

DNB Eiendom

Fra hjem til hjem



Grøndøveien 58

HELLELAND

BOLIGTYPE

Enebolig

PRISANTYDNING

kr 1 490 000

BRA-I/BRA TOTAL

188/188 m²

4	Fakta - Nøkkelinformasjon
6	Plantegning
8	Informasjon om eiendommen
25	Vedlegg
70	Bilder



Johnny Nicolai Olsen

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Johnny.Olsen@dnbeiendom.no

M: +47 402 41 127

Grøndøolveien 58

Enebolig over to plan med oppussingsbehov | Beliggende i landlige omgivelser

VELKOMMEN TIL GRØNDØLVEIEN 58

Enebolig i rolige og landlige omgivelser i Vormevika på Hæstad. Boligen ligger idyllisk til, omtrent 5 km fra Helleland og rundt 20 km fra Egersund sentrum. Det er ca. fem minutters kjøretur til nærmeste dagligvarebutikk og barneskole, noe som gir en praktisk hverdag samtidig som du bor landlig. Like ved eiendommen finner du Hestadvatnet som er et lite, naturskjønt tjern. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av kombinerte landbrukseiendommer.

Boligen går over to plan og har et betydelig behov for oppgradering og vedlikehold. En bolig for deg som ønsker å legge ned innsatsen som trengs for å forme sitt eget hjem. Innvendig består huset hovedsakelig av stue, kjøkken, tre soverom, et bad, et toalettrom, samt en romslig hall. Det finnes også flere innvendige boder og egen garasje.

PRISANTYDNING

kr 1 490 000

BRA-I***

188 m²

BRA TOTAL ***

188 m²

TOMT

1181.6 m² eiet

BYGGEÅR

1971

OMKOSTNINGER*

kr 38 340

TOTALPRIS**

kr 838 340

ANTALL SOVEROM

3

EIERFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning
 ** Hvis salg til prisantydning
 *** Nye arealbegreper: Se vedlegg i salgsoppgaven "Nye arealbegrep"

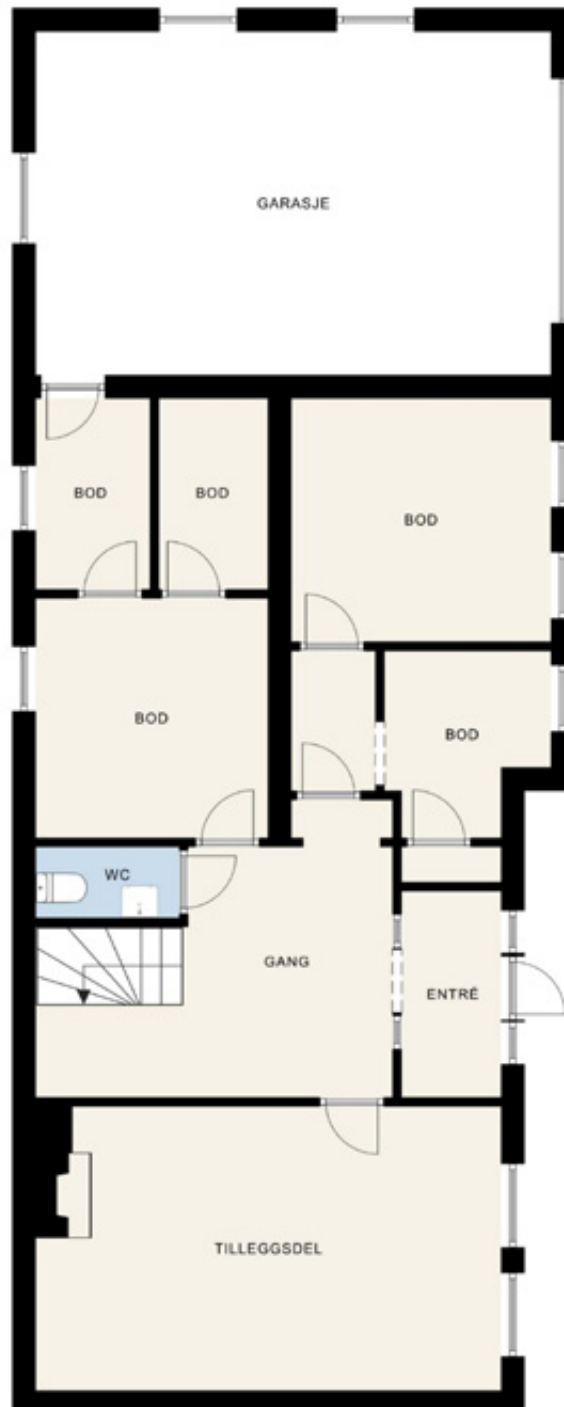
Plantegninger



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegninger



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegninger



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Om boligen

Adresse

Grøndølleveien 58

Postnummer

4376

Poststed

Helleland

Kommune

Eigersund

Kommunennummer

1101

Matrikkel

Gnr. 78, bnr. 29

Boligtype

Enebolig

Areal

BRA - i: 188 m²

BRA totalt: 188 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 102 m² Entré, gang, toalettrom, 5 boder, garasje, tilleggsdel brukt som stue - ikke bruksendret eller godkjent som rom for varig opphold. Se punkt "Ferdigattest".

1. etasje

BRA-i: 86 m² Gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m² Terrasse- og balkongareal.

Byggeår

1971

Standard

Grøndølleveien 58 er opprinnelig oppført i 1971. Boligen måler 188 kvm (internt bruksareal) og strekker seg over 2 plan.

Takstmann opplyser følgende om boligens standard: "Boligen fremstår med betydelig vedlikeholdsbehov på flere bygningsdeler. Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner." For detaljerte beskrivelser av boligens standard se punkt "Byggemåte".

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Innredningen har skader utover normal slitasjegrاد, med blant annet løse fronter, og det må påregnes en full oppgradering. Det er en eldre, slitt kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Badet har vinylbelegg på gulvet og malte plater på veggene. Rommet er utstyrt med toalett, vask og har opplegg for dusjkabinett. Det er ikke membran på veggene, og våtrommet tilfredsstiller ikke

dagens krav.

I underetasjen finnes et toalettrom utstyrt med toalett og vask. Rommet har kun naturlig avtrekk og mangler tilstrekkelig tilluft, og det er registrert økt risiko for råteskader i gulvet. Det må påregnes en full oppgradering av rommet.

Overflater:

Gulv: Vinyl og plater.

Vegger: Tapet, malte plater og panel.

Himling: Himlingsplater.

Innvendige overflater er svært slitte og bærer preg av manglende vedlikehold.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Vannet er ikke funksjonstestet da dette er frakoblet.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.
- Andre VVS-installasjoner: Vannpumpe er etablert i underetasjen.
- Varmesentral: Det er installert varmepumpe.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap m/skrusikringer fra byggeåret.

Parkering

God plass til parkering i eget gårdsrom og i garasje.

Byggemåte

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

Nedløp og beslag: Takfotbeslag, nedløp og takrenner er av plast.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasader har stående bordkledning, samt noe liggende under vindu.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen av vinduene i hovedetasjen er av nyere dato.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i tre med utgang fra soverom.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis.

Rom Under Terreng: Gulvet har plater. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 100 %.

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1971.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Avløpet går til septiktank og er av ukjent alder. Utvendige vannledninger er av ukjent type og ukjent alder. Det er privat brønn via nabohus, Grøndøveien 60. Vannpumpen fungerer ikke, og det er ikke vann til boligen.

Septiktank: Septiktanken er av betong.

Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Taktekking

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

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Taknedløpet på boligens bakside har ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløpet på boligens bakside, slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Manglende tiltak kan føre til fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, samt økt risiko for setnings-skader over tid.

Takkonstruksjon/Loft

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skadedyraktivitet, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre inntrengning. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå skader på takkonstruksjonen og redusert levetid på bygget.

Innvendige trapper

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak: Trappen står foran en god del vedlikehold. Det bør vurderes vedlikehold eller oppgradering av trappen for å redusere slitasje og sikre trygg bruk.

Hovedetasje - Kjøkken - Avtrekk

Avtrekksviften er gammel og fremstår som svært slitt. Viften ble ikke funksjonstestet da strøm ikke var tilkoblet på befaringstidspunktet. Dette medfører usikkerhet om viftens tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak: Avtrekksviften bør byttes ut for å sikre tilfredsstillende ventilasjon på kjøkkenet. Usikkerhet om viftens tilstand og funksjon kan medføre dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og fare for matos og lukt i boligen.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning

av rør.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres funksjonstest av varmtvannsberederen når den er tilkoblet strøm, for å avklare om den fungerer som den skal. Konsekvensen av manglende funksjon kan være at det ikke er tilgang på varmtvann, og at eventuell utskifting må påregnes.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Avløpsanlegget må sjekkes. Foreta kontroll av brønnvann. Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnen, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannet er trygt å bruke. Vannpumpen må kontrolleres og eventuelt skiftes ut for å sikre vanntilførsel til boligen. Avløpsanlegget bør kontrolleres, da alder og ukjent tilstand kan medføre risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan føre til kostbare utbedringer og forurensning.

Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller grundig kontroll av septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer, forurensning og funksjonssvikt, noe som kan medføre alvorlige miljø- og helsemessige konsekvenser.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:

Veggkonstruksjon

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er dårlig lufting bak kledningen, og musebånd mangler. Dette øker risikoen for fuktskader og skadedyr i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskadet kledning må skiftes ut, og det bør etableres bedre lufting bak kledningen, samt montering av musebånd.

Dette vil redusere risikoen for ytterligere fuktskader og hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Vinduer

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduer med fukt- og råteskader må skiftes ut for å hindre videre forringelse av bygningsdeler og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert bokomfort.

