



Romslig enebolig på Rundevoll

Iglatjørnveien 21, 4371 Egersund

Byggeår: 1983

Soverom: 4 stk.

BRA/Bra-i: 222/199 kvm

Pris: 2 650 000,-

Megler: Adv. Espen Andersen

Tomt : 678,5 kvm

Omkostninger: Off. avg.

Visning: etter avtale med megler



Velkommen
til
Iglatjørnveien 21

- romslig enebolig med fin beliggenhet



BESKRIVELSE

Adresse:	Iglatjørnveien 21, 4371 Egersund
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Rundevoll i Egersund, med nærhet til skole, barnehager, butikk etc.
Registerbetegnelse:	Gnr 13 bnr. 2046 i Eigersund kommune.
Areal:	BRA/BRA-i: 222/199 kvm 1. etg.: BRA-i 104 kvm Kjeller.: BRA-i 95kvm Arealene er oppmålt av takstmann og hentet fra vedlagte boligsalgsrapport. Rommenes definisjon er oppgitt av takstmann etter faktisk bruk, men kan avvike fra byggeforskrifter og byggetillatelse.
Innhold:	1 etg.: Stue, kjøkken, vindfang, gang, trapperom, soverom, bad Kjeller: Bod, bod/vaskekjeller, toalettrom, toalettrom 2, gang, bad, stue/kjøkken, 3 soverom
Standard:	Eiendommen har normal standard. Se vedlagt tilstandsrapport.

TEKNISK

Boligtype:	Enebolig
Eierform:	Selveier
Byggeår:	1983
Tomtestørrelse:	678,5 kvm
Energimerking:	Boligen er klassifisert til F- rød
Oppvarming:	Elektrisitet, ved.
Regulering:	Eiendommen ligger i område regulert til bolig.
Vei, vann, avløp:	Offentlig
Parkering:	Parkering på egen eiendom – garasje.

ØKONOMI

Prisantydning:	kr. 2 650 000,-
Omkostninger:	I tillegg til kjøpesummen kommer følgende omkostninger: 1. Dokumentavgift: kr. 66 250,- 2. Tinglysingsgebyr skjøte, kr. 545,- 3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument, kr. 545,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer: kr. 2 717 340,-
Dokumentavgiften er beregnet med prisantydning som avgiftsgrunnlag, 2,5%.

Årlige kostnader:	Se eget vedlegg i salgsoppgaven.
--------------------------	----------------------------------

ANDRE OPPLYSNINGER

Eier:	Sidsel Fotlands dødsbo
--------------	------------------------

Heftelser og tinglyste bestemmelser:

Se vedlagt utskrift fra grunnbok i salgsoppgave.

Legalpant (ikke tinglyst). Sikkerhet for skyldige kommunale avgifter og eiendomsskatt. Se ellers vedlegg i salgsoppgaven.

Meglerprovisjon:

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til kr. 75000,- inkl. mva. I tillegg kommer eksterne utgifter som fotografering, tilstandsrapport, annonsering, kom.opplysninger og boligsalgforsikring.

Dersom handelen ikke kommer i stand, faktureres oppdragsgiver for meglers påløpte kostnader på oppdraget.

Andre opplysninger:

Eiendommen selges av dødsbo. Kjøper kan inneha en svakere kjøpsrettslig stilling enn ved et ordinært salg hvor selger selv bebor eiendommen og avgir opplysninger som denne.

Da fullmektigs kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres interesserte til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, og gjerne med fagkyndige.

Boligselgerforsikring:

Selger har tegnet boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring:

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Nærmere opplysninger om dette gis på forespørsel til megler.

Hvitvasking:

Megler er i henhold til lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter pliktig til å gjennomføre risikobaserte kundetiltak av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Tilsvarende gjelder for eventuelle medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Ved mistanke om at transaksjonen er tilknyttet utbytte fra straffbare handling eller øvrige forhold som rammes av terrorbestemmelsene i straffeloven vil megler kunne stanse gjennomføring av transaksjonen. Det samme vil gjelde dersom lovens krav til kundetiltak ikke overholdes. Megler vil ikke kunne holdes ansvarlig for eventuelle konsekvenser slik stansing vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Avtalebetingelser:

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal

slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).


Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

- Budgivning:** Se informasjonsskriv om budgivning i salgsoppgave.
- Visning:** Etter avtale med megler.
- Overtakelse:** Etter avtale
- Vedlegg:** Tilstandsrapport med verditakst, forbrukerinformasjon om budgivning, informasjon ang. løsøre og tilbehør, kart m.m
- Ansvarlig megler:** Advokat Espen Andersen
- Dato for salgsoppgave:** 27.03.25

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Iglatjørnveien 21, 4371 EGRSUND

 EIGERSUND kommune

 gnr. 13, bnr. 2046

Markedsverdi

2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 19.12.2024

Rapportdato: 30.12.2024

Oppdragsnr.: 11818-201793

Referansenummer: GK7285

Autorisert foretak: Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Sertifisert Takstingeniør: André Tveida

Vår ref:



 Egersund
Bygg og Tomteutvikling

 Takstpartneren
- en avdeling av Egersund Bygg og Tomteutvikling



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

Norsk takst

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



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

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

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

Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Egersund Bygg og Tomteutvikling ble etablert i 2001. Firmaet har siden ekspandert, og i 2013 ble egen avdeling for taksering (Takstpartnere) opprettet. Siden da har vi utført over 4000 tilstandsrapporter.

Vi er i dag seks ansatte med solid faglig bakgrunn innen tømrerfaget, byggmesterfag, byggeledelse, takst og teknisk tegning. Dette gjør at vi kan hjelpe deg med det meste innen taksering og byggesaker.

Av taksering så utfører vi tilstandsrapporter, verditaksering, skadetaksering, næringstakster, og mye mer. Les mer om vårt arbeid og hva vi tilbyr på vår hjemmeside byggogtomteutvikling.no.



Rapportansvarlig

André Tveida

Uavhengig Takstingeniør

andre@byggogtomt.no

975 33 250



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er opparbeidet med hage og gårdsrom. Boligen er oppført i tre- og betongkonstruksjon og er over to etasjer samt kryploft. I tillegg til boligen er det frittliggende garasje. Boligen fremstår solid bygget men har en del slitasje. Oppgradering og vedlikehold må påregnes.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeåret. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne boligen ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkt.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er utført i plast.

Yttervegger over grunnmur er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trekledning.

Vinduer og dører er utført i trekonstruksjon med isolerglass.

Terrasse er utført i trekonstruksjon med terrassebord.

Utvendig trapp er utført i betongkonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett laminat og teppe på gulvene og tapet og panel på veggene.

Boder med gulv og vegger i betong.

Pipe er utført med elementer. Det er tilknyttet ildsted i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1etg med fliser på gulv og vegger.

Bad er innredet med dusj, badekar, toalett og seksjon med servant.

