

# DNB Eiendom

Fra hjem til hjem



## Grøndøveien 60

BOLIGTYPE  
Landbruk

PRISANTYDNING  
kr 2 500 000

BRA-I/BRA TOTAL  
91/439 m<sup>2</sup>

4	Fakta - Nøkkelinformasjon
5	Informasjon om eiendommen
26	Vedlegg
69	Bilder



**Johnny Nicolai Olsen**

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Johnny.Olsen@dnbeiendom.no

M: +47 402 41 127

# Grøndøolveien 60

Gårdsbruk | 16 daa fylldyrket jord | 19 daa innmarksbeite | 86 daa skog | Jaktlag

## VELKOMMEN TIL GRØNDØLVEIEN 60

Velkommen til Grøndøolveien 60- et gårdsbruk med stor tomt, jaktrettigheter og flotte turmuligheter! Eiendommen ligger idyllisk til i Vormevika på Hæstad, ca. 5 km fra Helleland og 20 km fra Egersund sentrum. Her får du et typisk rogalandsk hei- og skoglandskap, med små vann og tjern som innbyr til friluftsliv, jakt og naturopplevelser.

Gården har ca. 144 mål tomt fordelt på dyrket jord, innmarksbeite, skog og utmark. Det er jakt medi Skailand og Hæstad val.

Våningshuset har 3 soverom, stue, kjøkken, bad og vaskerom, samt kjeller og loft. Driftsbygningen har lagerrom og husdyrrom.

Byggene har stort oppgraderingsbehov, men dette er en eiendom for deg som ønsker landlig liv, jakt og friluftsliv- og som ser potensialet i å skape ditt eget drømmebruk!

## PRISANTYDNING

kr 2 500 000

## BRA-I\*\*\*

91 m<sup>2</sup>

## BRA TOTAL \*\*\*

439 m<sup>2</sup>

## TOMT

143900 m<sup>2</sup> eiet

## BYGGEÅR

1933

## OMKOSTNINGER\*

kr 63 590

## TOTALPRIS\*\*

kr 2 763 590

## ANTALL SOVEROM

3

## EIERFORM

Eiet

## BOLIGTYPE

Landbruk

\* 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"

# Om boligen

## Adresse

Grøndølveien 60

## Postnummer

4376

## Poststed

Helleland

## Kommune

Eigersund

## Kommunennummer

1101

## Matrikkel

Gnr. 78, bnr. 13

Gnr. 78, bnr. 14

## Boligtype

Landbruk

## Areal

BRA - i: 91 m<sup>2</sup>

BRA - e: 348 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 439 m<sup>2</sup>

TBA: 17 m<sup>2</sup>

## Driftsbygning

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 348 m<sup>2</sup> Lagerrom, Husdyrrom, husdyrrom 2 og Gjødsekjeller

## Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m<sup>2</sup> Gang, vaskerom, gang 2, bad, stue, kjøkken og toalettrom

2. etasje

BRA-i: 33 m<sup>2</sup> Gang, gang 2, soverom, soverom 2 og soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m<sup>2</sup>

## Ikke målbare arealer

Ved skråloft kan det være noe avvik på arealet, avhengig av målepunktene man velger.

Ikke målbart areal i kjeller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart.

Lav takhøyde i store deler av hovedetasjen.

I dag skal det være naturlig lystilgang (vindu) i størrelse tilsvarende 10 % av rommets gulvflate.

Dette kravet er ikke oppfylt i

loftsetasjen.

## Byggeår 1933

### Standard

Våningshuset er oppført i trekonstruksjoner med saltak tekket med steinbelagte stålplater og grunnmur i betong. Boligen har et betydelig vedlikeholdsbehov på flere bygningsdeler, og store deler av boligen må renoveres.

Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Takfotbeslag, nedløp og takrenner er av plast. Veggene består av en kombinasjon av bindingsverk, tømmer- og murkonstruksjon, og fasadene har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass, og bygningen har malt hovedytterdør samt balkongdører i tre. Det er en treterrasse med utgang fra stue.

Innvendig er det gulv av parkett og belegg, vegger med trepanel og malte plater, samt innvendige tak med malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe med enkelte deler av elementpipe, samt vedovn i stue. Veggene i kjeller er av betong/mur, og det er jordgulv. Hulltaking er ikke foretatt, da rommets konstruksjon gjør dette unødvendig. Boligen har malt tretrapp og innvendige finérdører.

Vaskerommet omfattes av byggeforskrifter fra før 1997. Rommet fremstår som uferdig og ser ut til aldri å ha blitt ferdigstilt. Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Badet omfattes også av byggeforskrifter fra før 1997. Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Avtrekksviften er fjernet.

Toalettrommet har servant, men gulvmontert toalett er fjernet.

Tekniske installasjoner omfatter innvendige vannledninger av kobber, men vannet er ikke funksjonstestet da det er frakoblet. Avløpsrør er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu. Varmtvannsbereder har et volum på ca. 200 liter, er plassert i grovkjeller og har begrenset tilkomst. Sikringsskapet har skrusikringer fra byggeåret.

Tomteforholdene er preget av ukjent byggegrunn. Det finnes ingen drenering utover original steinsetting, som kan tettes og miste funksjon over tid. Bygningen har grunnmur i betongstein, og tilbygget er oppført med betongblokker. Terrenget har fall inn mot tilbygget på baksiden. Avløpet går til septiktank av ukjent alder, og utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er privat brønn i samarbeid med nabohuset, Grøndølveien 58. Septiktanken er av betong.

Driftsbygningen er oppført på grunnmur av betong med betonggulv. Veggene består av betong- og trekonstruksjoner, utvendig kledd med bordkledning. Takoverbygget er utført i trekonstruksjoner og tekket med profilerte stålplater. Bygningen har et betydelig vedlikeholdsetterslep, med omfattende råteskader i kledning og deler av bærende og ikke-bærende trekonstruksjoner, samt vinduer og dører. Dersom bygningen skal benyttes til husdyrproduksjon, må det påregnes betydelige oppgraderinger. Bygget er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova og NS3600, og beskrivelsen er kun en enkel redegjørelse.

### Parkering

På egen tomt.

### Byggemåte

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

Se vedlagte tilstandsrapport datert 06.02.2026 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 og 3- tilstandsgradene gjelder kun våningshuset:

#### UTVENDIG:

##### Taktekking, TG2

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater 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.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Det er observert betydelig mosevekst på taket, noe som kan føre til økt slitasje og redusert levetid for taktekkingen. Det anbefales å fjerne mosen og vurdere ytterligere tiltak for å forhindre ny vekst.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør fjernes mose fra taket og vurderes tiltak for å hindre ny vekst, for å redusere risikoen for økt slitasje og forlenget levetid på taktekkingen. Videre bør taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold, da begrenset besiktigelse fra bakkenivå kan medføre at skader ikke er oppdaget, noe som øker risikoen for uforutsette lekkasjer eller skader på takkonstruksjonen.

Nedløp og beslag, TG2

Takfotbeslag, nedløp og takrenner er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Nedløpsrøret har falt av på boligens framside, noe som medfører utilstrekkelig bortledning av vann fra taket på dette området. Dette kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og bør utbedres snarest.

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.
- Nedløpsrøret bør monteres på plass igjen for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt fuktbelastning og potensielle fuktskader på grunnmuren. Det er anbefalt å montere snøfangere over gangareal.

Veggkonstruksjon, TG3

Veggene består av bindingsverk, tømmer- og murkonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og råteutvikling i kledningen.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadet kledning må skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for videre fuktskader og råteutvikling. Manglende lufting kan føre til at fuktighet blir stående i konstruksjonen, noe som øker faren for skader på både kledning og underliggende veggkonstruksjon.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Takkonstruksjon/Loft, TG3

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Skjevheter er normalt på bygninger av denne alder, men takkonstruksjonen må kontrolleres nærmere for å avdekke eventuelle svekkelser eller behov for utbedring. Dersom skjevhetene utvikler seg videre, kan det medføre redusert bæreevne og økt risiko for konstruksjonsskader.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Vinduer, TG3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Noen glassruter er punkterte eller sprukne. Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i treverket.

Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med fukt- og råteskader må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for inntrenging av fukt i bygningskonstruksjonen. Vanskelige åpnings- og lukkemekanismer bør utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere skader. Punkterte eller sprukne glassruter må byttes for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre fuktskader. Slitte karmene og sprekker i treverket bør utbedres for å forhindre ytterligere råteutvikling og forringelse av vinduene.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Dører, TG3

Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Flere dører er vanskelige å åpne eller lukke. Balkongdøren på vaskerommet og døren til terrassen har råteskader. Kjellerdøren er vanskelig å åpne og er svært slitt.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Dørene må justeres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre ytterligere skader. Råteskadde dører på vaskerommet og til terrassen må utbedres eller byttes for å unngå økt risiko for fuktskader, varmetap og redusert sikkerhet.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Treterrasse med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Rekkverket er skjevt og noe løst.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Rekkverket bør rettes opp og festes forsvarlig for å sikre stabilitet og hindre fare for personskade. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre økt risiko for ulykker og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Innvendig

Overflater, TG3

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.
- Det er registrert fuktmerker i taket i loftsetasjen, men det ble ikke målt fukt ved befaringen. Fuktmerkene kan være et resultat av en tidligere lekkasje. Det er også uferdige overflater. Oppussing er påbegynt, men ikke fullført. Det er registrert mye avføring fra smågnagere i loftsetasjen.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
  - Fuktmerkene i taket må undersøkes nærmere for å avklare om det fortsatt er risiko for fuktskader, da tidligere lekkasjer kan ha medført skjulte skader i konstruksjonen. Uferdige overflater bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende standard og hindre videre slitasje eller skade. Manglende ferdigstillelse kan medføre redusert brukskvalitet og økt risiko for ytterligere forringelse av overflatene. Avføring fra smånagere må fjernes, og det bør vurderes tiltak for å hindre videre inntrenging, da dette kan medføre helserisiko og skade på bygningsmaterialer.
- Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

#### Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

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.
- Gjelder begge etasjer. Dette er normalt for boliger av eldre dato.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør vurderes oppretting av etasjeskiller for å oppnå tilfredsstillende høydeforskjeller, spesielt ved fremtidig renovering. Store høydeforskjeller kan medføre ujevn slitasje, redusert bokomfort og utfordringer ved legging av nye gulvbelegg. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

#### Pipe og ildsted,TG3

Boligen har mursteinspipe med enkelte deler av elementpipe, samt vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:
- Det er registrert mye rust på vedovnen. Dette kan påvirke ovnens funksjon og levetid, og det anbefales nærmere vurdering og eventuelt utbedring.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas en grundig vurdering av vedovnens tilstand, og nødvendig utbedring eller utskifting bør gjennomføres for å sikre forsvarlig funksjon og forlenge levetiden. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre redusert sikkerhet, dårligere varmeeffekt og økt risiko for skader på ovnen eller omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales også en brannkontroll av pipe før den tas i bruk.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

#### Rom Under Terreng,TG3

Veggene har betong/mur og det er jordgulv. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er også spor etter treskadeinsekter i konstruksjonene.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsak til fukt og sikre tilstrekkelig uttørring av kjellerrommet, for å redusere risikoen for mugg, sopp og råteskader. Det anbefales også å undersøke og eventuelt behandle konstruksjonene mot treskadeinsekter, da dette kan medføre ytterligere svekkelse av byggets bæreevne og økt vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

#### Innvendige trapper,TG2

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert fuktskader i nedre del av trappevingen.

Tiltak

- Tiltak:

- Fuktskadet del av trappevingen bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne og sikkerhet i trappen.

Innvendige dører, TG3

Innvendig har boligen finérdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det mangler også flere dørblad på enkelte innvendige dører.

Tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Slitte dører kan redusere både funksjonalitet.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Våtrom

Hovedetasje > Vaskerom

Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Rommet fremstår som uferdig og ser ut til aldri å ha blitt ferdigstilt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er påvist råteskader på plater og konstruksjoner mot terreng.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Det må gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommet, inkludert utbedring av råteskader på plater og konstruksjoner mot terreng. Dersom dette ikke utbedres, vil det være økt risiko for videre råteskader, fuktskader og forringelse av bygningskonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert brukssikkerhet.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Hovedetasje > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG3

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
- Det er synlige råteskader på overflater og konstruksjoner.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjennomføres utbedring av råteskadde overflater og konstruksjoner for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for svekket bæreevne, soppvekst og ytterligere fuktskader.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Hovedetasje > Bad

Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er påvist råteskader på overflater og konstruksjoner.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Det må gjennomføres en totalrenovering av våtrommet for å utbedre råteskader på overflater og konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for videre skadeutvikling, fuktproblemer og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Hovedetasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG3

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
- Det er synlige råteskader på overflater og konstruksjoner.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av råteskader på overflater og konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre råteutvikling, svekkelse av konstruksjonen og potensiell spredning av fuktskader til tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Kjøkken

Hovedetasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG3

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Dørene er løse, og det er fuktskader på veggen over benkeplaten.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Dørene bør festes eller byttes, og fuktskader på veggen over benkeplaten må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Hovedetasje > Kjøkken

Avtrekk, TG2

Avtrekksviften er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Spesialrom

Hovedetasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG3

Toalettrom med servant. Toalettet er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Toalettrommet har svært slitte overflater, noe som medfører behov for oppgradering eller rehabilitering.

Tiltak

- Tiltak:
- Det må gjennomføres oppgradering eller rehabilitering av overflatene for å sikre tilfredsstillende funksjon og hygiene. Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse, redusert brukervennlighet og potensielt dårlig inn klima.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

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.

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å få utført en kontroll av vannledningene av fagperson, og vurdere utskiftning ved behov. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt mulig redusert vannkvalitet og vanntrykk.

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

#### Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter. Den er plassert i grovkjeller og har begrenset tilkomst.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Varmtvannstanken bør vurderes skiftet grunnet høy alder, da risikoen for lekkasje og funksjonssvikt øker betydelig etter 20 år. Konsekvensen av å ikke bytte tanken kan være plutselig vannlekkasje med påfølgende vannskader og driftsstans.

#### TOMTEFORHOLD;

#### Fuktsikring og drenering, TG3

Ingen drenering utover original steinsetting. Denne kan tettes og miste funksjonen over tid.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

#### Tiltak

- Drenering må skiftes.
- Det må etableres ny drenering rundt bygningen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Manglende eller utilstrekkelig drenering medfører økt risiko for fukt- og råteskader i kjeller og grunnmur, noe som kan føre til dårlig inneklima og kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

#### Terrengforhold, TG3

Terreng har fall inn mot tilbygget på baksiden.

#### Vurdering av avvik:

- Terrengt faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

#### Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Terrengt må justeres slik at det får fall vekk fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes inn mot muren. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader på grunnmur og inntrenging av vann i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

#### Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Avløpet går til septiktank og er av ukjent alder. Utvendige vannledninger er av ukjent type og ukjent alder. Det er privat brønn i samarbeid med nabohuset, Grøndølveien 58.

#### 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.

#### Tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnen, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannet er trygt å bruke. 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, TG2

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

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.

Fullstendig tilstandsrapport ligger vedlagt prospektet.

### Innhold

Driftsbygning: Lagerrom, Husdyrrom, husdyrrom 2 og Gjødselkjeller.

Våningshus:

Kjeller: Ikke målbart areal i kjeller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart.

1. etasje: Gang, vaskerom, gang 2, bad, stue, kjøkken og toalettrom. Lav takhøyde i store deler av hovedetasjen.

Loft: Gang, gang 2, soverom, soverom 2 og soverom 3. I dag skal det være naturlig lystilgang (vindu) i størrelse tilsvarende 10 % av rommets gulvflate. Dette kravet er ikke oppfylt i loftsetasjen.

Selv om rommene er klassifisert av takstmann, innebærer ikke dette nødvendigvis at de oppfyller dagens krav til beboelse. Boligen har behov for betydelig oppgradering for å tilfredsstille gjeldende standard for bolig.

### 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

Takst Team AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Innbo og løsøre

Det som er på eiendommen ved overtakelsen følger eiendommen.

### Eierform

Eiet

### Konsesjon

Ja

### Kommentar konsesjon

Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig og kjøper forplikter seg til straks å søke konsesjon for ervervet. Selger har konsesjonsansvaret. Hvis ikke konsesjon oppnås vil avtalen mellom kjøper og selger annulleres. Partene bærer selv sine egne omkostninger.

Gebyret i Eigersund kommune er ca. kr. 5.000,-.

Det er ikke prisregulering på gården.

### Odelsrett

Nei

### Kommentar odelsrett

Eiendommen fyller ikke kravene til odlingsjord, og det er ikke odel på eiendommen.

### Verneklasse/SEFRAK

Våningshuset er SEFRAK registrert med ID: 1101 605 54.