Dører

Hovedytterdøren har råteskader i karmen. Balkongdørene er noe tunge å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak: Hovedytterdøren må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre råteskader og redusert funksjon, da dette kan føre til økt varmetap, inntrengning av fukt og svekket sikkerhet. Balkongdørene bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje, som ellers kan medføre behov for utskifting på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Råteskadete konstruksjoner må skiftes ut. Det anbefales å utbedre fukt- og råteskadete deler av konstruksjonen for å hindre videre skadeutvikling og redusert bæreevne. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen, økt risiko for sopp- og råteangrep, samt svekket sikkerhet og levetid for balkongen.

Overflater

Hovedetasje: Innvendige overflater er svært slitte og bærer preg av manglende vedlikehold.

Underetasje: Underetasjen er fuktskadet og har omfattende råteskader.

Konsekvens/tiltak: Innvendige overflater i hovedetasjen må fornyes eller utbedres for å

gjenopprette funksjon og estetikk, da slitasje og manglende vedlikehold kan føre til ytterligere forringelse og redusert bokomfort. I underetasjen må det gjennomføres grundig utbedring av fuktskader og råteskader, inkludert utskifting av skadet materiale og utbedring av årsak til fukt, for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for helseskadelige forhold.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeforskjeller på over 30 mm i stue og i gang i underetasjen.

Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsaken og omfanget av skjevhetene, samt vurdere nødvendige tiltak. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert bokomfort, økt slitasje på gulv og eventuelle følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Pipe og ildsted

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må gjennomføres brann- og feiertilsyn av skorstein og ildsteder før bruk for å avdekke og utbedre mangler. For liten avstand til brennbart materiale og sprekker i pipe kan medføre økt risiko for brann og skade på bygningen.

Rom Under Terreng

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Påviste fukt- og råteskader må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og forringelse av konstruksjonen. Det anbefales å fjerne alt skadet treverk og tilfarergulv, samt å sørge for god utlufting og eventuelt utbedre drenering og fuktsikring. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for ytterligere råte, muggdannelse og forverring av innklimaet, samt redusert levetid på bygningsdeler. Utbedring må ses i sammenheng med drenering.

Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av dører med betydelig slitasje, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse. Slitte dører kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk verdi, samt økt risiko for skader på dørbblad og karm.

Hovedetasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det er plastsluk med vinyl på gulv og malte plater på vegger. Rommet er innredet med vask og toalett, samt opplegg til dusjkabinett.

Det er ikke tettesjikt/membran på vegger. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet må totalrenoveres, og det må etableres godkjent tettesjikt/membran på vegger og gulv i henhold til dagens forskriftskrav. Manglende tettesjikt på vegger medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

Hovedetasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskifting. Det må påregnes full oppgradering av kjøkkenet, da blant annet kjøkkenfronter er løse og det er påvist skader utover normal slitasjegrad. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre redusert funksjon, økt risiko for ytterligere skader og forringet bruksverdi.

Underetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG

0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er økt risiko for råteskader i gulvet, slik det også er observert på store deler av underetasjen.
 Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for fuktskader og råte i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fare for skader på bygningen. Det må påregnes full oppgradering av toalettrommet.

Andre VVS-installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Vannpumpe er defekt/ fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak: Vannpumpe må gjennomgås av fagperson, da det kan være behov for full utskiftning. Konsekvensen av defekt vannpumpe er at den ikke gir tilstrekkelig vanntilførsel til boligen, noe som kan medføre driftsstans og skade på øvrige VVS-installasjoner.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Varmepumpen har betydelig rustdannelse.

Konsekvens/tiltak: Det er sannsynlig at varmpumpen ikke fungerer som den skal, og det anbefales å bytte denne for å unngå driftsstans og ytterligere skader som følge av rustdannelse.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå funksjonssvikt og økte kostnader ved senere utbedring.

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak: Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Drenering må skiftes.

Dreneringen må skiftes ut og utvendig fuktsikring av grunnmuren etableres for å hindre inntrengning av fukt i kjeller/underetasje. Det er synlige råteskader innvendig i underetasjen grunnet utilstrekkelig drenering.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater. Enkelte lettklinkerblokker fra siste del av 1970-tallet hadde en tendens til oppsmuldring grunnet for høyt svovelinnhold i visse partier. Det er ikke påvist oppsmuldring av Lecablokker der muren var synlig ved befaringen.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Sprekker i grunnmuren og løs puss på muroverflater bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrengning og følgeskader på bygget. Det bør også følges med på eventuell utvikling av oppsmuldring i lettklinkerblokkene, da dette kan føre til svekkelse av grunnmuren over tid.

Helse, miljø og sikkerhet

Forhold som gjelder helse, miljø og sikkerhet (HMS). Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet.

Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak: Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Innhent nytt brannslukningsutstyr. Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Manglende tilpasning til gjeldende krav medfører økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn og personer med nedsatt funksjonsevne

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Innhold

Enebolig over to plan som inneholder:

Underetasje: Entré, gang, toalettrom, 5 boder, garasje, tilleggsdel brukt som stue - ikke bruksendret eller godkjent som rom for varig opphold. Se punkt "Ferdigattest".

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom.

Antall bad

1

Adgang til utleie

Det er tillatt å leie ut hele eller deler av egen bolig. Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer. Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Takstmann

Asle Gilje

Type takst

Tilstandsrapport

Innbo og løsøre

Det vises til vedlegget «Liste over løsøre og tilbehør», vedrørende hva som medfølger ved salget. Sjekk punktene i "liste over løsøre og tilbehør" og ta eventuelt kontakt med megler dersom det er uklarheter.

Eierform

Eiet

Konsesjon

Nei

Odelsrett

Nei

Boplikt

Nei

Driveplikt

Nei

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1181.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser.

Tomten består av blant annet gruslagt gårdsrom, ulike busker og trær, samt gressarealer.

Det gjøres oppmerksom på at tomteareal og eiendomsgrenser er usikre da tomten ikke er oppmålt. Kjøper må påregne at arealet er 1 181,60 kvm. Informasjon er hentet fra digital eiendomsinformasjon fra Egersund kommune. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om arealets størrelse på eiendommen.

Gruvedrift:

Eiendommen gnr 78 bnr 29 er sammen med flere andre eiendommer omfattet av en tinglyst

utvinnings rett for statens mineraler (vanadium, titan og jern), tildelt Norge Mineraler AS. Dette gir selskapet rett til å undersøke og utvinne disse mineralene på eiendommen, etter nærmere regler og med nødvendige tillatelser. Grunneier vil bli varslet før eventuelle undersøkelser eller inngrep, og har krav på erstatning ved skade eller tap. Selskapet må innhente samtykke fra grunneier, og dersom det ikke oppnås, kan det søkes om ekspropriasjon. Utvinningsretten begrenser grunneiers råderett over mineralene, men gir ikke automatisk adgang til drift- det kreves ytterligere konsesjoner og godkjenninger før eventuell gruvedrift kan starte.

Nye E39:

Det planlegges ny vei i området Helleland og Hestadvannet, som vil bidra til bedre fremkommelighet og trafiksikkerhet i regionen. Veiprojektet er en del av utbyggingen av E39 og vil berøre flere eiendommer i området. Grøndølveien 58 blir ikke direkte berørt av traseen, men eiendommen ligger i influensområdet for prosjektet. Dette kan gi økt tilgjengelighet og verdiskaping i nærområdet, samtidig som det kan medføre endringer i trafikkmønster, landskap, støy under byggeperiode samt støy når veien er åpnet.

For oppdatert og detaljert informasjon om veiprojektet, anbefales Nye Veier sin nettside for veiprojekter. Her finner du kart, forsalg reguleringsplaner og status for utbyggingen: <https://www.nyeveier.no/strekninger/e39/e39-bilstad-bue/>

Se også vedlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område.

Eiendommen følger Kommuneplan for indre del med Helleland, og er i kommuneplanen avsatt til LNF/hensynsone landbruk/rasfare.

Dette kan innebærer en begrensning i muligheten for fortetting av området.

Eiendommen ligger i et område med hensynsone for landbruk og rasfare i henhold til kommuneplanen.

Hensyn Landbruk:

Kjerneområder for landbruk er markert med hensynssonen landbruk (H510). I disse områdene tillates det ikke tiltak som kan forringe jordvernet eller føre til driftsulemper for jordbruksområdene. Innenfor hensynssone skal landbruksinteressene ivaretas. Hensynssonen omfatter store, sammenhengende jordbruksarealer, områder av høy kvalitet eller er viktig i kulturlandskapet.

Faresoner - Flom, ras og skred: I områder med flom- eller skredfare skal det ved tiltak etter pbl § 1-6 gjennomføres tiltak som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet. Faresoner (H310 og H320) for flom og skred settes på områder som legges inn i kommuneplanen til bebyggelse og anlegg. I forbindelse med reguleringsplanarbeidet for områder der det er angitt hensynssonen faresone, skal flom/skred vurderes nærmere og avklares før det kan gis tillatelse til ny plan.

Utsnitt av kommuneplankartet ligger vedlagt i salgsoppgaven, bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Egersund kommune.

Iht. områdeanalyse, datert 29.01.2026, ligger eiendommen innenfor følgende datasett:

Radonutsatt område:

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen - Usikker aktsomhet

Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet».

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen, datert 12.01.1970.

Arbeid som gjenstod:

- Gulvene i kjeller må før pusses.
- Yttervegger i kjeller må pusses eller paneles.
- Trevegger i vaskekjeller må settes på oppstøpt 10 cm sokkel.
- Matboden må ventileres.