Bad kjeller med tapet på veggene og belegg på gulvet.

Innredningen består av dusj og servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning kjeller med glatte fronter og laminert benkeplate.

Det er montert kjøkkenventilator.

Kjøkkeninnredning 1. etg med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Det er montert kjøkkenventilator over komfyr/platetopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er 2 toalettrom i kjeller.

Det er laminat på gulvet og panel på veggene. Innredningen består av servant og toalett.

Det er belegg på gulvet og tapet på veggene. Innredningen består av toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsrør er utført i kobber og plast. Varmtvannsbereeder er på henholdsvis ca. 200 liter og sannsynligvis 120 liter. Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vegger.

Ved befaring var det ikke tilgang (låst) til sikringskap. Skapet er derfor ikke kontrollert. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold er ikke kjent. Drenering fra byggeår. Grunnmur er utført med pusset overflate. Eiendommen er opparbeidet med hage og gårdsrom.

Utvendig vann og avløp er ut fra normal byggeskikk på byggeåret utført i plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	222 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	199 m ²
Totalpris	2 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kjelleren er innredet med soverom, stue/kjøkken bad osv. På tegninger viser det stort sett en grovkjeller med boder. Endringen er en søknadspliktig bruksendring som sannsynligvis ikke er omsøkt. Rom er definert i rapporten etter bruk på befaringstidspunktet.

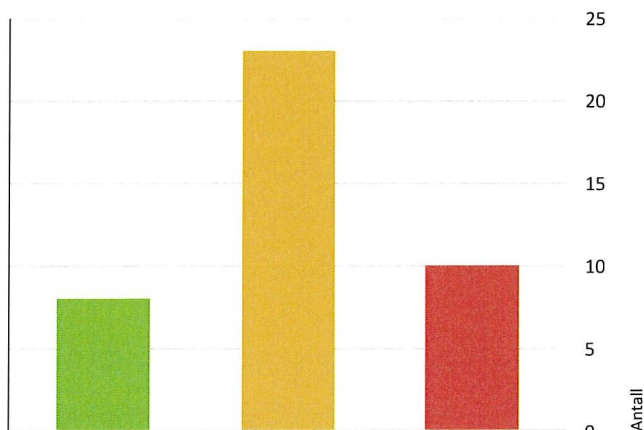
I første etasje er to av soverommene slått sammen til et, og et av soverommene er tatt med i stue. Toalett og bad er bygget om til bad.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

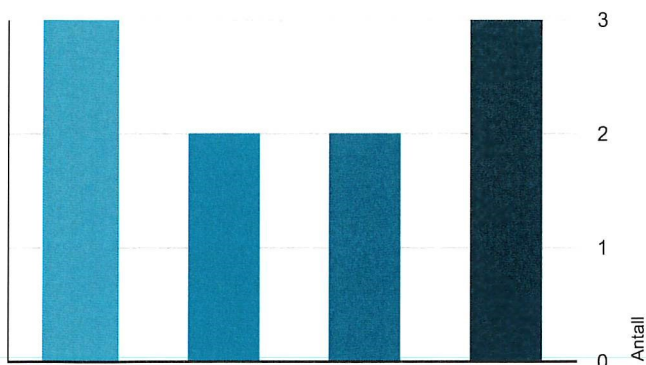
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger vedr. alder på bygning og bygningsdeler, tomteareal og hjemmelshaver er innhentet via opplysninger fra advokat og i eiendomsverdi. Eventuelle heftelser er ikke kontrollert. Salget er et dødsbo. Egeneklæring er ikke utfylt, og informasjon er begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Snøfanger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligen er ved befaring ubebodd.

Standard

Bygningen har normal standard.

Vedlikehold

Bygningen må påregnes vedlikehold.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekingen er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Takstein har generell værslitasje og fremstår som noe slitt på overflaten.

Konsekvens/tiltak

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



Takstein generelt slitt.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i plast. Takrenner og nedløp er i god stand, med bare normal alders- og værslitasje.



Snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på taket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Bolig er bygget i henhold til normal lokal byggeskikk på oppføringstidspunktet, da det i stor grad ikke ble montert snøfangere selv om det var også da var krav om det.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Ved manglende snøfangere er det fare for nedfall av snø/is med påfølgende skader. Det må monteres snøfangere for å tilfredsstille byggeforskrifter på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert snøfanger på taket.

TG2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trekledningen har generell alders- og værslitasje, og det kan være fare for mindre fukt/råteskader på utsatte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deler av kledningen må påregnes å byttes og det må utføres vedlikehold for å unngå ytterligere skader.



TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak er konstruert som et valmet tak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskjolder i undertak ved takhatter, noe som sannsynligvis kommer av mindre lekkasjer i årenes løp. Isolasjon ligger enkelte plasser uregelmessig. Konstruksjonen virker ellers solid bygget og i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Område ved takhatter bør holdes under oppsikt. Vedlikehold av isolering må påregnes.



Fuktskjolder ved takhatt

TG 2 **Vinduer**

Vinduer er utført i trekonstruksjon med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har utsatt vedlikehold og er generelt i dårlig stand, og det må påregnes fukt/råteskader på utsatte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer har normalt levetid på 20-60 år. Vinduer må vedlikeholdes/oppgraderes for å unngå ytterligere skader og unngå reduksjon i levetid. Vinduer nærmer seg klar for utskifting.



Slitte vinduer



Slitte vinduer

TG 3 **Dører**

Ytterdører er utført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører er i generelt dårlig stand og har utsatt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører må påregnes å skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Slitte ytterdører.



Slitte ytterdører.

Terrassedør

Terrassedør har alders- og værslitasje men er i forholdsvis god stand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er utført i trekonstruksjon med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekke på terrasse/balkong er ca. 90cm. Dette er lavere enn dagens krav. Høyde på rekkverk ved balkonger skal etter dagens krav være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m. Terrasse er generelt noe slitt og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Vedlikehold må påregnes.



Utvendige trapper

Utvendig trapp er utført i betongkonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Betongtrapper inklusiv mur og betongkonstruksjon ved kjellerinngang har skader og sprekker og er slitte og preget av alder. Det er ikke rekkverk/godkjent rekkverk ved trapp til hovedinngang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappene trenger vedlikehold og oppgradering. Det må monteres godkjent rekkverk på trapp til hovedinngang med tanke på sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp til hovedinngang.



Trapp o til kjeller.

INNVENDIG

TG2 Overflater

Det er parkett laminat og tepper på gulvene og tapet og panel på veggene. Boder med gulv og vegger i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er generelt slitte og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av innvendig overflater på påregnes.



TG1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført i trekonstruksjon. Ved kontroll av høyder på etasjeskiller er det ikke funnet noen unormale avvik i forhold til alder på bygning.

