



Enebolig med stor tomt på Hadland

Sokndalsveien 392, 4372 Egersund

Byggeår: 1952/1981

Soverom: 4 stk

BRA/Bra-i: 352/212 kvm

Pris: 2 400 000,-

Megler: Adv. Lars Martin Ramsland
Adv. Espen Andersen

Tomt: 4254 kvm

Omkostninger: off. avgifter

Visning:



Velkommen
til
Sokndalsveien 392

- Eiendom i landlige omgivelser med stor tomt



BESKRIVELSE

Adresse: Sokndalsveien 392, 4372 Egersund
Beliggenhet: Eiendommen ligger landlig til på Hadland, ca. 5 km fra sentrum av Egersund.
Registerbetegnelse: Gnr. 18 bnr. 29 i Eigersund kommune.

Areal bolig: BRA/BRA-i: 352/212 kvm

1. etg.: BRA-i 91 kvm
2. etg.: BRA-i 43 kvm
Kjeller.: BRA-i 78 kvm

Arealene er oppmålt av takstmann og hentet fra vedlagte boligsalgsrapport. Rommenes definisjon er oppgitt av takstmann etter faktisk bruk, men kan avvike fra byggeforskrifter og byggetillatelse.

Innhold: 1 etg.: Bad, gang, soverom, stue, vindfang, kjøkken, trapperom
2 etg.: 3 soverom, gang.
Kjeller: Bad, 3 bodar

For øvrige bygg vises det til tilstandsrapport fra takstmann.

Standard: Eiendommen har enkel/normal standard, men boligen preges av utsatt vedlikehold. Se vedlagt tilstandsrapport.

TEKNISK

Boligtype: Enebolig
Eierform: Selveier
Byggeår: 1952/1981
Tomtestørrelse: 4254 kvm
Energimerking: Boligen er klassifisert til F- oransje.
Oppvarming: Elektrisk, ved, varmepumpe
Regulering: Det finnes ikke gyldig reguleringsplan for eiendommen. I kommuneplan ligger eiendommen i området for LNF/Faresone flom/Faresone ras/støysone.
Vei, vann, avløp: Offentlig vann og avløp. Privat vei. Eier opplyser at det også finnes septiktank.
Parkering: Egen eiendom.

ØKONOMI

Prisantydning: kr. 2 400 000,-
Omkostninger: I tillegg til kjøpesummen kommer følgende omkostninger:
1. Dokumentavgift: kr. 60 000,-
2. Tinglysingsgebyr skjøte, kr. 545,-
3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument, kr. 545,-.

Total kjøpesum inkl. gebyrer: kr. 2 461 090,-
Dokumentavgiften er beregnet med prisantydning som avgiftsgrunnlag, 2,5%.

Årlige kostnader: Se eget vedlegg i salgsoppgaven.

ANDRE OPPLYSNINGER

Eier: Thor Magne Aase

Heftelser og tinglyste bestemmelser:

Se vedlagt utskrift fra grunnbok i salgsoppgave.

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

Meglerprovisjon:

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til kr. 64 500,- ink. mva. I tillegg kommer eksterne utgifter til tilstandsrapport, kom.opplysninger, fotograf, annonsering og boligsalgforsikring.

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

Andre opplysninger:

Det gjøres oppmerksom på at det kan være rom som avviker fra originale byggetegninger, se tilstandsrapport.

Bolig vil ikke bli ytterligere utvasket/utryddet.

Boligselgerforsikring:

Selger har tegnet boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring:

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

Hvitvasking:

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

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

Avtalebetingelser:

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

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

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

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

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

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

- Budgivning:** Se informasjonsskriv om budgivning i salgsoppgave.
- Visning:** Etter avtale med megler.
- Overtakelse:** Etter avtale.
- Vedlegg:** Tilstandsrapport med verditakst, forbrukerinformasjon om budgivning, informasjon ang. løsøre og tilbehør, kart m.m
- Ansvarlig megler:** Advokat Lars Martin Ramsland
- Dato for salgsoppgave:** 22.05.26

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sokndalsveien 392, 4372 EGRSUND

 EIGERSUND kommune

 gnr. 18, bnr. 29

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 352 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 11818-202102

Eiendomsverdi ref nr: GQ6586

Autorisert foretak: Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Sertifisert Takstingeniør: Johnny Klausen



 **Egersund
Bygg og Tomteutvikling**

 **Takstpartneren**
en avdeling av Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Egersund Bygg og Tomteutvikling AS ble etablert i 2001, og har siden den gang vært en pålitelig aktør innen takseringsbransjen i Rogaland. Vi kan tilby et bredt spekter av tjenester, inkludert byggteknisk konsulentvirksomhet, byggeledelse, arkitekttjenester og taksering. Vårt hovedfokus er å levere høy kvalitet, enten det dreier seg om store eller små prosjekter. Vi har kontor i Egersund og Flekkefjord, og utfører oppdrag fra Lindesnes i sør til Rennesøy i Nord.