- Popen i kjeller må pusses.
- Til wc i kjeller må det tilføres friskluft. Dette kan arrangeres med en luftspalte over eller under dør til tiliggende rom på 10 cm. Det samme må gjøres for badets vedkommende, men spalter skal da være på x cm (Dokumentet er håndskrevet, og det er uklart for megler hva som står angitt om centimeter. Det er derfor markert med x).

Midlertidig brukstillatelse er en tillatelse fra bygningsmyndighetene til å ta hele eller deler av byggverket midlertidig i bruk før søknadspliktig tiltak er ferdigstilt og utførelsen er endelig avsluttet. At midlertidig brukstillatelse eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 da det kom ny plan- og bygningslov. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Det foreligger godkjente byggetegninger for ny garasje, datert 23.02.1998.

Det foreligger godkjente byggetegninger på boligen, datert 27.11.1967.
Det gjøres oppmerksom på følgende avvik ift. godkjente tegninger og dagens situasjon:

Det er foretatt endringer i deler av boligens planløsning i underetasjen. Det opprinnelige redskapsrommet er delt opp i flere mindre rom/boder.

Rom merket som hobbyrom i underetasjen kan se ut til å ha vært benyttet som stue. Dette er endring fra tilleggsdel til hoveddel noe som er et søknadspliktig tiltak. Tiltaket er ikke omsøkt.

Det opprinnelige vaskerommet, slik det fremgår av godkjente byggetegninger, fremstår i dag som en bod. Rommet er ikke etablert som våtrom. Dette er endring fra hoveddel til tilleggsdel noe som er et søknadspliktig tiltak. Tiltaket er ikke omsøkt.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i såfall vil kommunen kunne kreve at rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Godkjente byggetegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

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

1101/78/29:

10.08.1982 - Dokumentnr: 2454 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Knr:1101 Gnr:78 Bnr:13

Rettighetshaver: Knr:1101 Gnr:78 Bnr:14

Meglers kommentar: Skjøte på overdragelse av eiendommen (gnr 78, bnr 29) i 1982. Den til enhver tid står som eier av gnr 78, bnr 13 og 14 i Egersund skal ha forkjøpsrett til offentlig takst hvis gnr 79, bnr 29 avhendes. Dette gjelder ikke overgang ved arv. OBS OBS; Denne slettes ved salg.

04.07.2024 - Dokumentnr: 1660447 - Utvinningsrett

Rettighetshaver: Norge Mineraler AS

Org.nr: 974 359 073

0078/2024 Eigersund 21

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Tinglysning av utvinningsretter tildelt Norge Mineraler AS i Eigersund kommune. Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) tildelte 24.06.2024 trettito utvinningsretter til Norge Mineraler AS, org.nr. 974 359 073 .

10.08.1982 - Dokumentnr: 2454 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:1101 Gnr:78 Bnr:13

Rettighet hefter i: Knr:1101 Gnr:78 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Eiendommen har rett til å ha vann/kloakk-ledningsnett liggende på gnr 78, bnr 13 og 14 på den plass som brukes i dag.

Grunnboksdato

29.01.2026

Legalpant

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Tilknytning vann: Privat brønn via nabohus, Grøndølleveien 60. Tilknytning avløp: Avløpet går til septiktank og er av ukjent alder og ukjent tilstand og når den ble tømt sist. Septiktanken er av betong.

Eiendommen har tinglyst rett til å ha vann/kloakk-ledningsnett liggende på gnr 78, bnr 13 og 14 (Grøndølleveien 60).

Ved privat vann oppfordres det til å sjekke status på vannkvalitet ved vannprøver samt sjekke om det foreligger pålegg om offentlig tilkobling. Ligger evt brønn på annen mands eiendom eller flere benytter den, bør dette dokumenteres gjennom tinglyste heftelser. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette, slik det er nå.

Det er veldig mange år siden noen har bebodd eiendommen, så det er usikkert hvorvidt vann og avløp fungerer som det skal. Ny eier må påregne kostnader med utbedringer evt. finne annen løsning på V/A.

Radonmåling

Radonverdier må oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: <http://www.dsa.no/radon>

Det er ikke utført radonmåling på noen deler av eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at eier av gnr 78, bnr 13 og 14 (Grøndølleveien 60) skal ha forkjøpsrett til offentlig takst hvis gnr 79, bnr 29 (denne eiendommen) avhendes.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

Boligen blir levert slik den er nå uten ytterligere utvask. Dette gjelder også evt. inventar/utstyr.

Eierforhold og informasjon:

Selger eier eiendommen gjennom blanco skjøte. Et blanco skjøte/generalfullmakt innebærer at eiendommen er ervervet uten at hjemmelen er tinglyst på selger. Ved videresalg utsteder selger skjøte til ny kjøper og signerer med generalfullmakt, slik at hjemmelen går direkte fra opprinnelig eier til ny kjøper.

Selger har aldri bebodd eller brukt eiendommen, og har derfor svært begrenset eller ingen kjennskap til eiendommens tilstand og forhold. Salget skjer fordi selger ikke fikk konsesjon til kjøp av naboeiendommen, da har de heller ikke behov for denne.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges med fullmakt

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Nei

2. Tilleggs kommentar

Rogaland Skog AS fikk ikke konsesjon på eiendommene, derfor selges eiendommene videre. Vi har aldri brukt dem.**

Fullstendig egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgave eller tilstandsrapport.

**Megler presiserer at konsesjonen gjelder naboeiendommen, Grøndølsveien 60. Siden selger ikke fikk konsesjons til den har de heller ikke behov for selgende eiendom Grøndølsveien 58.

Oppvarming

Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis.

Det er installert varmepumpe. Varmepumpen har betydelig rustdannelse og er ikke funksjonstestet.

Energiklasse

E

Info energiklasse

Eier har energimerket boligen og oppnådd energikarakter E og oppvarmingskarakter Orange.

Info strømforbruk

Eiendommen er ikke bundet til avtale om Norgespris.

Økonomi

Prisantydning

Kr 1 490 000

Omkostninger

Kr 38 340

1 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

37 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (SK Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (SK Tinglysningsgebyr skjøte)

38 340,00 (Omkostninger totalt)

1 528 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Totalt inkl. omk.

Kr 1 528 340

Eiendomsskatt

Kr 5 795

Eiendomsskatt år

2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Kommunale avgifter

Kr 6 205

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon: kr 5625

Branntilsyn, feiing: kr 580

Eiendomsskatt: kr 5795

Totalt: kr 12 000

De kommunale avgiftene er oppgitt av Egersund kommune og kan variere etter år, samt forbruk.

DIM (Dalane Miljøverk IKS) har ansvar for henting av husholdningsavfall fra husstander i Egersund kommune.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. For mer informasjon om vann og avløp se punkt "Vei, vann og avløp".

Kommunale avgifter år

2026

Info formuesverdi

Megler har forsøkt å innhente formuesverdi via Skatteetaten, kan ikke leveres. Siden eiendommen ikke er tinglyst på selger er det ikke mulig å innhente formuesverdi.

Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra inntektsåret 2026. Både selger og megler står derfor i fare for å sitte på utdaterte tall ved utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Område

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av landbruk (kombinasjon).

Beliggenhet

Grøndølveien 58 er en enebolig beliggende i Vormevika på Hæstad, omtrent 5 km fra Helleland og rundt 20 km fra Egersund sentrum.

Området kjennetegnes av et typisk rogalandsk hei- og skoglandskap, med flere små vann og tjern som innbyr til friluftsliv, turer og naturopplevelser. Like ved boligen ligger Hestadvatnet, et lite og idyllisk tjern.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Prix Helleland, kun ca. 5 minutter med bil fra eiendommen. Helleland barneskole ligger også i nærheten, med en kjøretid på omtrent 5–6 minutter.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt adgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivt tilbud med buss, hvor nærmeste busstopp er Hestadvatnet som ligger ca. 2 minutter i bil unna.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Eigersund kommune, tlf. 51468000 for nærmere informasjon.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Øvrig info

Oppdragsnummer

719260041

Overtakelse

01.06.2026. Overtakelse ønskes omgående. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

Selger

Rogaland Skog AS

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. forsikringsvilkårene. Se vedlagte egenerklæringsskjema med opplysninger om eiendommen.

Kjøper er kjent med at selger ikke har bebodd eiendommen, og derfor har liten kunnskap om eiendommens kvaliteter og eventuelle mangler. Kjøper er oppfordret til å besiktige eiendommen nøye, fortrinnsvis sammen med fagmann.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 600,- / 5 200,- / 6 900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring (avhengig av boligtype).

Salgs- og betalingsvilkår

AI teknologi vil kunne benyttes i enkelte beskrivelser i salgsoppgaven. Ansvarlig megler vil alltid kvalitetssikre innholdet før eiendommen publiseres

Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er inntatt i salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Når kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. D-nummer er nødvendig for å kunne gjennomføre overskjøting av eiendommen. Med mindre kjøper blir tildelt D-nummer av annen grunn før overtagelse av eiendommen, rekvireres D-nummer av Kartverket når de mottar skjøtet for tinglysning. Kjøper bærer risikoen for å frembringe utfylt søknadsskjema og bekreftet kopi av legitimasjon etter gjeldende regler, se Kartverket.no for mer informasjon. Skjøtet blir tinglyst når Kartverket mottar D-nummer. Lang behandlingstid på utstedelse av D-nummer vil medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket, gjerne med noen uker. Dersom salget gjelder en aksjebolig kan tilsvarende gjelde for transport av aksje med leierett. Kjøper må påregne å dekke forsinkelsesrenter til selger for perioden oppgjøret blir forsinket som følge av rekvirering, eventuelt ta forbehold i budet om forsinket utbetaling av selgers oppgjør.