TG2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling og ut fra alder er bygget heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påkrevd med tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er utført med elementer. Det er tilknyttet ildsted i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe og tetting mot tak er av eldre alder og har værslitasje. Pipe er pusset utvendig og har generell alder/værslitasje. Vedovn er generelt slitt og preget av alder. Tilstand innvendig i pipen er ikke vurdert da det krever spesialutstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skade på bly kan føre til utettheter/lekkasje rundt pipe. Bly nærmer seg tidspunkt for utskifting. Utvendig puss behandles for å unngå at det trekker inn fukt.



Slitt pipe utvendig.



Eldre vedovn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller/underetasje er bygget med trevegger innenfor betongvegger. Denne type konstruksjon er noe utsatt for skjulte fuktskader. Det er utført hulltaking i påforingsvegg mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved måling av fuktighet i bunnsvill er det målt mellom 17-20%.

Det er ikke avdekket noen skader, men måling over 17% gjør at det bør holdes under jevnlig kontroll.

Grenseverdier for skadelig fukt i tre er

0 - 16% - Ufarlig

17% - 20% - Bør undersøkes nærmere

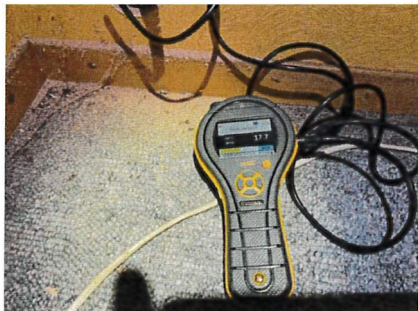
Over 20% - Fare for sopp/råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar tiltak men forhold bør holdes under jevnlig kontroll.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre.

Vurdering av avvik:

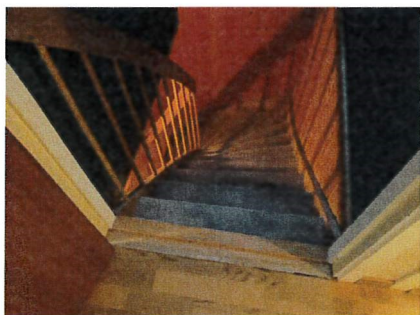
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Krav til avstand mellom trinn er maks 10cm. Trappen er slitt og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Hensikten med en håndløper (rekkverk) i en trapp er å gi støtte og sikkerhet for personer som går opp eller ned trappen. Den gir et stabilt grep som hjelper med å balansere, noe som reduserer risikoen for fall og ulykker, spesielt for eldre, barn og personer med redusert bevegelighet.



! TG 3 Innvendige dører

Innvendige dører med formpresset dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører er fra byggeår og bærer generelt preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene nærmer seg klar for utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Slitte dører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Det er tapet på veggene og belegg på gulvet. Innredningen består av dusj og servant.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er gammelt og generelt slitt og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Slitt bad.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og ikke funnet indikasjoner på fukt.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid på badet. Badet er oppgradert men årstall for oppgradering er ikke kjent.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og takplater. Vegg og takoverflater på badet er i god stand og har kun normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet. Ved befarings varmekabler er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dagens forskrifter tilsier at det skal være tilstrekkelig fall mot sluk som har fuktbelastning i daglig brukssituasjon. Tilstrekkelig fall er angitt i veiledning til forskrift til å være 1:50 fall (16mm) 80 cm ut fra sluk. Ved måling av gulv er det ikke mer enn ca. 5mm fall. Det er ukjent om membran/belegg er ført opp på terskel. Dette er ikke mulig å kontrollere pga terskel list. Fliser har alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med avvik. Ved eventuell renovering av bad må tilfredsstillende fall etableres. Ved for lite fall mot sluk kan det være fare for at bruksvann vil ligge igjen på gulv og ikke renne til sluk.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk er utført i plast. Hvordan membran er utført kan ikke sies.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad er innredet med dusj, badekar, toalett og seksjon med servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen er funksjonell og det er ikke påkrevd med umiddelbare tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra våtrom er utført med avtrekksvifte. Vifte fremstår i god stand, men er ikke funksjonstestet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og ikke funnet indikasjoner på fukt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning bærer preg av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen må påregnes å byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innredningen er slitt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er montert kjøkkenventilator over komfyr/platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenvifte bærer preg av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av alder må kjøkkenvifte påregnes å skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning bærer preg av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen må påregnes å byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Slitt innredning



Slitt innredning

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er montert kjøkkenventilator

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenvifte bærer preg av alder bruksslitasje. Kjøkkenvifte bærer preg av alder og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viften må påregnes å byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Det er laminat på gulvet og panel på veggene. Innredningen består av servant og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning og overflater har alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke påkrevd med umiddelbare tiltak.

KJELLER > TOALETTROM 2

Overflater og konstruksjon

Det er belegg på gulvet og tapet på veggene.

Innredningen består av toalett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning og overflater har alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke påkrevd med umiddelbare tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er utført i kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Synlig del av innvendige avløpsrør er utført i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsberedere er på henholdsvis ca. 200 liter og sannsynligvis 120 liter.
Bereder på 200 liter er av nyere alder og i god stand.

Bereder på ca. 120 liter er kledd inne og ikke kontrollert.
Ved befaring fungerte varmtvann som normalt.

Tilstandsrapport



Bereder ca 200 liter.



Bereder kledd inne.

⚠ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Ved befaring var det ikke tilgang (låst) til sikringsskap. Skapet er derfor ikke kontrollert.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Anlegget er ikke totalt rehabilitert

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja På bakgrunn av alder anbefales det el-kontroll av det elektriske anlegget.

Det anbefales også kontroll av sikringsskap.

! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent.

! TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført med pusset overflate, På innsiden er det meste av murene kledd inne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Murene virker solid bygget men må påregnes slitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke påkrevd med umiddelbare tiltak.



Terrengforhold

Eiendommen er opparbeidet med hage og gårdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er anbefalt at bolig har fall 3 meter ut fra grunnmur. Ved denne boligen er det ikke tilfredsstillt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatevann må holdes under kontroll og ledes bort fra boligen. Det er viktig at sluker (sluk ved kjellerdør) og rister holdes åpne



Tilstandsrapport

Tilstandsrapport Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløp er ut fra normal byggeskikk på byggeåret utført i plast. Ved befaring fungerer vann og avløp som normalt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar

Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

Standard

Bygningen har normal standard.

Vedlikehold

Bygningen trenger vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje er bygget med ringmur og gulv i betongkonstruksjon, resterende konstruksjon er i tre. Vegger er utvendig kledd med trekledning, tak er tekket med takstein. Bygningen er slitt og preget av alder og det er blant annet slitt kledning med råteskader. Port i metall er i forholdsvis god stand.

Det gjøres oppmerksom på at tilleggsbygg som boder, garasje anneks mm. kun er beskrevet og ikke fullverdig tilstandsvurdert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

199 m²/199 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, Vindfang, 2 Gang, Trapperom, 4 Soverom, 2 Bad, 2 Bod, 2 Toalettrom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 650 000

Konklusjon markedsverdi

2 650 000

Markedsvurdering

Boligen ligger i etablert boligområde ca. 3-4 km fra Egersund sentrum. Det er gangavstand til blant annet nærbutikk, skoler og barnehage.

