6,29			13	
9	6440937,04	368690,06		Umerket	10 Terrengmålt	13	-82,99
			16,24			13	

FARSUND KOMMUNE

Administrasjonen

Teknisk forvaltning

PLANSTATUS
Matrikkel: 4206/4/327/0/0
Adresse: Kanehøgda 14, 4550 FARSUND

PlanstatusEndelig vedtatt arealplan

PlannavnKANEHEIA

PlanbestemmelsePlanbestemmelser både kart og tekst

Ikraftredelsesdato14.10.1980

LovreferansePBL 1985 eller før

FormålBoliger

Planidentifikasjon01900

VertikalnivåPå grunnen/vannoverflate

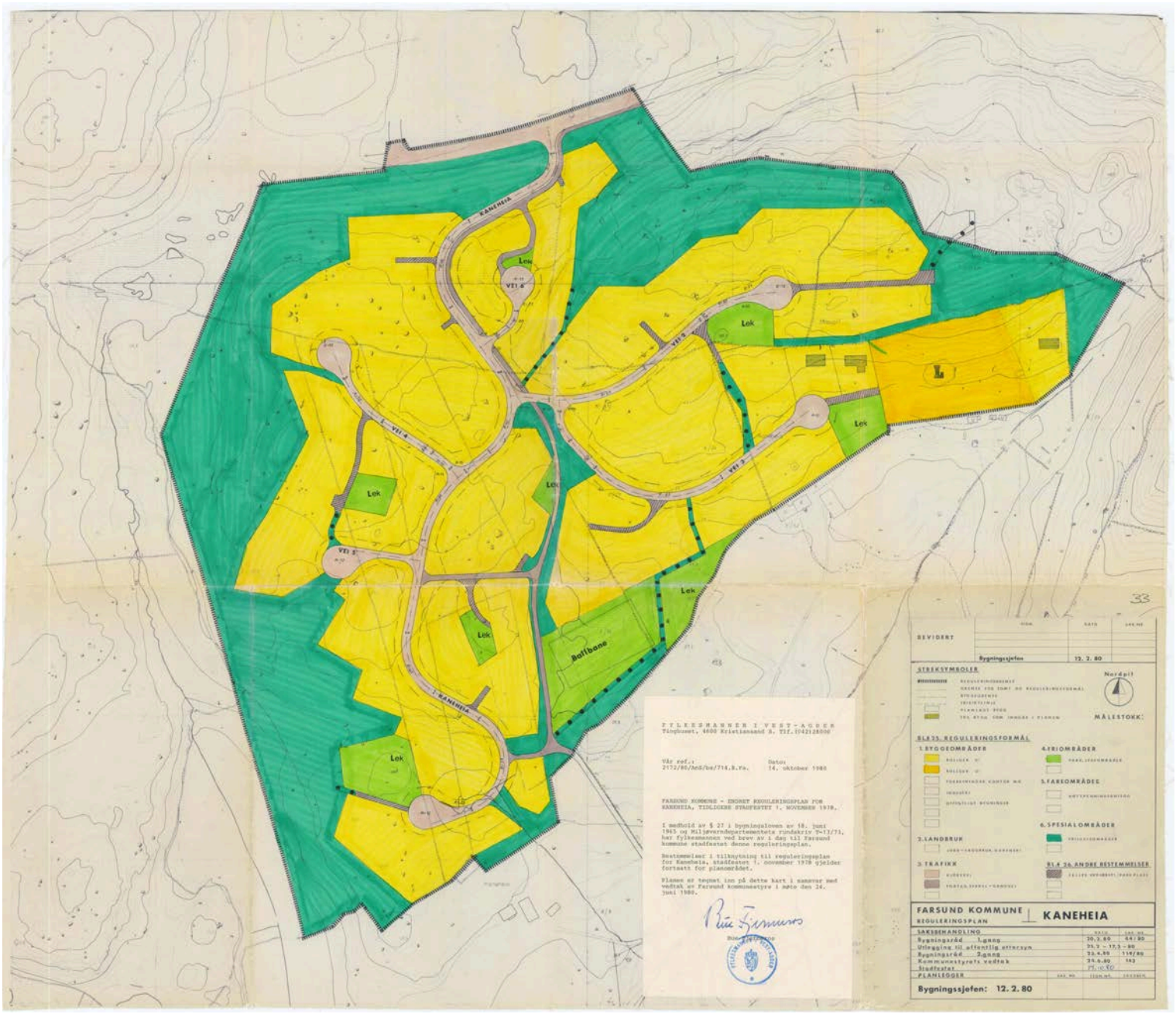
Vis i kart Planregister

Link som viser reguleringsplaner, faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 18.8.2026. Link er gyldig i et år:

https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=8a19f84e-efeb-40a9-93d7-0c425120000e