Det gjøres oppmerksom på at forsikringselskap normalt krever fødselsnummer eller D-nummer for tegning av forsikring. Kjøper risikerer derfor å ikke få tegnet bygningsforsikring før D-nummer foreligger, i de tilfellene bygningsforsikringen ikke dekkes av et sameie/borettslag. Kjøper bærer selv risikoen for skader/hendelser i perioden boligen ikke er forsikret.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Personvern

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig og behandler personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle den tjenesten du ønsker knyttet til et eiendomsmegleroppdrag, når du er interessent, visningsdeltaker/-påmelding, budgiver og kjøper. Det rettslige grunnlaget for behandlingen av personopplysninger, er personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav b for å oppfylle avtale med deg.

Informasjon og dokumenter knyttet til et eiendomsmegleroppdrag oppbevares i 10 år DNB Eiendom benytter din kontakinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere. Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger i <https://dnbeiendom.no/om-oss/personvern>

Formidling

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Kun navn på personer som har samtykket til det, vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

Meglernes vederlag

Iht. Eiendomsmeglerloven § 6-7 andre ledd er det avtalt følgende vederlag og utlegg for dette aktuelle oppdraget (satser og beløp er inkludert mva):

Avtalt type vederlag

Oppdragsgiver har valgt type fastpris og meglernes vederlag er avtalt til 35 000,00.

Andre vederlag

Markedsavtale: Kun bilder og finn annonse kr 9 900,00

Oppgjørshonorar kr 8 250,00

Tilretteleggingsgebyr bolig - Utarbeidelse av prospekt og annonser kr 4 900,00

Visningshonorar for helgevisninger pr stk kr 1 875,00

Utlegg

Grunnbok/tinglyste bestemmelser pr. stk. kr 290,00

Infoland kr 4 150

SK Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet kr 545

Andre utgifter

Selger betaler også for Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 2600.

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene. Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere på ulike eiendommer.

Ved oppsigelse, hevning og utløp av oppdrag, har oppdragstaker krav på vederlag for tilrettelegging, visninger, markedsføring og utlegg. Ved oppsigelse av oppdraget betales i tillegg et honorar kr. 25 000.

Dersom handel kommer i stand innen tre mnd. etter at oppdragstiden er ute, med noen som oppdragstaker har forhandlet med eller som etter forespørsel har fått opplysninger fra oppdragstaker i oppdragstiden. Dersom eiendommen overdras til slektning, arving i boet, fraseparert ektefelle, samboer eller registrert partner, betaler oppdragsgiver fullt vederlag.

Tilbud på lånefinansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Våre samarbeidspartnere

Vi er opptatt av verdiskapning, og har knyttet til oss samarbeidspartnere som skal sikre våre kunder de beste produkter og tjenester;

Fremtind leverer boligselgerforsikring.

HELP leverer boligkjøperforsikring.

DNB bank tilbyr finansieringsløsninger.

Via vår kundeportal tilbyr vi å formidle kontakt med leverandører av tjenester som eksempelvis, flyttetjenester, vask, lager, blomster, oppussing.

I forbindelse med overtakelse av bolig tilbyr Visma Meglerfront avtaler om strøm, alarm og bredbånd.

Kontaktperson

Johnny Nicolai Olsen

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
Johnny.Olsen@dnbeiendom.no
Tlf: 402 41 127

Ansvarlig megler

Johnny Nicolai Olsen
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
Johnny.Olsen@dnbeiendom.no
Tlf: 402 41 127

Avdeling

DNB Eiendom AS, avd. Egersund, Nytorget 6
4370 EGRSUND
Tlf: 954 63 000
Org.nr.: 910 968 955

Salgsoppgavedato

24.04.2026

Visning

Som annonsert eller ta kontakt med megler Johnny Nicolai Olsen på mob 402 41 127 for avtale om visning.

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energiattest

Godkjente byggetegninger

Matrikkelkart

Eiendomskart

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Grøndølveien 58 , 4376 HELLELAND

 EIGERSUND kommune

 gnr. 78, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 21100-1453

Referansenummer: YA7728

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Gilje

Vår ref: 010272



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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig



Asle Gilje

Uavhengig Takstingeniør

asle@takst-team.no

928 39 377

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i trekonstruksjoner med saltak tekket med betongtakstein og grunnmur i Leca. Boligen fremstår med betydelig vedlikeholdsbehov på flere bygningsdeler.

Ved befaring er det registrert flere anmerkninger som fremgår av rapporten. Det bemerkes særlig svekket drenering og omfattende råteskader i kjeller. Videre fremstår innvendige overflater i hovedetasjen med preg av fuktig innneklima over tid, herunder forekomst av svartesopp på overflater. Det er opplyst at boligen har stått ubebodd i en periode.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein som er besikttet fra bakkenivå. Takfotbeslag, nedløp og takrenner er av plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasader har stående bordkledning, samt noe liggende under vindu. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen av vinduene i hovedetasjen er av nyere dato. Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong i tre med utgang fra soverom.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er i hovedsak med tapet på vegger og himlingsplater i tak. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis. Gulvet har plater. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 100 %. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen finérdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det er plastsluk med vinyl på gulv og malte plater på vegger. Rommet er innredet med vask og toalett, samt opplegg til dusjkabinett. Det er ikke tettesjikt/membran på vegger. Hulltaking er utført fra gang mot våtsone på badet. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vask og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

Vannpumpe er etablert i underetasjen. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringssskap m/skrusikringer fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1971. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Avløpet går til septiktank og er av ukjent alder. Septiktanken er av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

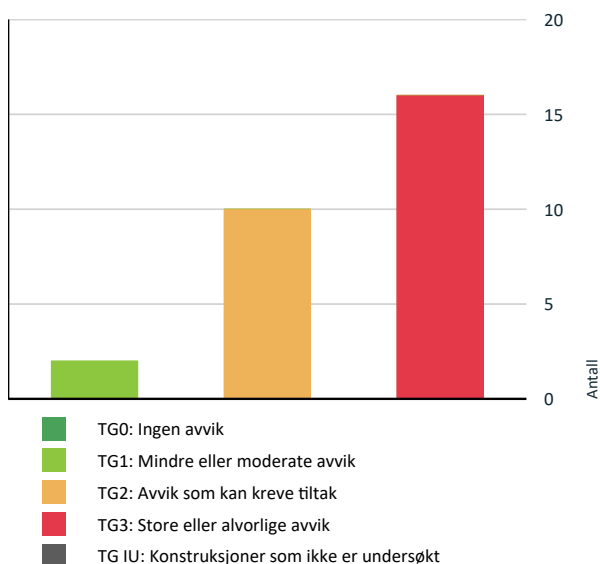
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Mindre avvik på rominndeling i underetasjen.

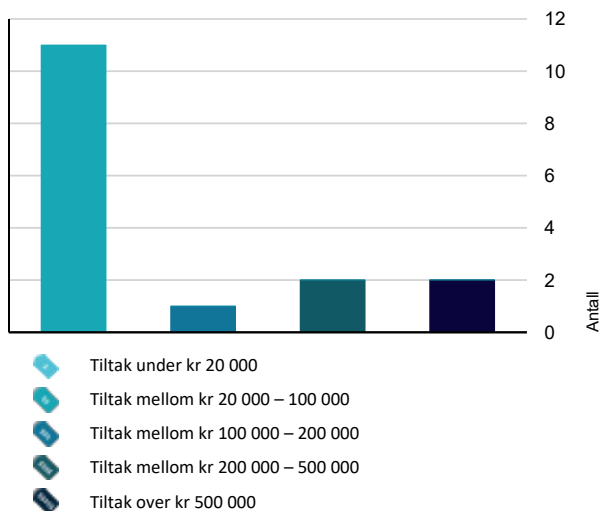
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik de fremstod ved befaringen.

Takstmann forutsetter videre at byggene er lovlig oppført og at det kan gis offentlig godkjenning med uforbeholden ferdiggattest slik som objektet fremstår på befæringsdato. (Ferdiggattest er ikke fremlagt og bør fremskaffes)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK








- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side
 Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
 Utvendig > Taktekking	Gå til side
 Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
 Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
 Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1971

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein som er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Takfotbeslag, nedløp og takrenner er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taknedløpet på boligens bakside har ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløpet på boligens bakside, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Manglende tiltak kan føre til fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, samt økt risiko for setningsskader over tid.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasader har stående bordkledning, samt noe liggende under vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er dårlig lufting bak kledningen, og musebånd mangler. Dette øker risikoen for fuktskader og skadedyr i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet kledning må skiftes ut, og det bør etableres bedre lufting bak kledningen, samt montering av musebånd.

Det vil redusere risikoen for ytterligere fuktskader og hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skadedyaktivitet, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre inntrengning.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå skader på takkonstruksjonen og redusert levetid på bygget.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen av vinduene i hovedetasjen er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med fukt- og råteskader må skiftes ut for å hindre videre forringelse av bygningsdeler og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedytterdøren har råteskader i karmen. Balkongdørene er noe tunge å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hovedytterdøren må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre råteskader og redusert funksjon, da dette kan føre til økt varmetap, inntrengning av fukt og svekket sikkerhet.

Balkongdørene bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje, som ellers kan medføre behov for utskifting på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre med utgang fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det anbefales å utbedre fukt- og råteskadede deler av konstruksjonen for å hindre videre skadeutvikling og redusert bæreevne.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen, økt risiko for sopp- og råteangrep, samt svekket sikkerhet og levetid for balkongen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendige overflater er i hovedsak med tapet på vegger og himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedetasje: Innvendige overflater er svært slitte og bærer preg av manglende vedlikehold.