SEFRAK er et nasjonalt register over eldre bygninger og kulturminner. En SEFRAK-registrering betyr at bygningen er kartlagt som kulturhistorisk interessant, vanligvis fordi den er oppført før 1900, eller i enkelte tilfeller før 1940. Registreringen innebærer ikke automatisk fredning eller spesielle restriksjoner, men kommunen skal gjøre en faglig vurdering ved søknader om rivning, ombygging eller andre større tiltak. Bygninger i SEFRAK-registeret kan derfor ha kulturhistorisk verdi, og planlagte endringer kan kreve mer dokumentasjon og dialog med kommunen. SEFRAK-registrering påvirker normalt ikke vanlig bruk av eiendommen, men må tas i betraktning ved framtidige tiltak.

### Boplikt

Nei

### Kommentar boplikt

Det er bekreftet at landbrukssjefen at det ikke er boplikt.

### Driveplikt

Ja

### Kommentar driveplikt

Gården er underlagt driveplikt, som innebærer at jordbruksarealet skal holdes i drift. Driveplikten kan oppfylles på to måter:

- \* Eier kan drive jorda selv, eller
- \* Jorda kan leies ut. Ved bortleie må leieavtalen:
  - være skriftlig,
  - løpe i minst 10 år,
  - være uoppsigelig fra eier, og
  - sikre driftsmessig gode løsninger.

Kopi av avtalen skal sendes til kommunen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

143900 kvm

### Tomtebeskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at tomteareal og eiendomsgrenser er usikre da tomten ikke er oppmålt. Kjøper må påregne at arealet er 143 900 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.

Informasjon fra Landbrukssjefen:

Gnr./bnr. 78/13,14 er en kommaeiendom. Det er en eiendom med flere bruksnummer under samme gårdsnummer. Det betyr at to (eller flere) opprinnelig separate eiendommer er knyttet sammen, typisk i matrikkelen, men fortsatt formelt har hvert sitt bruksnummer. Selv om det er to nummer, blir disse juridisk sett ofte behandlet som én samlet eiendom (én matrikkelenhet) i forhold til bruk, pant og overdragelse, så lenge de står oppført sammen. Man kan søke kommunen om å slå sammen to bruksnummer til ett for å få en ryddigere eiendomsstruktur. Dette er gratis.

Det kan være mulig å finne ut av hvor bnr 13 og 14 befinner seg, av jordskifteretten, slik at disse kan kartfestes hver for seg, men det er ikke sikkert det har noen hensikt her. De tilhører uansett samme landbrukseiendom og kan ikke selges hver for seg.

**Full dyrket jord:**

Det er 16,2 dekar fulldyrket jord på eiendommen. Den dyrka jorda er spredt på 4 områder som, er av varierende størrelse. Den største teigen på er lang og smal, og den snor seg mellom skogen og beitet. Mesteparten av den dyrka jorda ligger i flatt terreng.

**Innmarksbeite:**

Det er 19,1 dekar innmarks beite på eiendommen. Beitene ligger rundt og i kort avstand fra driftsbygningen. Beitene ligger innimellom dyrketjord og skog. Det er både flatt og kupert terreng der beitene ligger. Beitene er ikke grøftet. Beitet er ikke blitt brukt de siste årene.

**Skog:**

Det er 86,5 dekar skog på eiendommen, som består av både lauvskog og to typer edelgran, plantet med tanke på juletreproduksjon (Nordmanns-edelgran og Fjell-edelgran). Skogsjorda er næringsrik, og skogen vokser raskt. Skogen ligger i kupert terreng, men selger opplyser at det er traktorveinett. Selger opplyser også at det er bjørk på eiendommen.

Det er ikke utarbeidet skogbruksplan for eiendommen. Skogen blir ikke drevet i dag og kvaliteten på trærne er ukjent.

**Utmark og annet markslag:**

Det er 21 dekar utmark og annet markslag på eiendommen. Utmarka ligger innimellom skogen.

**Leie av jord:**

Den full dyrket jorden og innmarkebeite er leid bort gjennom en tiårig leieavtale som gjelder fram til 1. januar 2030. Leietaker har videre fremleid jorda til en annen gårdbruker som eier og driver gård på Hetlandsheia i Eigersund kommune. Selger opplyser at det er avvik mellom leid areal og oppgitt areal. Selger har kopi av leiekontrakten fra 2020 (kan fås på forespørsel), men ikke fremleiekontrakten siden dette ikke er en avtale mellom eier og leietaker. En slik leiekontrakt kan ikke sies opp.

**Jakt:**

Eiendommen er deltaker i Skailand og Hæstad vald hvor det for tiden betales en kontingent på ca. 1.200,- pr. år. Selger opplyser også at det en gang i tiden er utøvd jakt på eiendommen fra provisorisk hytte/skjul. Gården er likevel ikke stor nok til å ha egen jakt.

**Kulturminner:**

Det er to kulturminner på eiendommen. Bosetning -aktivitetsområde. Lokalitetensnr 290804. Det er funnet bla. keramikk, del av en krittpipe og brente bein. Se vedlagt kart.

Se linker for mer informasjon:

Nr 1:

<https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=58.54785582349203,6.209453344345093,58.544958656549724,6.215922832489014&zoom=18&id=8aac31d3-4076-11ed-99b0-040300000000>

Nr. 2:

<https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=58.54769627560211,6.2091100215911865,58.544799095470246,6.215579509735107&zoom=18&id=8d3367ea-4076-11ed-99b0-040300000000>

**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 trafikksikkerhet i regionen. Veiprojektet er en del av utbyggingen av E39 og vil berøre flere eiendommer i området. Grøndølveien 60 blir direkte berørt av traseen. Etter informasjon fra nyeveier.no: Ved avståelse av areal beregnes erstatning for bolig- eller næringsseiendom som differansen i eiendommens verdi før og etter inngrepet. For dyrka mark fastsettes erstatningen normalt etter bruksverdi, med kompensasjon for inntektstap over tid, mens erstatning for skog baseres på grunn- og venteverdi samt nettoverdien av berørt tømmer. 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/> Informasjon om for de eiendommer som er berørt: <https://www.nyeveier.no/beroerte/grunnerverv/> Se også vedlegg.

**Gjerdeplikt:**

Gjerdeplikt innebærer at naboer som hovedregel har et felles ansvar for oppføring og vedlikehold av gjerde mellom eiendommene. Selger har ikke nærmere kjennskap til den konkrete gjerdeplikten for eiendommen, men legger til grunn at det foreligger delt gjerdeplikt etter vanlige regler jf. grannegjerdelova. Dette kan imidlertid være annerledes, og forholdet er ikke nærmere kontrollert, dette også siden det er lenge siden det har vært dyrehold. Kjøper overtar eiendommen med de gjerdeforhold som foreligger, og kan ikke senere gjøre gjeldende manglende eller avvikende gjerdeplikt som mangel eller grunnlag for prisavslag etc.

**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 hensynsone 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 er gitt midlertidig brukstillatelse til påbygg datert 14.10.1983.

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.

Følgende arbeider gjenstår;

Innvendig må:

- vaskerommet ventileres opp over tak eller godkjent avtrekksvifte monteres.

Utvendig må:

- dører og vinduer pusses inn,

- takrenner med nedløp monteres.

Det foreligger ikke ferdigattest.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Manglende ferdigattest medfører at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at saken kan avsluttes.

Det foreligger ikke godkjente tegninger for original huset, men det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for påbygget, som stemmer med dagens bruk etter informasjon fra takstmann.

I dag skal det være naturlig lystilgang (vindu) i størrelse tilsvarende 10 % av rommets gulvflate. Dette kravet er ikke oppfylt i loftsetasjen.

Siden det ikke er tegninger de originale byggene på gården er det vanskelig å si noe om byggeårene. Ut fra en eldre landbrukstakst er det opplyst at våningshuset er fra ca 1933 og driftsbygningen er sannsynligvis fra 1970- tallet.

#### Tinglyste bestemmelser og rettigheter

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

1101/78/13:

02.12.1893 - Dokumentnr: 900026 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes kommentar: Det har ikke lyktes megler å finne denne avtalen.

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

Rettighetshaver: Knr:1101 Gnr:78 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

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

04.07.2024 - Dokumentnr: 1660447 - Utvinningsrett

Rettighetshaver: Norge Mineraler AS

Org.nr: 974 359 073

0078/2024 Eigersund 21

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes 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 - Forkjøpsrett

Rettighet hefter i: Knr:1101 Gnr:78 Bnr:29

Meglernes 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 Eigersund skal ha forkjøpsrett til offentlig takst hvis gnr 79, bnr 29 avhendes. Dette gjelder ikke overgang ved arv. OBS OBS: Denne forkjøpsretten skal slettes.