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold
Seniorarkitekt MNLA
Teknisk forvaltning
Farsund kommune


KANEHEIA
VEI 4
VEI 5
VEI 3
Lek
L
Ballbane
FARSUND KOMMUNE
KANEHEIA
REGULERINGSPLAN
Bygningssjefen: 12. 2. 80

FARSUND KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KANEHEIA - VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 22.11.1977

33

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal arealene nyttes til:

1. Byggeområder for boliger § 25.1
2. Friområder § 25.4
3. Trafikkområder § 25.3
4. Felles avkjørsel § 26.1

§ 2

Byggeområder for boliger:

Alle byggeområdene, unntatt område som på planen er merket L, kan bebygges med frittliggende boliger innenfor de byggelinjer som er vist på planen.
Før byggetillatelse gis kan bygningsrådet forlange utarbeidet en bebyggelsesplan for det enkelte byggeområde i sin helhet eller deler av det.
Bebyggelsen på de enkelte tomtene må ikke overstige 20% av tomtenes nettoareal.
Eksisterende trær må søkes bevart i størst mulig utstrekning.

§ 3

Bebyggelsen skal være i 1 etasje. Hvor terrenget tillater det kan underetasje innredes. Takvinkel skal være mellom 15 og 27°. Bestemmelsen om takvinkel gjelder også garasjer.

§ 4

Området L kan bebygges med kjedehus, rekkehus, terassehus, innenfor de byggelinjer som er angitt på planen, og etter en bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet på forhånd. Utnyttelsesgrad = 0,25.

§ 5

Kjede- og rekkehusene kan være på opptil 2 etasjer. Hvor terrenget tillater det, kan underetasje innredes.

§ 6

Terrassehusene kan ha opptil 8 meters høyde fra overkant gesims/terrasse vertikalt til terreng.

§ 7

Garasjer skal fortrinnsvis sammenbygges med våningshus. Ved frittliggende garasjer kan garasjene parvis samordnes og legges i tomtegrense. Ved byggeanmeldelse skal det redegjøres for garasjens plassering.

§ 8

Hus i samme byggeflukt eller gruppe skal samordnes hva angår orientering, takform, takvinkel, farge, materialer m.v. Gjerder og fenderes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Steinhager som danner tomtegrenser skal søkes bevart. Forøvrig må tomtene ikke beplantes slik at det blir sjenerende for naboer eller for den kjørende trafikk. Det samme gjelder espalier eller liknende arrangementer.

§ 9

Søppelspann, tørkestativ, oljetanker m.v. skal plasseres på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. For slike innretninger skal det gjøres rede for i situasjonsplanen ved byggemelding.

§ 10

Friområder:

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområder, f.eks. mindre uværsskur, sandkasser og lekeapparater. Bygninger av denne art må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges. Eksisterende og verdifulle trær i området må vernes og ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke. Steinhagene i friområdene skal søkes bevart.

§ 11

Ved siden av de ovenfor nevnte reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven, kommunens vedtekter til denne loven og departementets byggeforskrifter.

§ 12

Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

§ 13

Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Farsund kommune tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner taler for det.

Stadfestet ved fylkesmannens brev av 1.11.1978 til Farsund kommune.

FYLKESMANNEN I VEST-AGDER

Bue Fjermeros

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r 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 parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **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 lignende 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Hvor mye kan jeg låne?

I Sparebanken Norge finner du dedikerte, dyktige rådgivere som kan hjelpe deg med finansiering av ny bolig. Ta direkte kontakt med en av rådgiverne for en hyggelig boliglånsprat!



Hege Helen Hansen
hege.h.hansen@sor.no
Tlf.: 482 77 051

Sparebanken Norge

sbnorge.no

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

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per 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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Budskjema

Eiendom:
Kanehøgda 14, 4550 FARSUND. Gnr. 4, bnr. 327 i Farsund kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1	**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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Lister
Alleen 4, 4580 LYNGDAL ,

38 33 18 40