Underetasje: Underetasjen er fuktskadet og har omfattende råteskader.

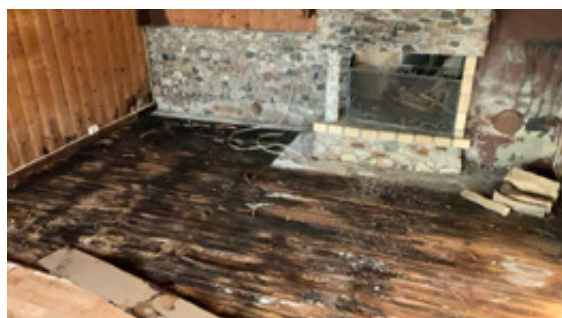
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater i hovedetasjen må fornyes eller utbedres for å gjenopprette funksjon og estetikk, da slitasje og manglende vedlikehold kan føre til ytterligere forringelse og redusert bokomfort.

I underetasjen må det gjennomføres grundig utbedring av fuktskader og råteskader, inkludert utskifting av skadet materiale og utbedring av årsak til fukt, for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for helseskadelige forhold.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Store fukt og råteskader i underetasjen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

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

Det er målt høydeforskjeller på over 30 mm i stue og i gang i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsaken og omfanget av skjevhetene, samt vurdere nødvendige tiltak.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert bokomfort, økt slitasje på gulv og eventuelle følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må gjennomføres brann- og feiertilsyn av skorstein og ildsteder før bruk for å avdekke og utbedre mangler.

For liten avstand til brennbart materiale og sprekker i pipe kan medføre økt risiko for brann og skade på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 100 %.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

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

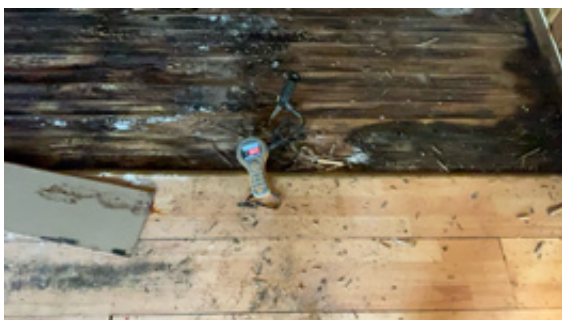
Påviste fukt- og råteskader må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og forringelse av konstruksjonen.

Det anbefales å fjerne alt skadet treverk og tilfarergulv, samt å sørge for god utlufting og eventuelt utbedre drenering og fuksikring.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for ytterligere råte, muggdannelse og forverring av innklimaet, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Utbedring må ses i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: Over 500 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Det bør vurderes vedlikehold eller oppgradering av trappen for å redusere slitasje og sikre trygg bruk.

TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskiftning av dører med betydelig slitasje, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse.

Slitte dører kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk verdi, samt økt risiko for skader på dørblad og karm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det er plastsluk med vinyl på gulv og malte plater på vegger. Rommet er innredet med vask og toalett, samt opplegg til dusjkabinett. Det er ikke tettesjikt/membran på vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet må totalrenoveres, og det må etableres godkjent tettesjikt/membran på vegger og gulv i henhold til dagens forskriftskrav.

Manglende tettesjikt på vegger medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

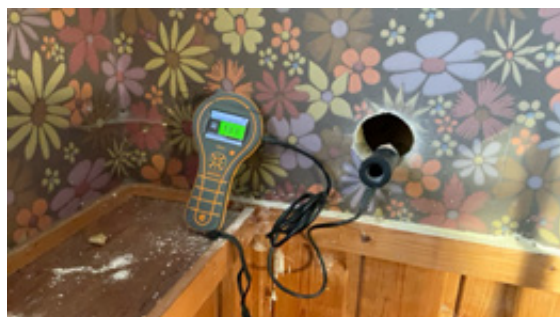
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra gang mot våtsone på badet. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet. Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtrommets konstruksjoner.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrاد.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må påregnes full oppgradering av kjøkkenet, da blant annet kjøkkenfronter er løse og det er påvist skader utover normal slitasjegrاد.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre redusert funksjon, økt risiko for ytterligere skader og forringet bruksverdi.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksviften er gammel og fremstår som svært slitt. Viften ble ikke funksjonstestet da strøm ikke var tilkoblet på befaringstidspunktet. Dette medfører usikkerhet om viftens tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksviften bør byttes ut for å sikre tilfredsstillende ventilasjon på kjøkkenet.

Usikkerhet om viftens tilstand og funksjon kan medføre dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og fare for matos og lukt i boligen.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vask og toalett.

Vurdering av avvik:

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

Det er økt risiko for råteskader i gulvet, slik det også er observert på store deler av underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for fuktskader og råte i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fare for skader på bygningen.

Det må påregnes full oppgradering av toalettrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannet er ikke funksjonstestet da dette er frakoblet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe er etablert i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Vannpumpe er defekt/fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vannpumpe må gjennomgås av fagperson, da det kan være behov for full utskiftning.

Konsekvensen av defekt vannpumpe er at den ikke gir tilstrekkelig vanntilførsel til boligen, noe som kan medføre driftsstans og skade på øvrige VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 G 3 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Varmepumpen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Varmepumpen har betydelig rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er sannsynlig at varmepumpen ikke fungerer som den skal, og det anbefales å bytte denne for å unngå driftsstans og ytterligere skader som følge av rustdannelse.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå funksjonssvikt og økte kostnader ved senere utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 G 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres funksjonstest av varmtvannsberederen når den er tilkoblet strøm, for å avklare om den fungerer som den skal.

Konsekvensen av manglende funksjon kan være at det ikke er tilgang på varmtvann, og at eventuell utskifting må påregnes.

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.

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

Sikringsskap m/skrusikringer fra byggeåret.

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.
0 Ukjent,
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av alder på det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

1 TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1971.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Drenering må skiftes.

Dreneringen må skiftes ut og utvendig fuktsikring av grunnmuren etableres for å hindre inntrengning av fukt i kjeller/underetasje.

Det er synlige råteskader innvendig i underetasjen grunnet utilstrekkelig drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Enkelte lettklinkerblokker fra siste del av 1970-tallet hadde en tendens til oppsmuldring grunnet for høyt svovelinnhold i visse partier.

Det er ikke påvist oppsmuldring av Lecablokker der muren var synlig ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Sprekker i grunnmuren og løs puss på muroverflater bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrengning og følgeskader på bygget.

Det bør også følges med på eventuell utvikling av oppsmuldring i lettklinkerblokkene, da dette kan føre til svekkelse av grunnmuren over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpet går til septiktank og er av ukjent alder.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og ukjent alder.

Det er privat brønn via nabohus, Grøndølveien 60. Vannpumpen fungerer ikke, og det er ikke vann til boligen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Foreta kontroll av brønnvann.

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnen, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannet er trygt å bruke.

Vannpumpen må kontrolleres og eventuelt skiftes ut for å sikre vanntilførsel til boligen.

Avløpsanlegget bør kontrolleres, da alder og ukjent tilstand kan medføre risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan føre til kostbare utbedringer og forurensning.

1 TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller grundig kontroll av septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer, forurensning og funksjonssvikt, noe som kan medføre alvorlige miljø- og helsemessige konsekvenser.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Forhold som gjelder helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Manglende tilpasning til gjeldende krav medfører økt risiko for fallulykker og personskaade, spesielt for barn og personer med nedsatt funksjonsevne.

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

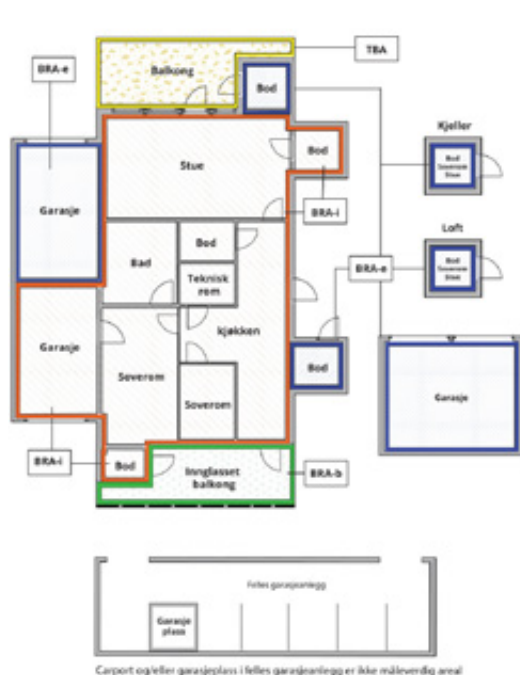
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	86			86	6
Underetasje	102			102	
SUM	188				6
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Entré, gang, kjellerstue, toalettrom, gang 2, bod, soverom, bod 2, bod 3, bod 4, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Mindre avvik på rominndeling i underetasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Asle Gilje	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1101 EIGERSUND	78	29		0	1181.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Grøndølveien 58

Hjemmelshaver

Espeland Anne Lisbet, Bye Brit Espeland, Espeland
Reimund, Gabrielsen Toril Espeland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Helleland i Eigersund kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.02.2026		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Midlertidig brukstillatelse gitt 01.12.1970.	Ingen		Nei
Tegninger	13.08.1970		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Olav Stangeland

David Njå

Boligen

Grøndøolveien 58

4376 Helleland

1101-78/29/0/0

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

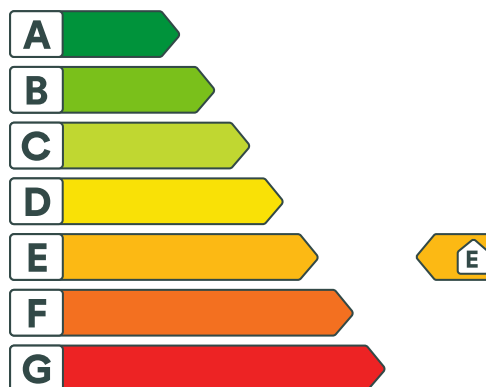
• **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Rogaland Skog AS fikk ikke konsesjon på eiendommene, derfor selges eiendommene videre. Vi har aldri brukt dem.