Det kan være muntlige og skriftlige avtaler som selger ikke kjenner til. Selv om det er en skriftlig avtale trenger ikke den nødvendigvis å være tinglyst.

#### 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 som deles med nabohus, Grøndølleveien 58. Tilknytning avløp: Avløpet går til septiktank og er av ukjent alder og ukjent tilstand og når den ble tømt sist.

Nabo eiendommen har tinglyst rett til å ha vann/kloakk-ledningsnett liggende på selgende eiendom 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 manns 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

Selgende eiendom, gnr 78, bnr 13 og 14 (Grøndølleveien 60), har forkjøpsrett til offentlig takst hvis gnr 79, bnr 29 (naboeiendommen) 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.

Bygningene blir levert slik de er nå uten ytterligere utvask/utrydding. 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

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.

Tilleggs kommentar: 1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

SVAR: Nei

2. Tilleggs kommentar:

Rogaland Skog AS fikk ikke konsesjon, og derfor videreselge eiendommen. Vi har ikke kjennskap til 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.

### Oppvarming

Vedovn i stue. Pipe og ilsted har fått TG3 så man må anta at dette ikke virker. Det anbefales også en brannkontroll av pipe før den tas i bruk.

### Energiklasse

Ikke angitt

### Info energiklasse

Selger har ikke utført energimerking iht. gjeldende regelverk. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

### Info strømforbruk

Eiendommen er ikke bundet til avtale om Norgespris.

## Økonomi

### Prisantydning

Kr 2 500 000

### Omkostninger

Kr 63 590

Dok.avg. til staten, 2.5%: kr 62 500,-

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-

Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Omkostninger: kr 63 590,-

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 2 563 590

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter. Det er ikke opplyst noe informasjon om eiendomsskatt på gården. Dette må ny eier påregne vil komme.

### Kommunale avgifter

Kr 6 205

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon: kr 5 625,-  
Branntilsyn, feiing: kr 580  
Totalt: kr 6 205,-

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 60 er ett gårdsbruk 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 gården.

#### 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

719260040

## Overtakelse

01.07.2026. Overtakelse ca. 14 dager etter konsesjon er gitt. Andre ønsker noteres 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).

Kan kun kjøpes for våningshuset- forsikringen vil ikke gjelde resten av gårdsbruket. Konferer megler ved spørsmål.

## Offentligrettslig pålegg

Ingen kjente.

## 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 bygningsssakkyndiges 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.

### Manglesbeføyelser

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse.

Det innebærer at avhendingslovens regler om når boligen har en mangel, fravikes til ugunst for kjøper. Dette betyr bl.a. at det kun foreligger en mangel når: Kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt. Videre kan det foreligge en mangel når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, eller når tomtearealet er vesentlig mindre enn oppgitt.

### Oppgjør

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglerens klientkonto før overtagelse

### 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 kontaktinformasjon 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.

### Meglers 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 provisjon med 2,00% i provisjonsats. (Minimumsprovisjon kr 39 900,00)

(salg til prisantydningen kr 2 500 000,00 vil provisjonen beløpe seg til kr 50 000,00 med eventuelt tillegg av fellesgjeld)

#### Andre vederlag

Markedsavtale grunnpakke kr 23 500,00

Oppgjørshonorar kr 8 250,00

Tilretteleggingsgebyr landbruk - Utarbeidelse av prospekt og annonser kr 9 900,00

Visningshonorar foe helgevisninger pr stk kr 1 875,00

#### Utlegg

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

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

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.

Oppdragstaker har krav på vederlag, markedsføring i henhold til egen avtale og dekning av utlegg jf. pkt. 3 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. Provisjonen beregnes med grunnlag i estimert salgssum.

#### 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.

#### Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Matrikkel kart
- Landbruks kart
- Kart E39
- Utsnitt kommuneplanen

#### 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

## INFORMASJON

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

### Avdeling

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

### Salgsoppgavedato

23.04.2026

### Visning

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

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Nabolagsprofil

# Tilstandsrapport

🏠 Våningshus

📍 Grøndølveien 60 , 4376 HELLELAND

📖 EIGERSUND kommune

# gnr. 78, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 439 m<sup>2</sup> BRA-i: 91 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 21100-1452

Referansenummer: CL7173

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Gilje

Vår ref: 010271



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](mailto: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 steinbelagte stålplater og grunnmur i betong. Boligen fremstår med betydelig vedlikeholdsbehov på flere bygningsdeler.

Ved befaring er det registrert flere anmerkninger som fremgår av rapporten. Det bemerkes at store deler av boligen må renoveres.

## Våningshus - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater som er besiktiget fra bakkenivå.

Takfotbeslag, nedløp og takrenner er av plast.

Veggene består av bindingsverk, tømmer- og murkonstruksjon.

Fasader har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdører i tre.

Treterrasse med utgang fra stue.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe med enkelte deler av elementpipe, samt vedovn i stue.

Veggene har betong/mur og det er jordgulv. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen finérdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Rommet fremstår som uferdig og ser ut til aldri å ha blitt ferdigstilt.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Avtrekksviften er fjernet.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servant. Gulvmontert toalett er fjernet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter. Den er plassert i

grovkjeller og har begrenset tilkomst. Sikringsskap m/skrusikringer fra byggeåret.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ingen drenering utover original steinsetting. Denne kan tettes og miste funksjonen over tid.

Bygningen har grunnmur i betongstein, og tilbygget er oppført med betongblokker.

Terrang har fall inn mot tilbygget på baksiden.

Avløpet går til septiktank og er av ukjent alder.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og ukjent alder.

Det er privat brønn i samarbeid med nabohuset, Grøndølleveien 58.

Septiktanken er av betong.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Driftsbygning

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremvist.

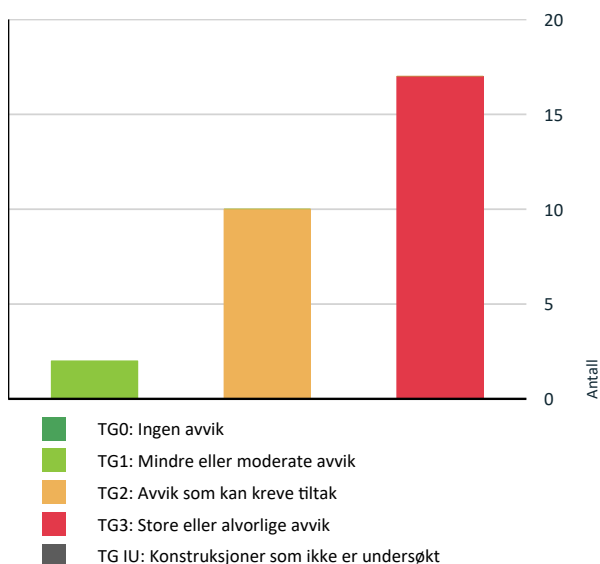
### Våningshus

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

I dag skal det være naturlig lystilgang (vindu) i størrelse tilsvarende 10 % av rommets gulvflate. Dette kravet er ikke oppfylt i loftsetasjen.

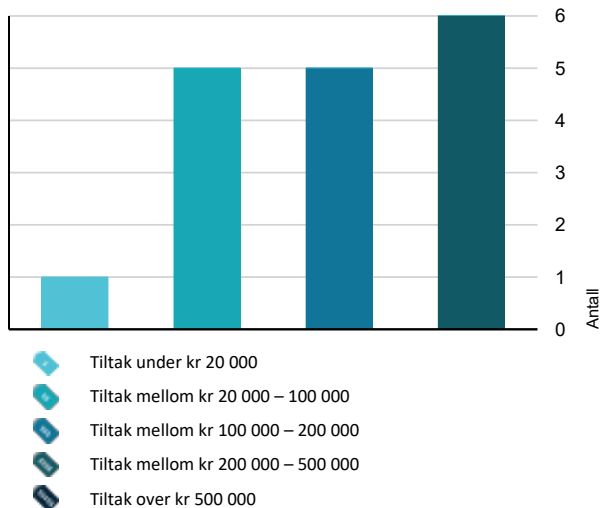
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 flytte 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 ferdigattest slik som objektet fremstår på befæringsdato. (Ferdigattest er ikke fremlagt og bør fremskaffes)

## Oppsummering av avvik

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

### Våningshus

#### 1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK











- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [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](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 Tomteforhold > Terrengforhold <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom <a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>
 Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon <a href="#">Gå til side</a>
 <b>2</b> AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 Utvendig > Takteking <a href="#">Gå til side</a>
 Utvendig > Nedløp og beslag <a href="#">Gå til side</a>
 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger <a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Innvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Vannledninger <a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør <a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank <a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger <a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Septiktank <a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk <a href="#">Gå til side</a>

## 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 behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk 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 byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUS

### Byggeår

1950

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

### 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.

### Tilbygg / modernisering

1980

Tilbygg

Tilbygget vaskerom, bad, og WC. Byggeåret er antatt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater 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.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er observert betydelig mosevekst på taket, noe som kan føre til økt slitasje og redusert levetid for taktekkingen. Det anbefales å fjerne mosen og vurdere ytterligere tiltak for å forhindre ny vekst.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør fjernes mose fra taket og vurderes tiltak for å hindre ny vekst, for å redusere risikoen for økt slitasje og forlenget levetid på taktekkingen.