Vi er stolte medlemmer av Norsk Takst, noe som gir deg trygghet i at alle våre tjenester utføres med høy kompetanse og i henhold til de strengeste bransjestandardene. Les mer på våre nettsider www.byggogtomt.no.



Rapportansvarlig

Johnny Klausen

Johnny Klausen

Uavhengig Takstingeniør

johnny@byggogtomt.no

911 90 596



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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, TGO: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Eiendommen består av enebolig og 2 garasje bygg og flere tilleggsbygg.

Enebolig er opprinnelig fra ca 1952 men den ble tilbygget i 1981 og flere bygningsdeler er fra dette året. Boligen bærer preg av alder og har hatt utsatt vedlikehold de siste år.

Av tilleggsbygg er spesielt garasje ved vei og hønsehus i veldig dårlig stand. Øvrige tilleggsbygninger har utsatt vedlikehold men er i litt bedre stand.

Det må påregnes kostnader til vedlikehold og renovering av bygninger.

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.
Yttertaket er utført som et saltak i trekonstruksjon.
Takrenner og nedløp er utført i plast.
Yttervegger over grunnmur er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trekledning.
Vinduer er utført i trekonstruksjon med isolerglass.
Ytterdører er utført i trekonstruksjon. Ytterdører er av eldre alder.
Skyvedør fra stue er utført i trekonstruksjon med isolerglass.
Terrasse er utført i trekonstruksjon med glassfiber.
Utvendige trapper er utført i betong eller støpt naturstein.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig av belegg på gulv, tapet på vegger og takplate i himling.
Kjelleretasje er en grovkjeller med betongoverflater med unntak av innredet bad.
Etasjeskiller er utført i trekonstruksjon.
Det er to piper i boligen, en utført i murstein og en i pusset elementer.
Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre.
Innvendige dører er av varierende alder og kvalitet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje er av gammel alder. Eksakt år er ikke kjent. Badet har belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Innredet med toalett, håndvask og dusjkabinett. Sluk under dusjkabinettet.
Ventilasjon via ventil i vegg.

Bad 2. etasje er av gammel alder. Eksakt år er ikke kjent. Badet har belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Innredet med toalett, håndvask og badekar. Det er sluk i gulv ved toalettet og avløp fra badekar går ned i gulv i fast rør.
Ventilasjon via ventiler i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er montert kjøkkenventilator over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er utført i kobber.
Synlig del av innvendige avløpsrør er utført i plast.
Ventilasjon er utført med ventil i tak/vegg/vindu.
Det er montert varmpumpe i boligen.
Varmtvannsbereider er på ca 200 liter.
Sikringssskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold er ikke kjent.
Drenering er sannsynligvis fra byggeår og er utført med naturlig avrenning i grunnen.
Grunnmur er utført i betongkonstruksjon med pusset overflate. Det er flere forstøtningsmurer oppført i betong eller støpt naturstein.
Terreng rundt boligen har betongoverflate.
Septiktank er utført i glassfiber. Eier opplyser at denne er fra ca 2010.

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

[Gå til side](#)

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverkshøyder i innvendige trapper er under dagens forskriftskrav.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	352 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	212 m ²
Totalpris	2 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

I kjelleretasje er det bygget et bad. Dette viser ikke på fremlagte tegninger. Her er det kun rom i grovkjeller uten rombenevnelse.

I 1. etasje er deler av stue bygget om til et soverom. Dette vises ikke på tegninger.