Adresse Grøndølleien 58, 4376 HELLELAND	
Dato for energimerking 09.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-257403
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 169866716
Gårdsnummer 78	Bruksnummer 29
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1980	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 188,0 m²	Oppvarmet bruksareal 160,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
292,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
262,47 kWh/m²

Totalt levert pr. år
41 995 kWh



Grøndølleveien 58, 4376 HELLELAND



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Grøndølleveien 58, 4376 HELLELAND



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta luften i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



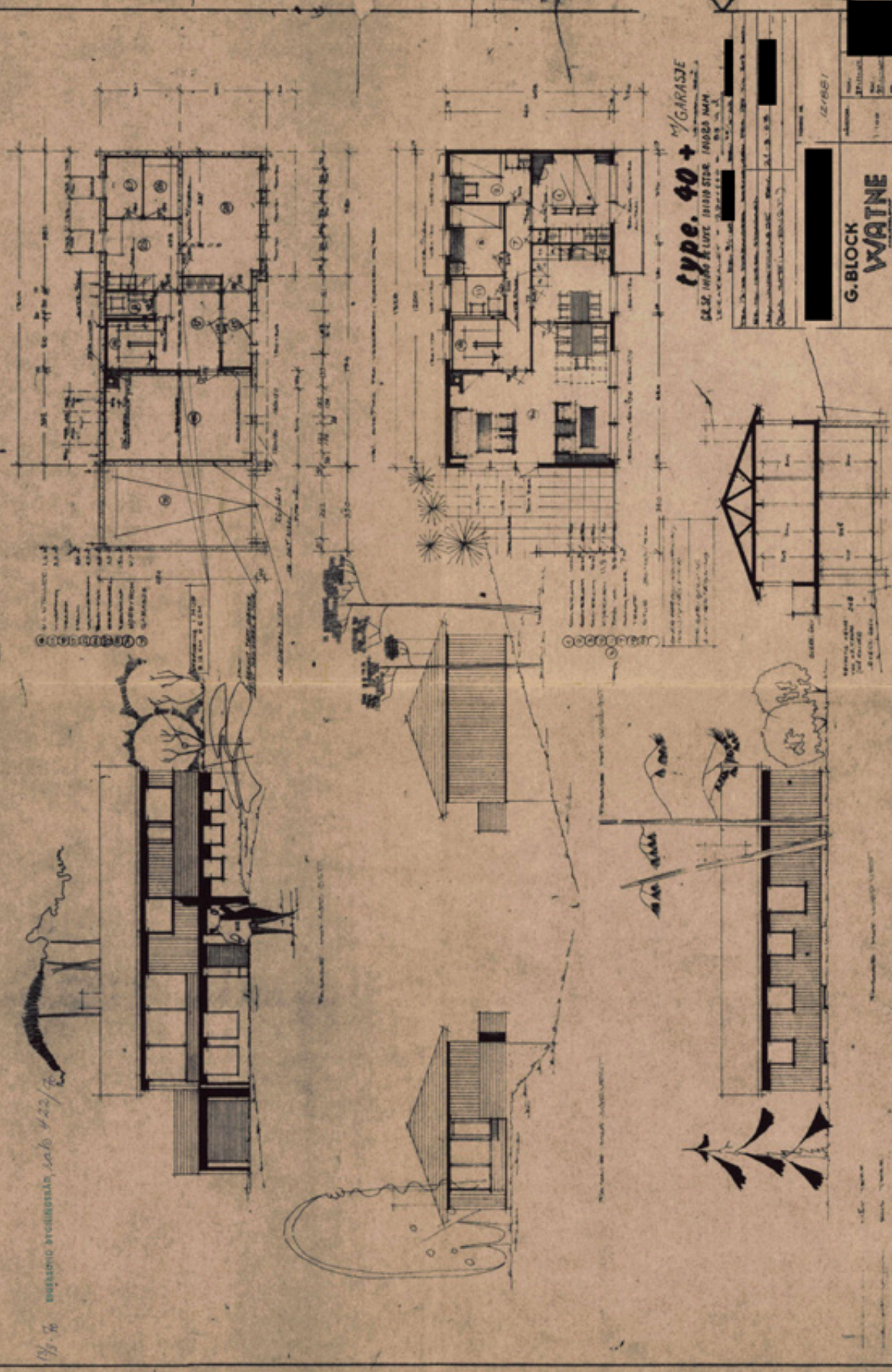
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

№ 76
 регистрационный № 422/2



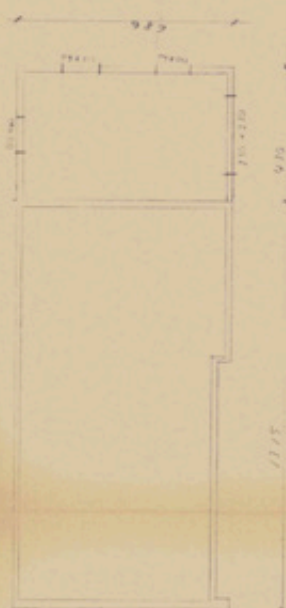
type. 40 +
 M/GARAGE

ДЕЛ. ИРИСЪ КЛУБЪ ИРИСЪ МАМ

Имя:	ИРИСЪ
Адрес:	
Телефон:	
Почта:	

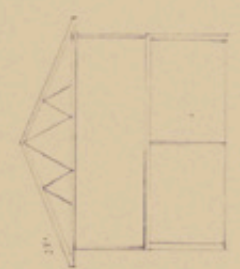
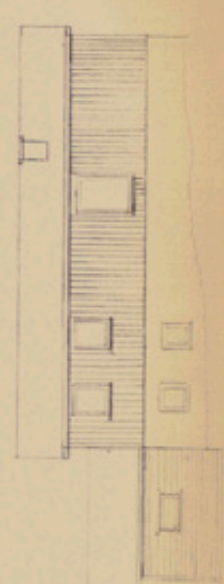
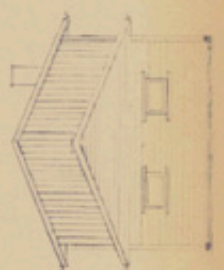
**G. BLOK
 WATNE**
 TELEFON 42 00 - 42 00

Проектирование и строительство жилых домов и гаражей
 в Москве и Московской области



S. 2. 1/2

Genat
für die
Bauweise des
Klosters
Luzern
Luzern



Genat für Bauweise des Klosters
Luzern

VEOLEGG 1.

Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune Eigersund KNR 1101 - GNR 78 / BNR 29 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

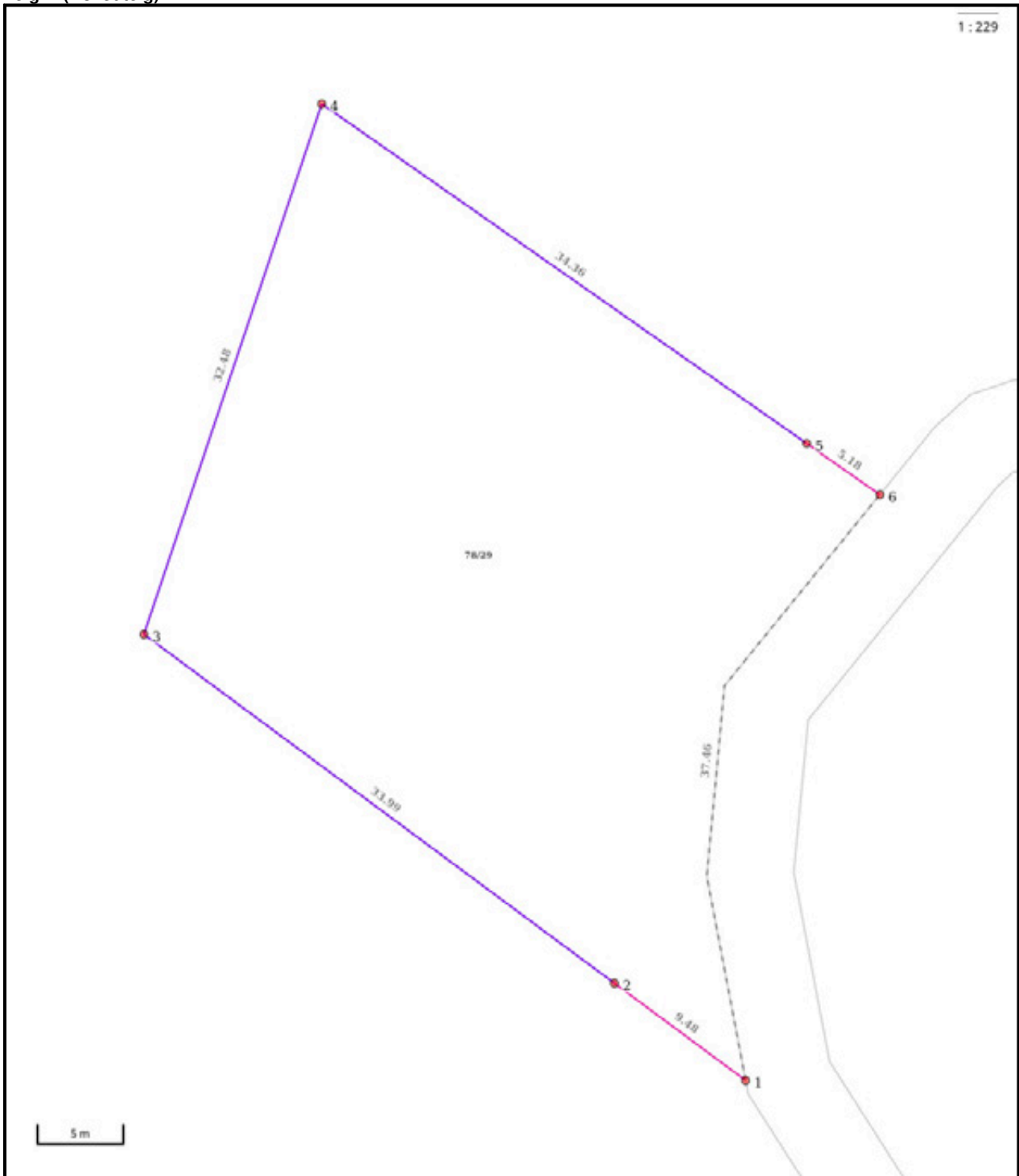
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|---|---|
| — 10 cm eller mindre | — 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> |