Videre bør taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold, da begrenset besiktigelse fra bakkenivå kan medføre at skader ikke er oppdaget, noe som øker risikoen for uforutsette lekkasjer eller skader på takkonstruksjonen.

### Nedløp og beslag

Takfotbeslag, nedløp og takrenner er av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløpsrøret har falt av på boligens framside, noe som medfører utilstrekkelig bortledning av vann fra taket på dette området. Dette kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og bør utbedres snarest.

#### 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.

Nedløpsrøret bør monteres på plass igjen for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt fuktbelastning og potensielle fuktskader på grunnmuren.

Det er anbefalt å montere snøfangere over gangareal.

### Veggkonstruksjon

Veggene består av bindingsverk, tømmer- og murkonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og råteutvikling i kledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet kledning må skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for videre fuktskader og råteutvikling.

Manglende lufting kan føre til at fuktighet blir stående i konstruksjonen, noe som øker faren for skader på både kledning og underliggende veggkonstruksjon.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter er normalt på bygninger av denne alder, men takkonstruksjonen må kontrolleres nærmere for å avdekke eventuelle svekkelser eller behov for utbedring.

Dersom skjevhetene utvikler seg videre, kan det medføre redusert bæreevne og økt risiko for konstruksjonsskader.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Noen glassruter er punkterte eller sprukne. Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med fukt- og råteskader må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for inntrenging av fukt i bygningskonstruksjonen.

Vanskelige åpnings- og lukkemekanismer bør utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

Punkterte eller sprukne glassruter må byttes for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre fuktskader.

Slitte karm og sprekker i treverket bør utbedres for å forhindre ytterligere råteutvikling og forringelse av vinduene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

## TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdører i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Flere dører er vanskelige å åpne eller lukke.

Balkongdøren på vaskerommet og døren til terrassen har råteskader. Kjellerdøren er vanskelig å åpne og er svært slitte.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene må justeres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre ytterligere skader.

Råteskadde dører på vaskerommet og til terrassen må utbedres eller byttes for å unngå økt risiko for fuktskader, varmetap og redusert sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse med utgang fra stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverket er skjevt og noe løst.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rekkverket bør rettes opp og festes forsvarlig for å sikre stabilitet og hindre fare for personskade.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre økt risiko for ulykker og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

## INNSENDIG

## TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert fuktmerker i taket i loftsetasjen, men det ble ikke målt fukt ved befaringen. Fuktmerkene kan være et resultat av en tidligere lekkasje.

Det er også uferdige overflater. Oppussing er påbegynt, men ikke fullført.

Det er registrert mye avføring fra smågnagere i loftsetasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Fuktmerkene i taket må undersøkes nærmere for å avklare om det fortsatt er risiko for fuktskader, da tidligere lekkasjer kan ha medført skjulte skader i konstruksjonen.

Uferdige overflater bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende standard og hindre videre slitasje eller skade. Manglende ferdigstillelse kan medføre redusert brukskvalitet og økt risiko for ytterligere forringelse av overflatene.

Avføring fra smågnagere må fjernes, og det bør vurderes tiltak for å hindre videre inntrenging, da dette kan medføre helsefare og skade på bygningsmaterialer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

## 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.

Gjelder begge etasjer. Dette er normalt for boliger av eldre dato.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør vurderes oppretting av etasjeskiller for å oppnå tilfredsstillende høydeforskjeller, spesielt ved fremtidig renovering.

Store høydeforskjeller kan medføre ujevn slitasje, redusert bokomfort og utfordringer ved legging av nye gulvbelegg. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## 1 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med enkelte deler av elementpipe, samt vedovn i stue.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Det er registrert mye rust på vedovnen. Dette kan påvirke ovnens funksjon og levetid, og det anbefales nærmere vurdering og eventuelt utbedring.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det må foretas en grundig vurdering av vedovnens tilstand, og nødvendig utbedring eller utskifting bør gjennomføres for å sikre forsvarlig funksjon og forlenge levetiden.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre redusert sikkerhet, dårligere varmeeffekt og økt risiko for skader på ovnen eller omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales også en brannkontroll av pipe før den tas i bruk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## 1 TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Veggene har betong/mur og det er jordgulv. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er også spor etter treskadeinsekter i konstruksjonene.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsak til fukt og sikre tilstrekkelig uttørring av kjellerrommet, for å redusere risikoen for mugg, sopp og råteskader.

Det anbefales også å undersøke og eventuelt behandle konstruksjonene mot treskadeinsekter, da dette kan medføre ytterligere svekkelse av byggets bæreevne og økt vedlikeholdsbehov.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

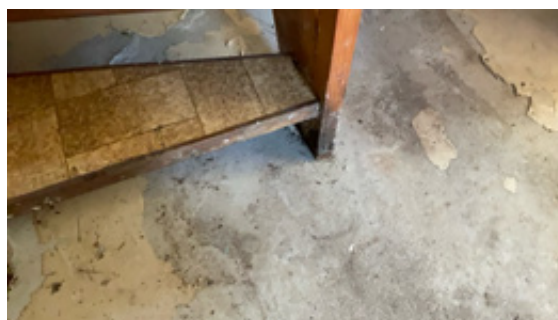
- Det er avvik:

Det er registrert fuktskader i nedre del av trappevengen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskadet del av trappevengen bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne og sikkerhet i trappen.



## 1 TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det mangler også flere dørblad på enkelte innvendige dører.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Slitte dører kan redusere både funksjonalitet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > VASKEROM

## 1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Rommet fremstår som uferdig og ser ut til aldri å ha blitt ferdigstilt.

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist råteskader på plater og konstruksjoner mot terreng.

### Konsekvens/tiltak

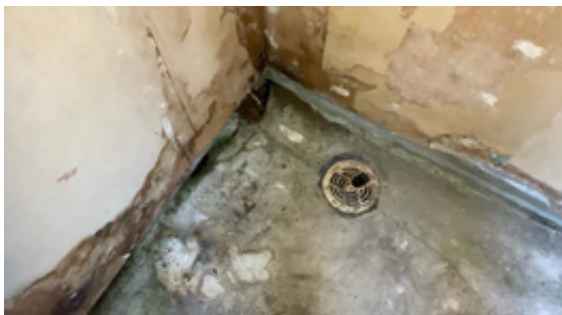
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommet, inkludert utbedring av råteskader på plater og konstruksjoner mot terreng.

Dersom dette ikke utbedres, vil det være økt risiko for videre råteskader, fuktskader og forringelse av bygningskonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert brukssikkerhet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

## TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er synlige råteskader på overflater og konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjennomføres utbedring av råteskadde overflater og konstruksjoner for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for svekket bæreevne, soppvekst og ytterligere fuktskader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

HOVEDETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist råteskader på overflater og konstruksjoner.