Eiendommen er opparbeidet med hage og gårdsrom. Boligen er oppført i tre- og betongkonstruksjon og er over to etasjer samt kryploft. I tillegg til boligen er det frittliggende garasje.

Boligen fremstår solid bygget men har en del slitasje. Kostnader til oppgradering må påregnes.

Markedsverdien er satt ut fra overnevnte og salg i område i henhold til Eiendomsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 050 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	460 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	310 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 360 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

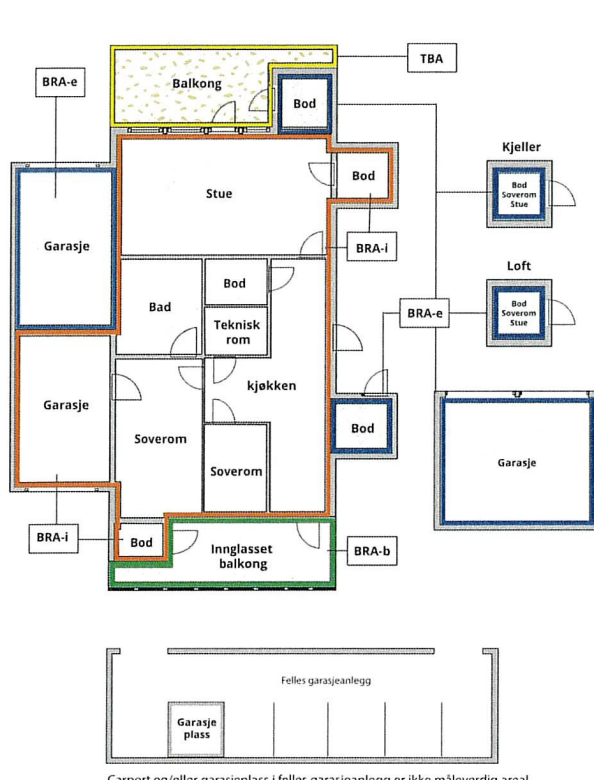
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	104			104	32
Kjeller	95			95	
SUM	199				32
SUM BRA	199				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjelleren er innredet med soverom, stue/kjøkken bad osv. På tegninger viser det stort sett en grovkjeller med boder. Endringen er en søknadspliktig bruksendring som sannsynligvis ikke er omsøkt. Rom er definert i rapporten etter bruk på befaringsstidspunktet.

I første etasje er to av soverommene slått sammen til et, og et av soverommene er tatt med i stue. Toalett og bad er bygget om til bad.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: I rom for varig opphold (oppholdsrom, soverom og kjøkken) krever forskrifter tilfredsstillende tilgang på dagslys. En kan anta at kravet om tilstrekkelig dagslys er oppfylt når rommets dagslysflate utgjør minst 10% av gulvflaten. Dette er ikke tilfredsstillt i oppholdsrom i kjeller.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	190	9
Garasje	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2024	André Tveida	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1101 EIGERSUND	13	2046		0	678.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Iglatjørnveien 21

Hjemmelshaver

Fotland Hans Christian, Fotland Sidsel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde ca. 3-4 km fra Egersund sentrum. Det er gangavstand til blant annet nærbutikk, skoler og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med hage og gårdsrom.

Bebyggelsen

Enebolig i to etasjer samt frittliggende garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	19.12.2024		Gjennomgått		Nei
Megler Advokat Stokkeland v/ Espen Andersen.	05.12.2024	Opplysninger er gitt pr epost.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.12.2024	Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	23.12.2024		Gjennomgått	6	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

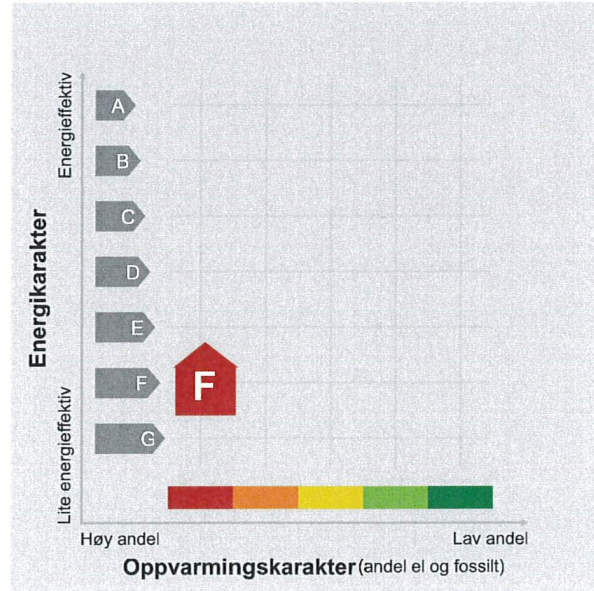
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GK7285>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Iglatjørnveien 21
Postnummer	4371
Sted	EGERSUND
Kommunenavn	Eigersund
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	2046
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	117809153
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2024-62730
Dato	23.12.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1983
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 199
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon: Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Matrikelkart Oversiktskart

Kommune Eigersund KNR 1101 - GNR 13 / BNR 2046 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|---|--|
| — 10 cm eller mindre | — 201 – 500 cm |
| — 11 – 30 cm. | — Over 500 cm |
| — 31 – 200 cm | — Ikke angitt |