Areal og koordinater

Areal: 1 181,60m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 492 917,51	337 762,15	9,48m	Genererte data (interpolasjon)	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 492 922,45	337 754,06	33,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 492 940,17	337 725,05	32,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 492 971,77	337 732,58	34,36m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 492 954,65	337 762,37	5,18m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 492 952,07	337 766,86	37,46m	Genererte data (interpolasjon)	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

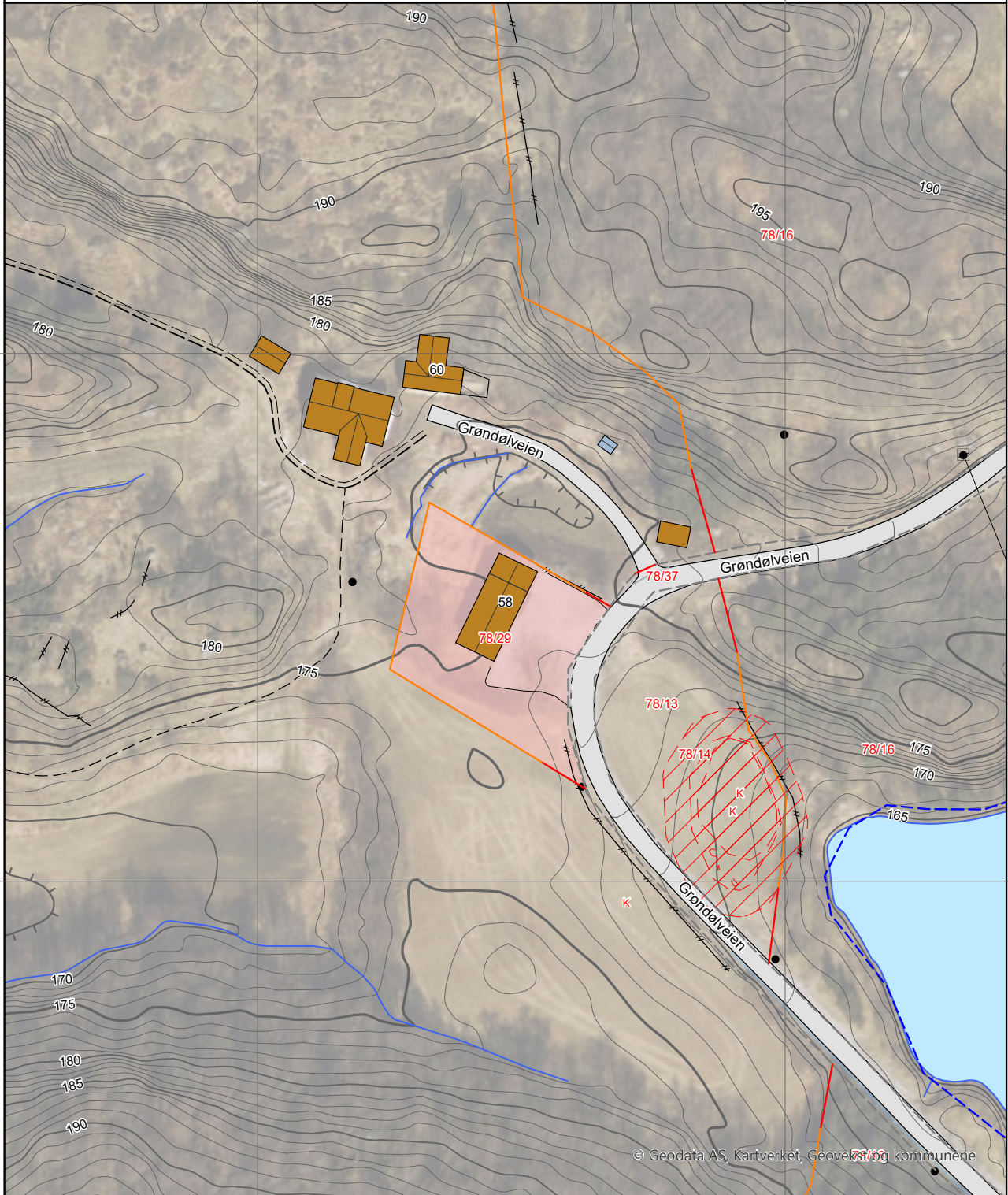
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