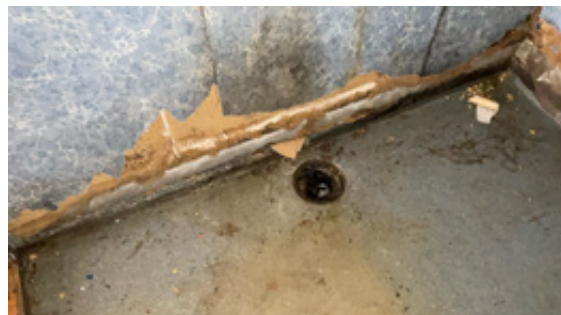
### Konsekvens/tiltak

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

Det må gjennomføres en totalrenovering av våtrommet for å utbedre råteskader på overflater og konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for videre skadeutvikling, fuktproblemer og redusert levetid på bygningsdelene.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



HOVEDETASJE > BAD

## TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er synlige råteskader på overflater og konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av råteskader på overflater og konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre råteutvikling, svekkelse av konstruksjonen og potensiell spredning av fuktskader til tilstøtende bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

## 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 slitasjegrad.

Dørene er løse, og det er fuktskader på veggen over benkeplaten.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Dørene bør festes eller byttes, og fuktskader på veggen over benkeplaten må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

HOVEDETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

Avtrekksviften er fjernet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## SPESIALROM

### HOVEDETASJE > TOALETTRUM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant. Toalettet er fjernet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet har svært slitte overflater, noe som medfører behov for oppgradering eller rehabilitering.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres oppgradering eller rehabilitering av overflatene for å sikre tilfredsstillende funksjon og hygiene.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse, redusert brukervennlighet og potensielt dårlig inneklima.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## 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.

Det anbefales å få utført en kontroll av vannledningene av fagperson, og vurdere utskiftning ved behov.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt mulig redusert vannkvalitet og vanntrykk.

#### 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.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu.

#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter. Den er plassert i grovkjeller og har begrenset tilkomst.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanken bør vurderes skiftet grunnet høy alder, da risikoen for lekkasje og funksjonssvikt øker betydelig etter 20 år.

Konsekvensen av å ikke bytte tanken kan være plutselig vannlekkasje med påfølgende vannskader og driftsstans.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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**
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**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Ukjent**

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

**Ja**

## 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?

**Nei**

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.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ingen drenering utover original steinsetting. Denne kan tettes og miste funksjonen over tid.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Det må etableres ny drenering rundt bygningen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Manglende eller utilstrekkelig drenering medfører økt risiko for fukt- og råteskader i kjeller og grunnmur, noe som kan føre til dårlig inneklima og kostbare utbedringer.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein, og tilbygget er oppført med betongblokker.

### TG 3 Terrengforhold

Terreng har fall inn mot tilbygget på baksiden.

#### Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng må justeres slik at det får fall vekk fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes inn mot muren.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader på grunnmur og inntrenging av vann i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen og dårligere innemiljø.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### 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 i samarbeid med nabohuset, Grøndøveien 58.

#### 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

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

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

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

### TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.*

#### 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 behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk 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 byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- 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

- Det er behov for tiltak

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre rekkverkshøyder og åpninger i trapp og på balkong/terrasse, samt montere håndløper, for å redusere risikoen for fallulykker.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, for å sikre et trygt innemiljø.

Brannslukningsutstyr og røykvarslere må kontrolleres og eventuelt oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektro faglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og redusere risikoen for brann eller personskaade.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

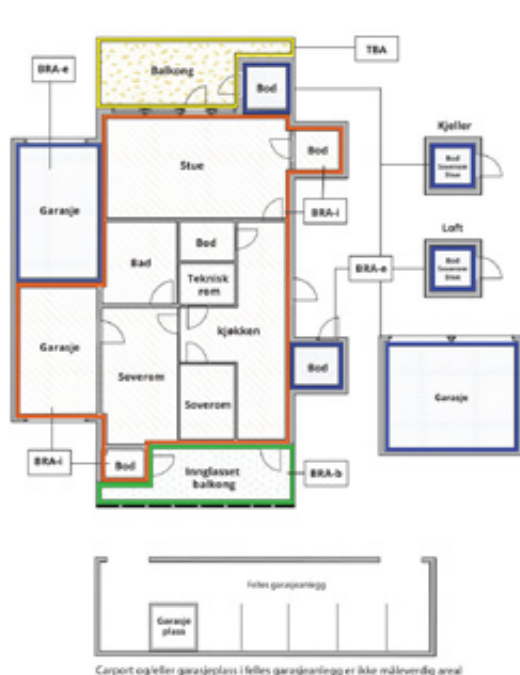
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

## Driftsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Låve		120		120	
Hovedetasje		120		120	
Kjeller		108		108	
<b>SUM</b>		<b>348</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>348</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Låve		Lagerrom	
Hovedetasje		Husdyrrom, husdyrrom 2	
Kjeller		Gjødselkjeller	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremvist.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	33			33	
Hovedetasje	58			58	17
<b>SUM</b>	<b>91</b>				<b>17</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>91</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3		
Hovedetasje	Gang, vaskerom, gang 2, bad, stue, kjøkken, toalettrom		

### Kommentar

Ved skråloft kan det være noe avvik på arealet, avhengig av målepunktene man velger.

Ikke målbart areal i kjeller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart.

Lav takhøyde i store deler av hovedetasjen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I dag skal det være naturlig lystilgang (vindu) i størrelse tilsvarende 10 % av rommets gulvflate. Dette kravet er ikke oppfylt i loftsetasjen.

### 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	13		0	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Grøndølveien 60

### Hjemmelshaver

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

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende på Helleland i Eigersund kommune.

## Bygninger på eiendommen

### Driftsbygning

**Anvendelse**

Driftsbygning

**Byggeår****Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

**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.

**Beskrivelse**

Driftsbygningen er oppført på grunnmur av betong med betonggulv. Vegger består av betong- og trekonstruksjoner, utvendig kledd med bordkledning. Takoverbygget er utført i trekonstruksjoner og tekket med profilerte stålplater.

Bygningen har et betydelig vedlikeholdsetterslep, med omfattende råteskader i kledning og deler av bærende og ikke-bærende trekonstruksjoner, samt vinduer og dører.

Dersom bygningen skal benyttes til husdyrproduksjon, må det påregnes betydelige oppgraderinger.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



## 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 14.03.1980.	Ingen		Nei
Tegninger	25.03.1980		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	
2	11.02.2026	Endring: Har lagt til tilleggsbygg, driftsbygning

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 slitasje: 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 60

4376 Helleland

1101-78/13/0/0

- ◆ 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, og skal derfor videreselge eiendommene. Vi har ikke kjennskap til dem.

---



0 20 40 60m  
 Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 23.03.2026 07:30  
 Eiendomsdata verifisert: 23.03.2026 07:16

**GÅRDSKART 1101-78/13/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 78/13/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	16.2	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	19.1	35.3
	Produktiv skog *	86.5	86.5
	Annet markslag	21.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	1.1	22.1
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	143.9	143.9

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajournføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftsenterpunkt



# SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 78

Bnr: 14

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

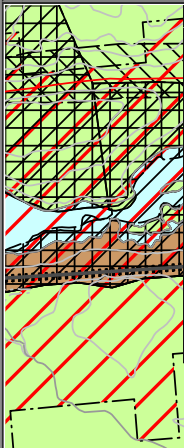
Hj.haver/Fester:

**EIGERSUND  
KOMMUNE**

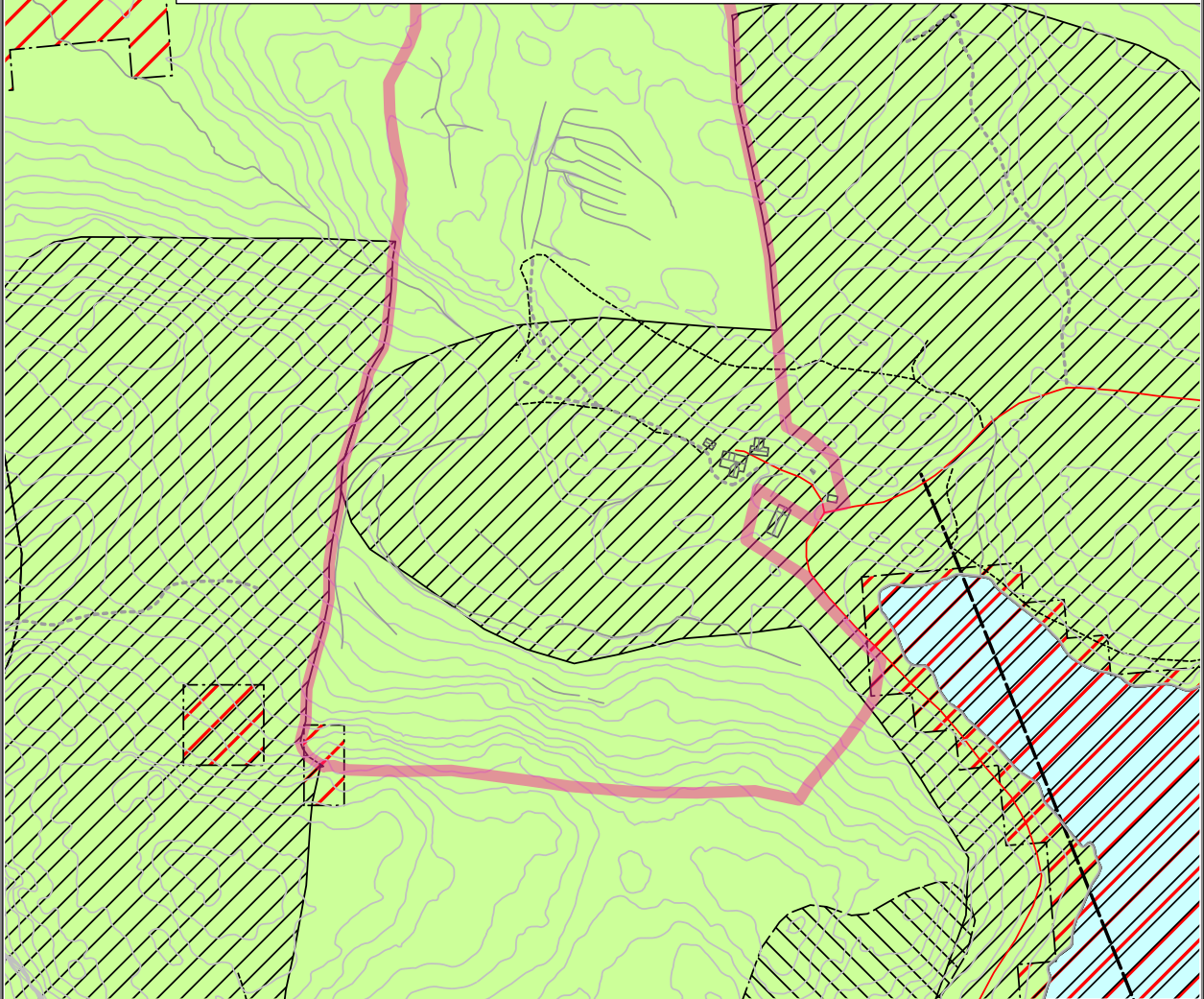
Dato: 19/3-2026 Sign:  
Utsnitt av kommuneplan

Målestokk  
1:4000

## Tegnforklaring



- |   |   |
|---|---|
| Traktorveg midtlinje  | Bygning   |
| Elv og bekk   | Kanal og grøft  |
| Elv   | Turvegtrase - På bakken - Nåværende                           |
| Motorferdsel i utmark - Nåværende                                     | Overføringsanlegg for energi                                  |
| Hensyn landbruk   | Bevaring naturmiljø   |
| Bevaring kulturmiljø  | Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende             |
| Flomfare  | Ras- og skredfare   |
| Gul sone iht T-1442   | LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende |   |