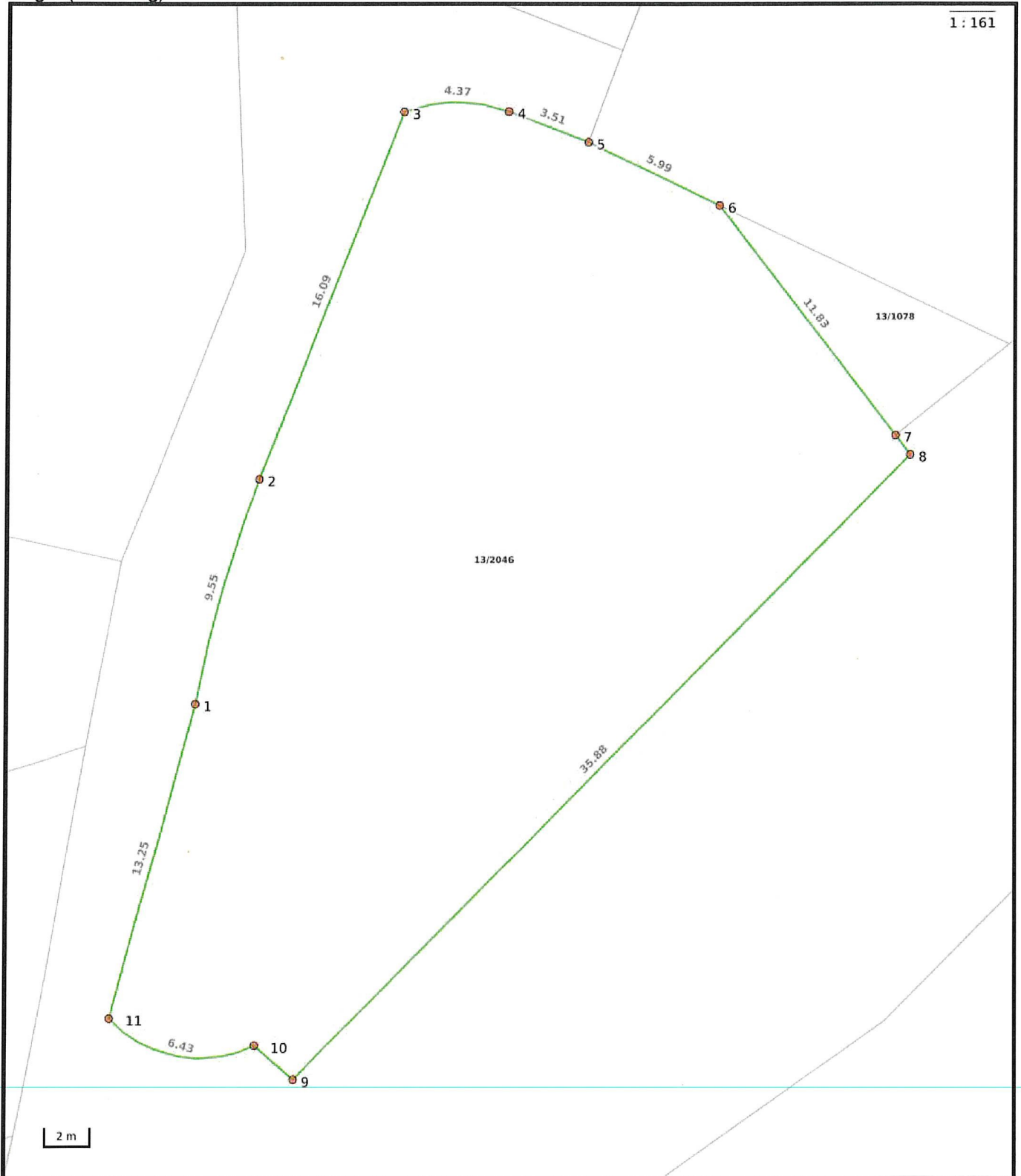
Hjelpelinjer

- | | |
|--|--|
| - - Vannkant | - - - - Fiktiv / Teigdeler |
| - - Veikant | - - - - Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



1 : 161

Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 13, Bruksnummer 2046 i 1101 EIGERSUND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

05.12.2024 kl. 09.30

05.12.2024 kl. 09.30

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2001/1441-1/42 16.05.2001

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 1 000 000

Omsetningstype: Fritt salg

FOTLAND HANS CHRISTIAN

FØDT: 16.02.1937 IDEELL: 1/2

FOTLAND SIDSEL

FØDT: 23.09.1941 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1982/1583-2/42 19.05.1982

BESTEMMELSE OM GJERDE

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GRUNNDATA

1982/885-1/42 17.03.1982

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1101 GNR: 13
BNR: 24

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 13, Bruksnr 2046	Kommune:	1101 Eigersund
Adresse:		Grunnkrets:	406 Rundevoll vest
Veiadresse:	Iglatjørnveien 21, gatenr 1245 4371 Egersund	Valgkrets:	6 Husabø/Rundevoll
		Kirkesogn:	6020101 Egersund
		Tettsted:	4501 Egersund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	17.03.1982	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	678,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning: 17.03.1982	Avgiver	1101/13/24	-678,8
	Matrikkelført:	Mottaker	1101/13/2046	678,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Iglatjørnveien 21	Bolig	204,0	Kjøkken	4		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.06.1982
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	204,0	Igangset.till.:	15.08.1982
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	204,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.01.1983
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	117809153			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			99,0		99,0				
H01	1		105,0		105,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	12.07.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	23,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	23,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.12.1985
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	22072714			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				23,0	23,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Skatteetaten

Dato
09.12.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1101 EIGERSUND

Gnr 13 Bnr 2046 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Iglatjørnveien 21, 4371 EIGERSUND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 841 144
Som sekundærbolig: kr 3 364 574

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

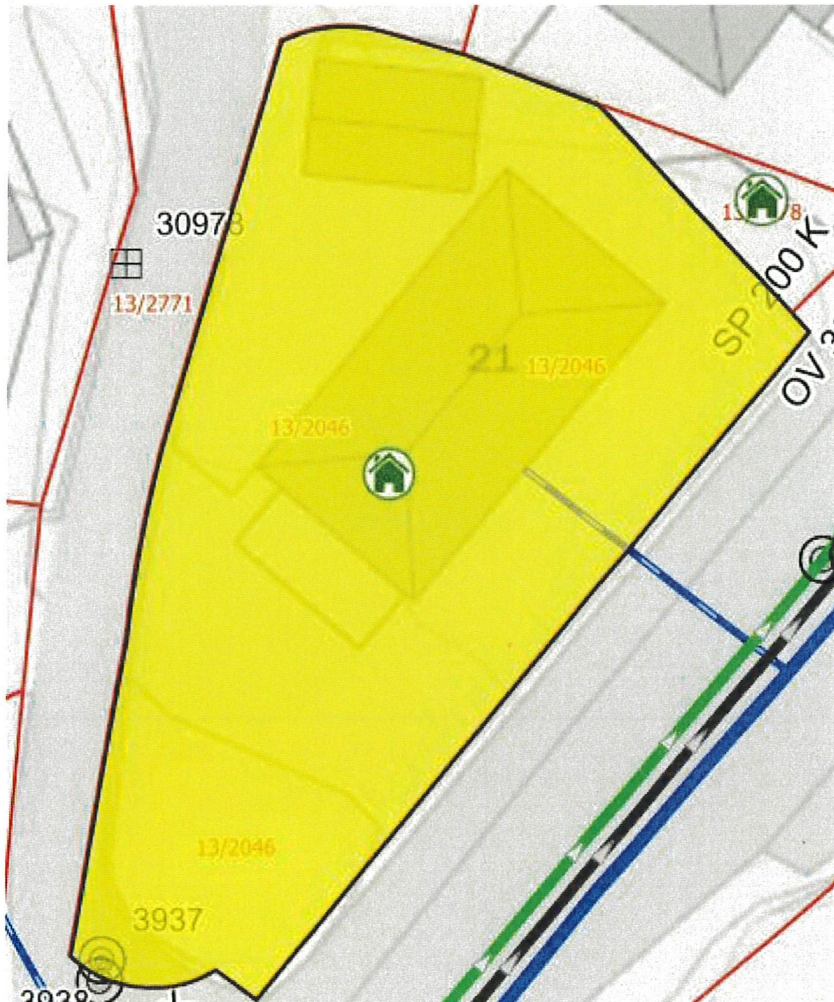


EIGERSUND KOMMUNE

Teknisk avdeling

Vann og avløp

Utsnitt av ledningskartet: Gnr. 13 Bnr. 2046



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Tegnforklaring:

	Vannledning
	Overvann
	Avløp felles
	Spillvann
	Pumpeledning Spillvann



Eigersund kommune

Adresse Postboks 580, 4379

Telefon 51 46 83 17

Utskriftsdato: 06.12.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Eigersund kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1101 Gårdsnr.: 13 Bruksnr.: 2046

Adresse: Iglatjørnveien 21, 4371 Eigersund

Referanse: 24486

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	276	6919
Avløp	260	7801
Renovasjon	Ekstern leverandør	26
Branntilsyn, feiing	127	500
Eiendomsskatt	5	6097

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



EIGERSUND KOMMUNE

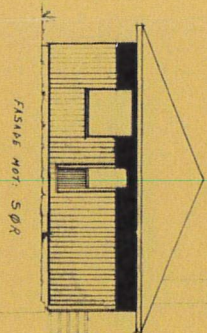
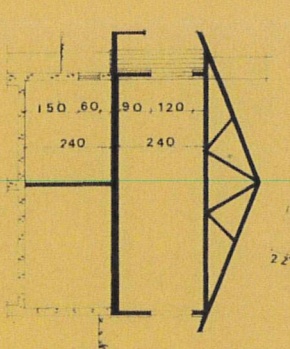
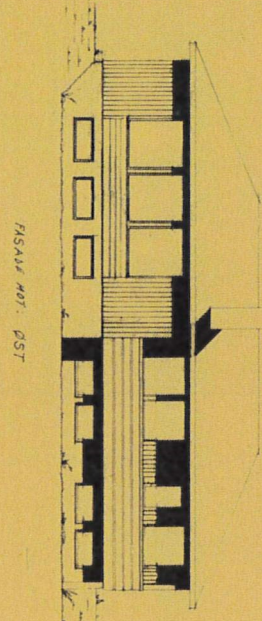
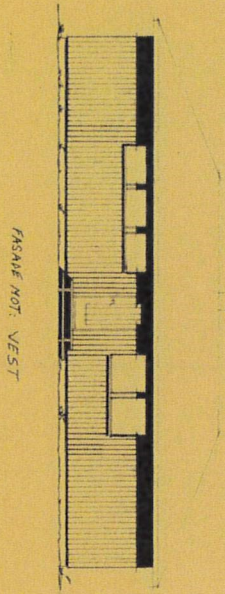
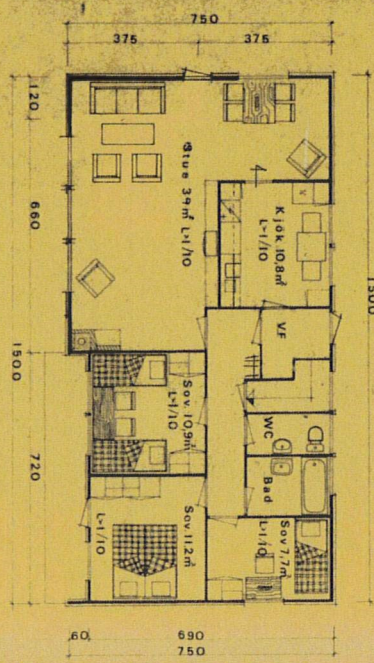
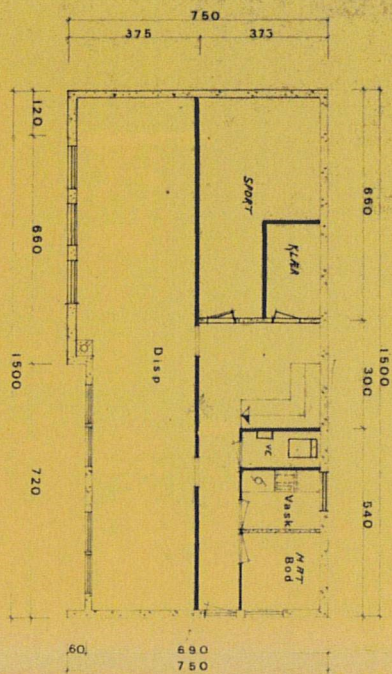
EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER

Planstatus

Eiendom:	Gnr. / bnr. (fnr. snr.)	
	1101/13/2046/0/0	
	Adresse: Iglatjørnveien 21, 4371 EIGERSUND	
For eiendommen gjelder følgende planer/planvedtak:		
Kommuneplan		
	Gjelder (x)	Arealbruk
Kommuneplan for Egersund	x	Eksisterende byggeområde for bolig
Kommuneplan for indre del med Helleland		
Kommuneplan for kystdel med Hellvik		