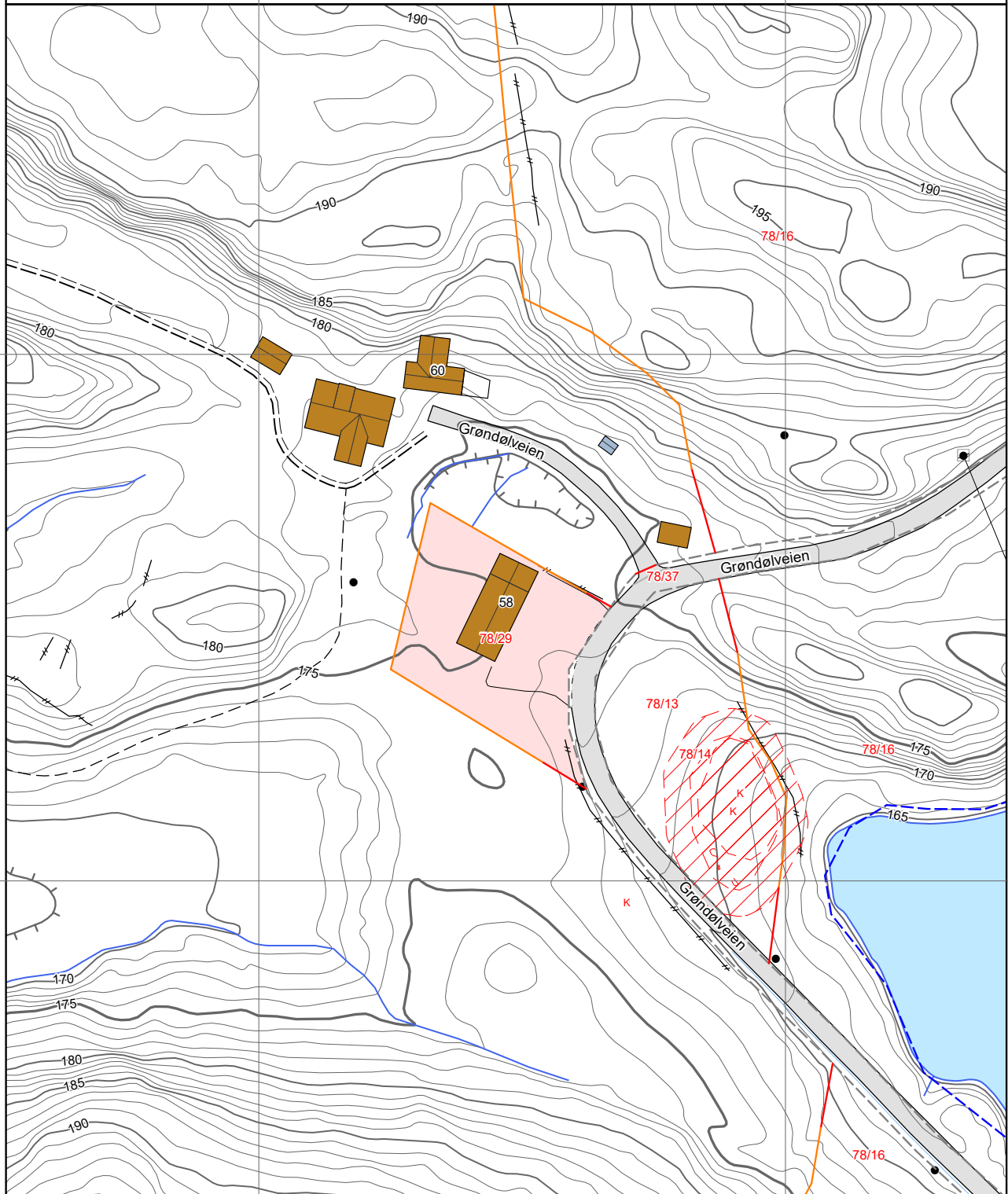
Eiendomsgrenser

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








































Eiendomsgrenser

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



0 25 50 m

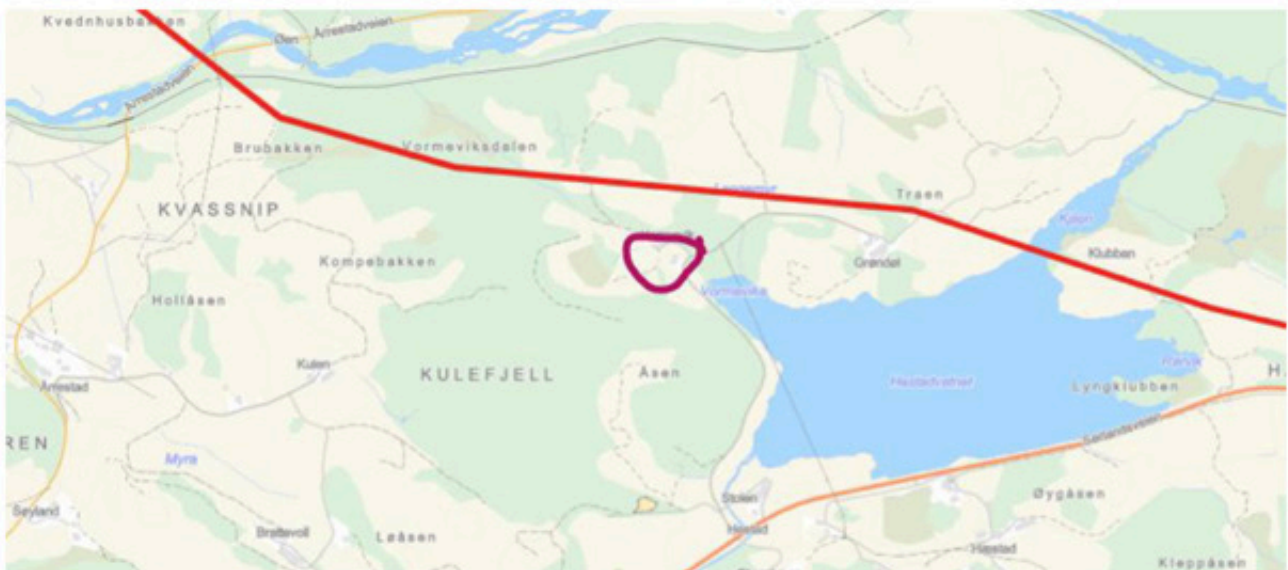
Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft
Høydekurver	
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkey
	VegKjørende
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer






E39 Bilstad - Bue

Vi planlegger E39 mellom Bilstad i Lund kommune og Bue i Bjerkreim kommune. Dette er en viktig del av realiseringen av ny E39 mellom Kristiansand og Ålgård. Kartet over viser anbefalt korridor.















Forslag til planprogram og rapport for ny E39 mellom Bilstad og Bue blir lagt ut til offentlig høring 6. mars 2026. Samtidig varslers vi at området for detaljregulering blir utvidet. Du kan komme med synspunkter, innspill eller annen informasjon innen 30. april 2026. Vi samarbeider med de berørte kommunene for at alle som vil kan si sin mening om forslagene.










Transport

 Stavanger Sola	1 t 7 min 
 Egersund stasjon	19 min 
 Hestadvatnet	2 min 

Varer og tjenester

 Coop Prix Helleland	5 min 
 Coop Prix Bjerkreim	17 min 
 Eger Stormarked	20 min 
 AMFI Eiklunda	20 min 
 Apotek 1 Egersund	20 min 
 Vitusapotek Egersund	22 min 
 Egersund Vinmonopol	21 min 

Sport og trening

 Helleland skole	6 min 
 Sandvolleyballbane	8 min 
 EVO Egersund	19 min 
 Multi Gym	21 min 









Demografi

- 33% er gift
- 26% er barnefamilier
- 11% har høyskoleutdanning
- 38% har inntekt over 300.000
- 76% eier sin egen bolig
- 8% eier hytte
- 65% har bolig på over 120 kvm

Befolkning




Skoler, barnehager

	Nivå	Klasser /avd	Kapasitet (barn)	Avstand
Helleland skole	1-7 KL	6 KL	58	6 min 
Lagård ungdomsskole	8-10 KL	20 KL	299	18 min 
Husabø ungdomsskole	8-10 KL	19 KL	257	23 min 
Dalane videregående skole	-	-	700	18 min 
Tryggheim videregående skole	-	22 KL	435	51 min 
Helleland Fus barnehage	1-5 ÅR	-	40	6 min 
Heskestad barnehage	1-5 ÅR	-	23	8 min 
Slettebø barnehage	0-5 ÅR	-	81	17 min 



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



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

Nye arealbegreper

1. november 2023 lanserte Standard Norge ny standard for areal- og volumberegninger av bygg (NS 3940 2023). Dette betyr blant annet at begrepene P-rom og S-rom forsvinner. Ved boligsalg er det bruksareal som vil angi boligens størrelse. Bruksareal deles opp i ulike kategorier.

De nye begrepene for arealmål skal benyttes i markedsføring av bolig fra og med 1. januar 2024, men det er lagt opp til en overgangsordning.

Overgangsordningen medfører at man en stund fremover vil møte på både gamle og nye arealbegreper. I de tilfeller hvor oppdraget med megler er inngått før 1. januar og det ikke er utarbeidet tilstandsrapport med nye arealbegreper, kan arealopplysninger i henhold til gammel standard fortsatt benyttes så lenge oppdraget løper. Ved fornyelse av oppdraget etter 1. januar 2024 må nye arealbegreper benyttes. Prosjekterte boliger har egne regler og skal markedsføres med nye arealbegreper dersom de legges ut for salg etter 1. januar 2024.

Der det foreligger tilstandsrapport er det viktig at interessenter, før bud inngis, setter seg inn i informasjon i rapporten om arealene.

De nye arealbegrepene:

BRA-i	Internt bruksareal	Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
BRA-e	Eksternt bruksareal	Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
BRA-b	Innglasset balkong	Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
BRA totalt	Totalt bruksareal	Ovenstående bruksareal summert.
TBA	Terrasse- og balkongareal	Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.
ALH	Areal med lav himlingshøyde	Ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde og arealer som allerede er medregnet i BRA skal ikke regnes med i ALH.
GUA	Gulvareal	BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarende det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEFno](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Oversikt over løsøre og tilbehør

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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 TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varme pumper 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 tunerer/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, krokhangte 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, fast montert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	17 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/6 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Viktig om budgivning

Dette bør du vite om budgivning når du skal legge inn bud på en eiendom dnb eiendom formidler.

(Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3)

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke "glipper" i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Det første budet skal inngis på DNB Eiendoms budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk bud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende inn bud: Levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på eiendommens side på dnbeiendom.no Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.

- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Forøvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

For øvrig vises det til «Bransjenorm for budgivning» på DNB Eiendoms budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i før du gir bud.



Grøndølveien 58 presenteres av Johnny Nicolai Olsen v/DNB Eiendom.



Grøndølveien 58 er en enebolig beliggende i Vornevika på Hæstad i Egersund kommune.



Enebolig over to plan med betydelig oppussingsbehov.



Grøndølvveien 58 er opprinnelig oppført i 1971.



Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det må påregnes en full oppgradering av kjøkken.



Soverom nr. 1.



Soverom nr. 2.



Soverom nr. 3.



Badet er utstyrt med toalett, vask og opplegg for dusjkabinett.



Boligen måler 188 kvm (internt bruksareal).



Tilleggsdel brukt som stue - ikke bruksendret eller godkjent som rom for varig opphold. Se punkt "Ferdigattest".



Boligen har flere innvendig boder.





Garasje tilknyttet boligen.



Boligen fremstår med betydelig vedlikeholdsbehov på flere bygningsdeler.



Eiendommen består av blant annet gruslagt gårdsrom, ulike busker og trær, samt gressarealer.



En bolig i landlige og naturskjønne omgivelser!

Bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 719260041

Adresse: Grøndølvveien 58, 4376 HELLELAND
gnr. 78, bnr. 29 i Eigersund kommune

Kontaktperson: Johnny Nicolai Olsen

Tlf: 40241127

Undertegnede 1: _____

Fødselsnummer: _____

Undertegnede 2: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnr: _____

E-post 1: _____

E-post 2: _____

Tlf 1: _____

Tlf 2: _____

Hjem tlf: _____

Gir herved bindende bud stort, kr _____
på overnevnte eiendom med tillegg av
omkostninger.

kroner _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lånegiver: _____

Kontaktperson: _____

Egenkapital: _____

Tlf: _____

Kr _____

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Ønsket overtagelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den _____ kl. _____

Dersom annet ikke er angitt, gjelder budet til kl. 15.00(akseptfrist)

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig, og behandler personopplysninger som er nødvendig i en eiendomshandel/-transaksjon. DNB Eiendom benytter informasjonen du oppgir i budskjemaet for å registrere ditt bud, sjekke finansiering, formidle og avholde budrunde. Kjøpekontrakt kan bli delt med kjøpers bankforbindelse.

Vi innhenter nødvendige og lovpålagte personopplysninger fra deg og tredjeparter, slik at vi kan oppfylle avtale og ivareta lovpålagte krav, herunder hvitvaskingsregelverket. Vi vil også kunne dele nødvendig informasjon med tredjeparter. Vi benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere. Besvarelse av undersøkelsen er anonym.

Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger, herunder dine rettigheter til bl.a. innsyn, retting og sletting på www.dnbeiendom.no/om-oss/personvern

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 24.04.2026. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Sted/dato _____ Budgiverens underskrift _____ Budgiverens underskrift _____

Legg ved legitimasjon her

Legg ved legitimasjon her

DNB Eiendom