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



**Matrikelkart**  
Oversiktskart

Kommune Eigersund KNR 1101 GNR 78 BNR 13 FNR 0 SNR 0



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

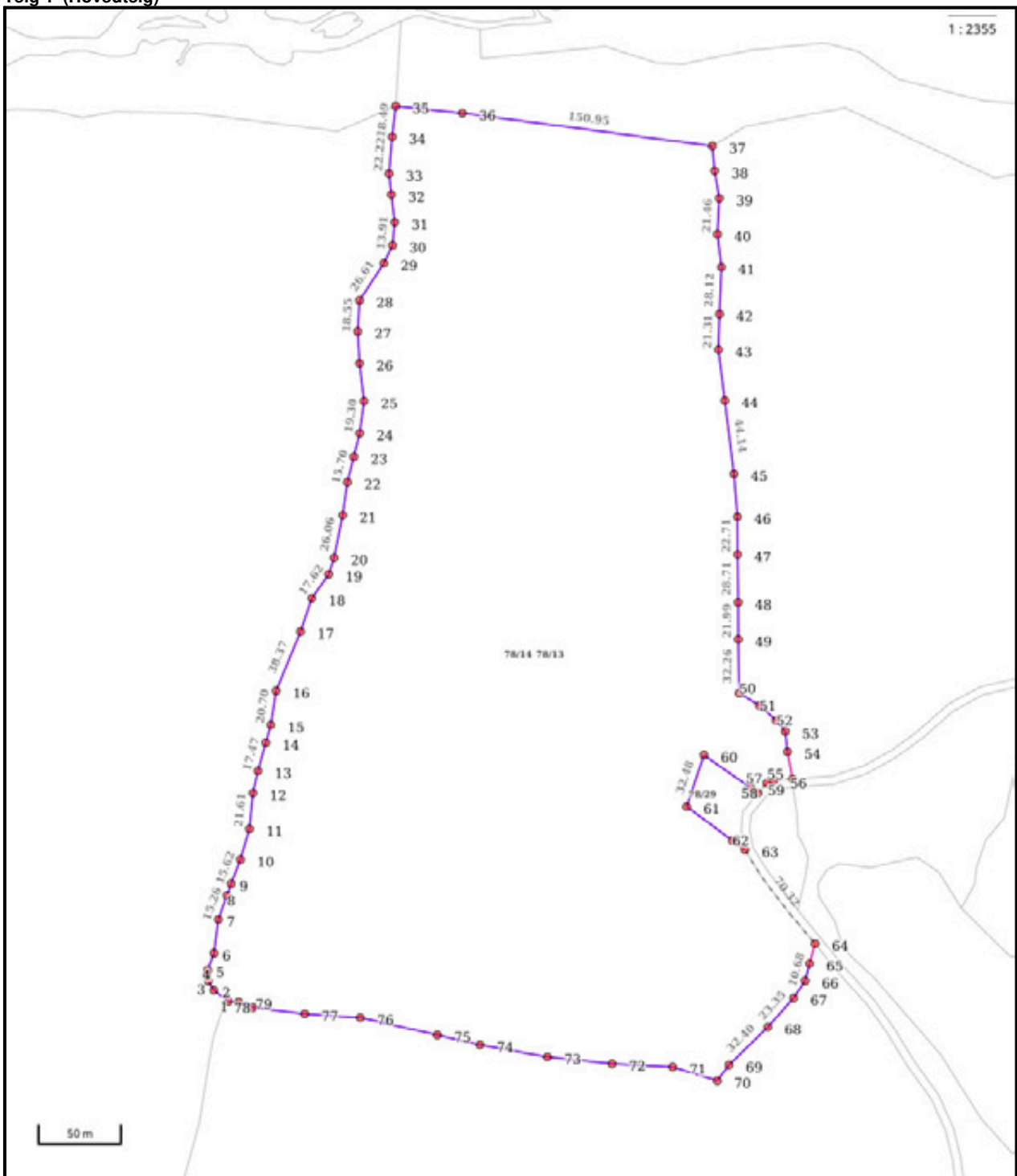
**Hjelpelinjer**

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

**Symboler**

- Bygningspunkt
  - ▲ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

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

**Symboler**

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

**Areal og koordinater**

**Areal:** 142 342,10m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

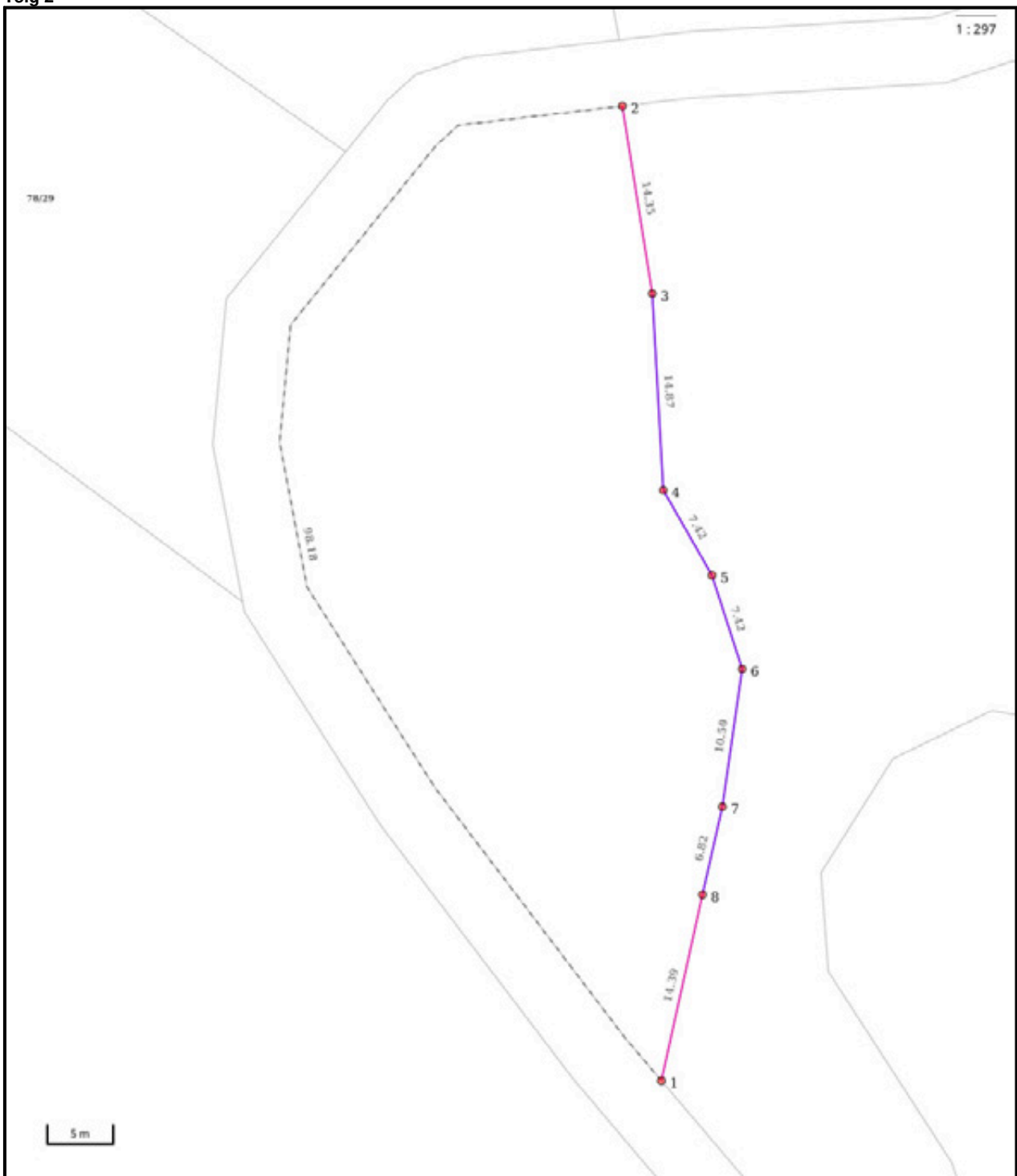
Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 492 799,27	337 462,15	10,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 492 805,25	337 452,93	6,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 492 810,42	337 449,15	4,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 492 814,28	337 447,82	2,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 492 816,97	337 448,23	10,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 492 827,35	337 451,09	20,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 492 847,74	337 451,79	15,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 492 862,48	337 455,74	7,45m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 492 869,71	337 457,55	15,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 492 884,73	337 461,82	19,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 492 903,39	337 465,54	21,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 492 925,00	337 465,69	13,55m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 492 938,43	337 467,48	17,47m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 492 955,61	337 470,63	11,12m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 492 966,53	337 472,71	20,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 492 987,19	337 474,02	38,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 493 023,82	337 485,43	21,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 493 044,32	337 490,34	17,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 493 059,55	337 499,21	10,36m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 493 069,66	337 501,46	26,06m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 493 095,56	337 504,30	20,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 493 115,53	337 505,37	15,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 493 131,03	337 507,85	14,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 493 145,35	337 510,08	19,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 493 164,63	337 510,93	22,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 493 187,05	337 506,21	19,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 493 205,99	337 503,44	18,55m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 493 224,53	337 502,85	26,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
29	6 493 248,00	337 515,39	11,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
30	6 493 259,13	337 519,58	13,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
31	6 493 273,04	337 519,59	16,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
32	6 493 289,31	337 516,20	12,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
33	6 493 301,73	337 513,64	22,22m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

34	6 493 323,95	337 513,52	18,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
35	6 493 342,43	337 514,04	40,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
36	6 493 341,81	337 554,08	150,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
37	6 493 335,56	337 704,90	14,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
38	6 493 320,84	337 707,65	16,66m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
39	6 493 304,74	337 711,95	21,46m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
40	6 493 283,29	337 712,71	19,94m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
41	6 493 263,79	337 716,86	28,12m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
42	6 493 235,70	337 718,23	21,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
43	6 493 214,43	337 719,50	30,83m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
44	6 493 184,31	337 726,08	44,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
45	6 493 141,17	337 735,40	25,80m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
46	6 493 115,75	337 739,79	22,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
47	6 493 093,14	337 741,90	28,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
48	6 493 064,58	337 744,85	21,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
49	6 493 042,68	337 746,89	32,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
50	6 493 010,60	337 750,29	14,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
51	6 493 004,33	337 763,03	13,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
52	6 492 996,36	337 773,79	8,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
53	6 492 990,39	337 779,83	12,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
54	6 492 978,27	337 782,20	16,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
55	6 492 962,33	337 786,68	11,60m	Genererte data (interpolasjon)	500	Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
56	6 492 959,98	337 775,32	4,09m	Genererte data (interpolasjon)	500	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
57	6 492 958,32	337 771,58	7,85m	Genererte data (interpolasjon)	500	Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
58	6 492 952,07	337 766,86	5,18m	Genererte data (interpolasjon)	500	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
59	6 492 954,65	337 762,37	34,36m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
60	6 492 971,77	337 732,58	32,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
61	6 492 940,17	337 725,05	33,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
62	6 492 922,45	337 754,06	9,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
63	6 492 917,51	337 762,15	70,32m	Genererte data (interpolasjon)	500	Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
64	6 492 865,31	337 809,00	12,44m	Genererte data (interpolasjon)	500	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
65	6 492 853,08	337 806,73	10,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
66	6 492 842,55	337 804,97	12,34m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
67	6 492 831,70	337 799,09	23,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
68	6 492 812,89	337 785,25	32,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
69	6 492 788,29	337 764,16	11,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
70	6 492 778,35	337 758,02	27,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
71	6 492 784,06	337 730,64	36,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

72	6 492 782,75	337 694,35	38,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
73	6 492 783,45	337 655,45	41,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
74	6 492 786,95	337 614,57	26,22m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
75	6 492 790,59	337 588,60	47,27m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
76	6 492 796,75	337 541,73	33,27m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
77	6 492 796,11	337 508,47	31,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
78	6 492 797,09	337 477,09	9,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
79	6 492 799,67	337 468,39	6,25m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

### Teig 2



#### 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](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 1 544,70m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**







Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 492 884,31	337 796,89	98,18m	Genererte data (interpolasjon)	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 492 957,37	337 787,36	14,35m	Genererte data (interpolasjon)	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 492 943,46	337 790,88	14,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 492 928,75	337 793,04	7,42m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 492 922,66	337 797,28	7,42m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 492 915,83	337 800,18	10,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 492 905,34	337 799,62	6,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 492 898,58	337 798,72	14,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(<sup>1</sup>) 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.







## Transport

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

## Varer og tjenester

 Coop Prix Helleland Coop Prix Bjerkreim	6 min  17 min 
 Eger Stormarked AMFI Eiklunda	20 min  20 min 
 Apotek 1 Egersund Vitusapotek Egersund	20 min  22 min 
 Egersund Vinmonopol	21 min 

## Sport og trening

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



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

## 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:

<b>BRA-i</b>	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.
<b>BRA-e</b>	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.
<b>BRA-b</b>	Innglasset balkong	Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
<b>BRA totalt</b>	Totalt bruksareal	Ovenstående bruksareal summert.
<b>TBA</b>	Terrasse- og balkongareal	Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.
<b>ALH</b>	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.
<b>GUA</b>	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 tilsvaret 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.
- Fulle 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 tuner/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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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 oppfordret 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.



Grøndøveien 60 presenteres av Johnny Nicolai Olsen v/ DNB Eiendom.



Gårdsbruk med våningshus og driftsbygning.



Eldre gårdsbruk i naturskjønne og landlige omgivelser.



Gården består bla av 16 daa dyrket jord, 19 daa beite og 87 daa skog.



Eiendommen har jaktrettigheter og er deltaker i Skailand og Hæstad vald



Gården består bla av ett hus og driftsbygning.



Det må påregnes renovering.









Grøndøveien 60 er et gårdsbruk i Vormevika på Hæstad, ca. 5 km fra Helleland og 20 km fra Egersund. Området har typisk rogalandsk hei- og skoglandskap, små vann og gode muligheter for friluftsliv. Hestadvatnet ligger like ved boligen.

# Bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 719260040

Adresse: Grøndølleveien 60, 4376 HELLELAND  
gnr. 78, bnr. 13 og 14 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](http://www.dnbeiendom.no/om-oss/personvern)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsopgaven datert 23.04.2026. 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