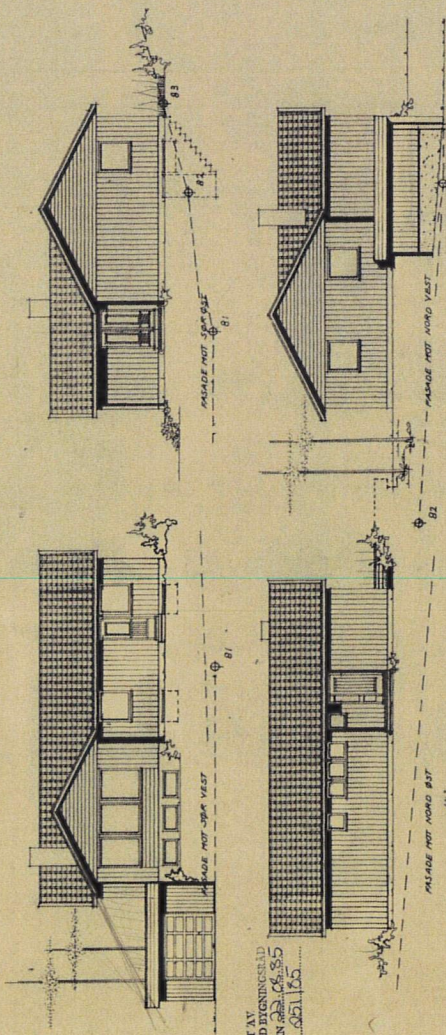
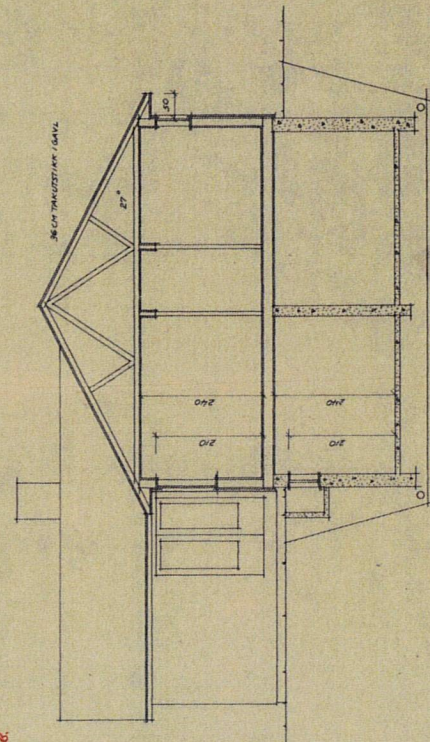
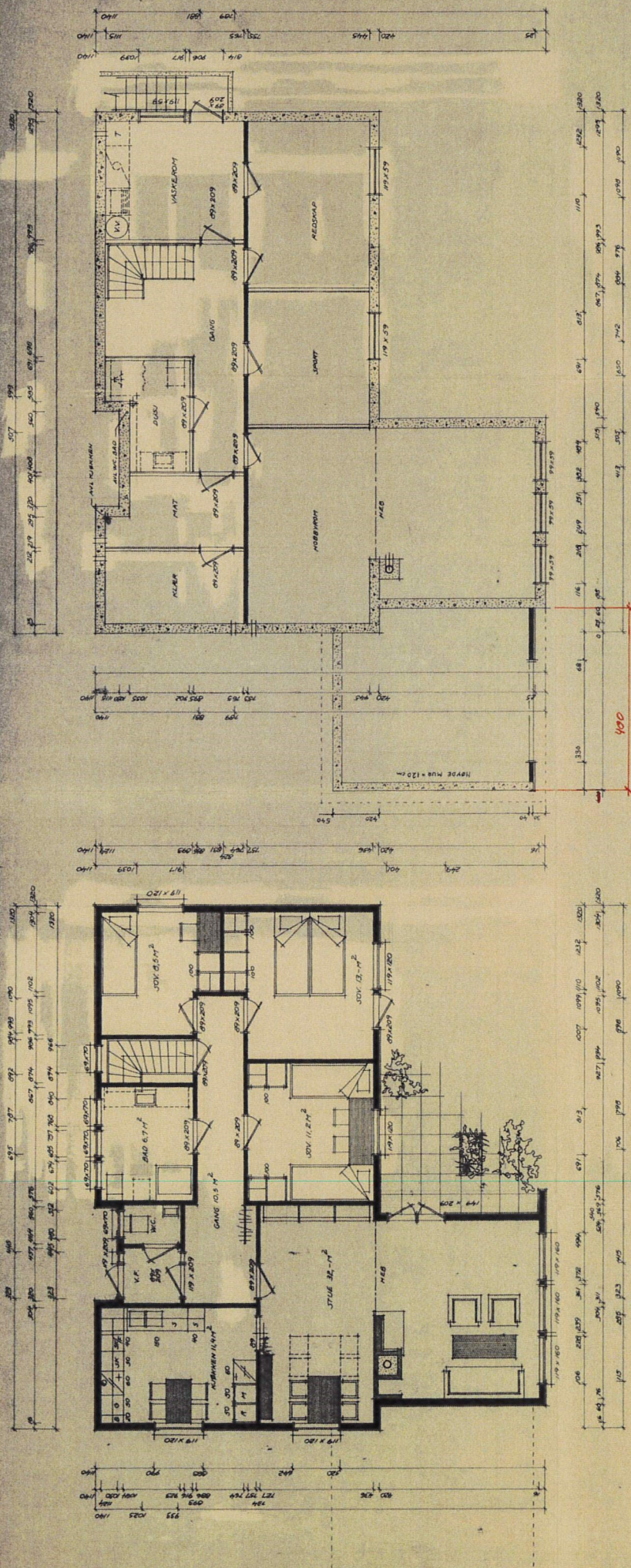
Reguleringsplan		
Finnes det gyldig reguleringsplan som omfatter hele eller deler av eiendommen?	Ja	Nei
	x	
Navn på reg.plan:	19860005 - Rinnan (8-3)	
Hovedformål i reguleringsplan: (se plan for detaljer)	Byggeområde for bolig	

Er det påbegynt planarbeid, som kommunen kjenner til, for eiendommen?	Ja	Nei
		X
Merknader:		



STED: IGLATJØRNV. EGERSTUND	DATE: 11.12.81
BYGGER: OTTO BRVIG EIDE	MÅL: 1:100
SAK: ENEBOLIG	TEG:
PEDERSEN & HADLAND	REV: 24.02.82
4371 EGERSTUND	

COPYRINT AV
 LIGNINGSBUDBYGNINGSRÅD
 1. NOTIS DEN 15.6.1982
 SAK NR. 534/82



GODDERT AV
EGHEND INGENIEUR
1 MOYE DEN 22 1925
SAK NR. 135

308+

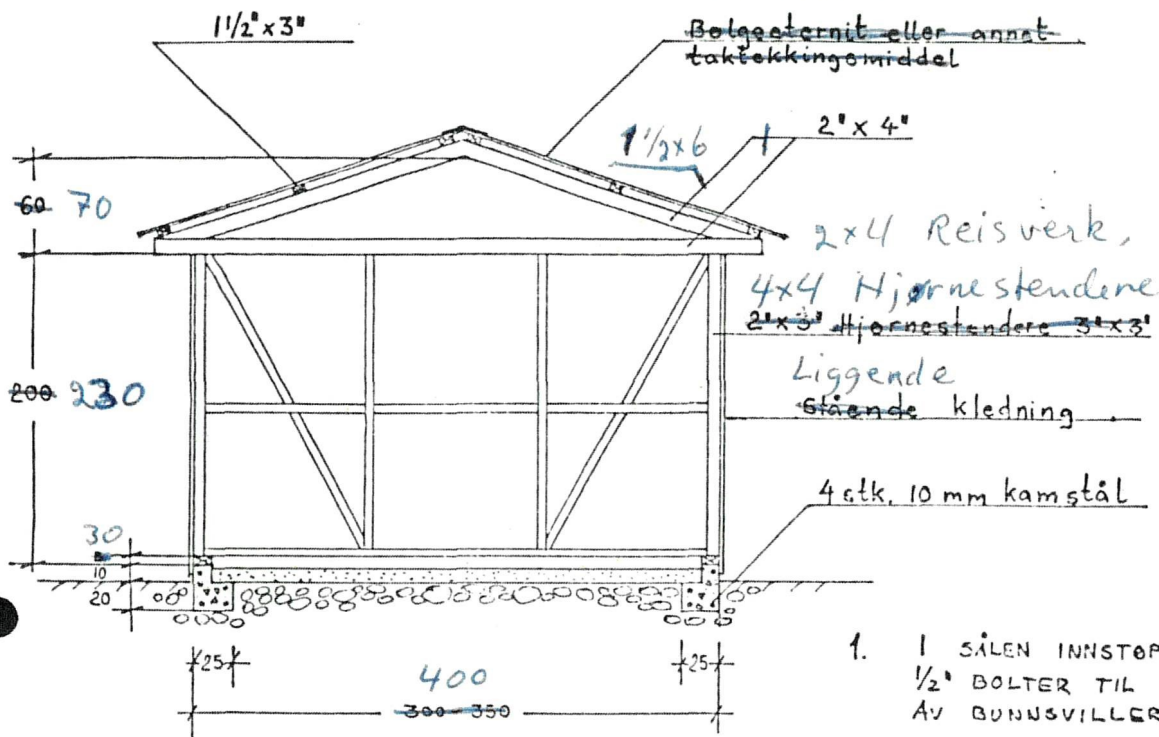
HELVIK TRELASTI

HELVIK TRELASTI OY
Puhuri 1
00100 HELSINKI

APRAL 1920 x 1140
+ KOPPEL 2000 x 1000
BTD AREAL 400 x 60
LEIBAREAL 1100 x 1000
+ MOOKER 300 x 200 + 200 x 60
+ MOOKER 270 x 60
+ MOOKER 45 x 1
MTD LEIBAREAL 10280 m²

NAV. TEE. SE. KARKIBERT.
ENG. TEE. —————
LUB. TEE. —————
HB: END. TEE. SE. LAAT. CA. 1 m
LUB. TEE. —————
DST. SUURT. SE. HUIT. CA. 1 m.

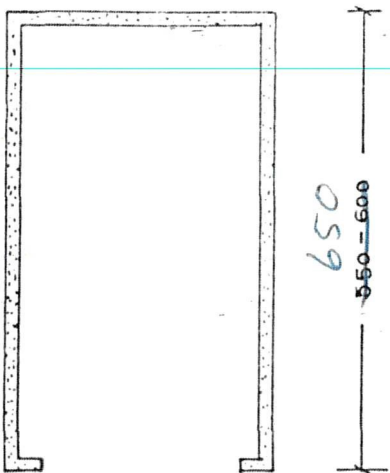
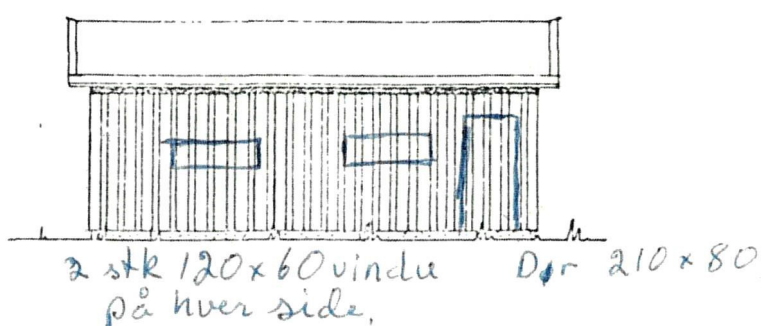
H-Panner



SNITT. MÅLESTOKK = 1:50

1. I SÅLEN INNSTØPES 6STK 1/2" BOLTER TIL FORANKRING AV BUNNSVILLER
2. SPALTER FOR VENTILASJON MÅ ANORDNES BÅDE I PORT OG I VEGGER
3. HVIS BOLGEETERNIT ANVENDES BRUKES 1^o VINDAVSTIVNING I TAKET.

GODKJENT AV BYGNINGSJEFFEN DEN 12/2 1985
 D111/85 Per S. Borker



TYPETEGNING FOR GARASJE

MÅLESTOKK = 1:100
 BYGGEMATERIALE: TRE, BETONG
 ELLER MURSTEIN, AVHENGIG AV
 GARASJENS PlassERING
 EIGERSUND BYGNINGSKONTOR 16.5.72

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

HW/ Byggeanmeldt, den 31. 3.1982.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Iglatjørnveien 21			13	2046	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	22.3.1982	dato 15.6.1982	sak	534/82
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Otto Arvid Eide		Iglatjørnveien 21, 4370 EGRERSUND			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Pedersen & Hadland		Postboks 375, 4371 EGRERSUND			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
P. K. Pedersen		" " " "			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

for nevnte bygg

for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Utvendig må:

- takvann ledes til offentlig overvannsledning.
- grunnmur pusses og vinduer innpusses.
- avslutning beslag under vinduer fuges tett.
- permanent trapp støpes e.l.
- tomten planeres.

I underetasje må:

- grunnmur pusses e.l.
- skillevegger paneles og golv finstøpes i disp.rom.
- tallerkenventiler monteres.

På loft må isolasjon legges på plass over undergurter.

Det må monteres stigetrinn for adkomst feiing av pipe, på tak.

Oljekamin/vedovn tillates ikke tatt i bruk før oljeinstallasjonene er anmeldt og godkjent, og forskriftsmessig plate er plassert på golv.

Dette arbeid må være fullført innen 6 mnd. etter mottakelse av denne brukstill.

Egersund den 1. februar 1983

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- Bygningskontrollen
-
-

bygningssjef



Eigersund kommune

Adresse Postboks 580, 4379

Telefon 51 46 83 17

Utskriftsdato: 05.12.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Eigersund kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1101 Gårdsnr.: 13 Bruksnr.: 2046

Adresse: Iglatjørnveien 21, 4371 Eigersund

Referanse: 24486

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.

1 etasje



3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme.
Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkligheten.

Underetasje



3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme.
Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkligheten.

Garasje



3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme.
Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkligheten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.03.2025

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STOKKELAND - ADVOKAT DA Org.nr. 985 199 566	Oppdragsnr.	24486
Adresse	Iglatjørnveien 21		
Postnr.	4371	Sted	Egersund
Selgers navn	Sidsel Fotland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn:

Sidsel Fotland

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Navn på fullmektig:

Asbjørn Stokkeland

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringsseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring på grunn av vilkårene.

Dato 27.03.2025

Signert av *Asbjørn Stokkeland*











OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Budskjema - fast eiendom

Eiendommen:

Undertegnede:

Adresse:

Postnr./sted:

Tlf.arbeid: Tlf.privat:

Eiendommen ble besiktiget den / 20..... og det gis

herved bud på kr. med tillegg av dokumentavgift og

tinglysingsgebyr. Undertegnede tar / tar ikke forbehold om at finansiering kan ordnes.

Finansiering:.....

Kontaktperson: Tlf:

Frist for aksept settes til / 20..... kl.

Dersom bud ikke er akseptert innen fristen, står undertegnede fritt til å trekke budet.

Eiendommen kan overtas / ønskes overtatt:

Bud er avgitt med følgende forbehold:

.....

Undertegnede er klar over at dette bud er bindende dersom det ikke er anført noe forbehold ovenfor.

Egersund den / 20

.....

sign.

STOKKELAND

— ADVOKAT —

Tlf.: 51 46 35 00 - post@advokat-stokkeland.no - www.advokat-stokkeland.no
Org. Nr. 985 199 566 MVA