Garasje med verksted

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

Hønsehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

Verksted

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

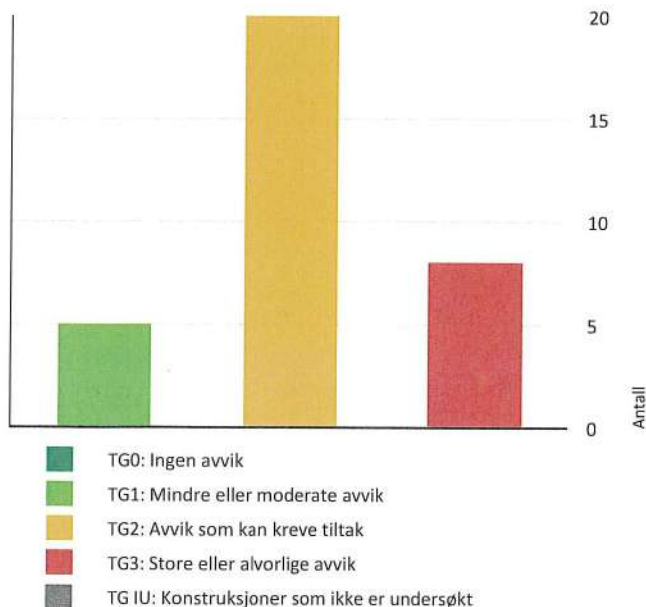
Vedbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

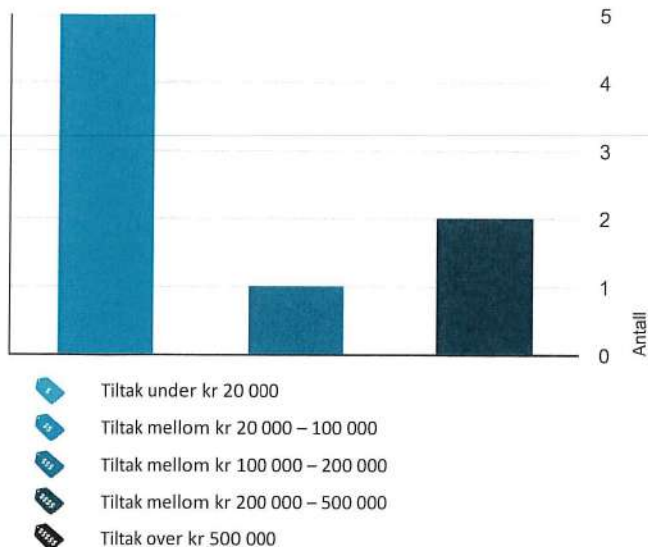
Sammendrag av boligens tilstand

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

Opplysninger vedr alder på bygning og bygningsdeler, tomteareal og hjemmelshaver er innhentet fra eier og eiendomsverdi. Eventuelle heftelser er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig








- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Utvendig > Utstyr på tak [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  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

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier og kan avvike noe

Anvendelse

Bolig er bebodd av eier

Standard

Boligen har enkel/normal standard

Vedlikehold

Boligen har utsatt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1981 Tilbygg Boligen ble tilbygget i 1981 og flere bygningsdeler er fra dette året.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Siden takteking kun er observert fra bakkenivå og fra balkong fra 2. etasje er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Årstall: 1981

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Taktekking er mosegrodd på overflaten.

Konsekvens/tiltak

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

Mose bør fjernes for å opprettholde levetiden på taktekingen. Noe vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Rennekroker og feste til nedløp har flere steder store rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rennekroker og feste til nedløp med store rustskader bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig stabilitet og funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for at takrenner og nedløp løsner eller får ytterligere lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur.



Rustskade innfesting taknedløp



Rustskade rennekroker

TG 3 Utstyr på tak

Beskrivelse

Det er ikke montert snøfanger på taket.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er sporadisk funnet råteskader i kledning og hjørnebord.

Det er stedvis en del luftbobler bak malingen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet kledning og hjørnebord bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og videre skade.

Det bør også etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fremtidige råteskader.

Luftbobler bak malingen kan indikere at fuktighet bak ikke tørker opp og at lufting er utilstrekkelig.



Maling som flasser



Råteskade i hjørnebord

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Yttertaket er utført som et saltak i trekonstruksjon. Takkonstruksjon er synlig på liten del på kryploft. Ut over dette er konstruksjonen gjenkledd.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Rundt pipe er det fuktmisfaringer i undertaket. Det er utført fuktmåling og det er ved befaring ingen fukt i undertaket. Forhold kan derfor være av gammel alder men bør holdes under jevnlig kontroll for utvikling.

Det er registrert spor etter murr i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det anbefales å holde området rundt pipen under jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av nye fuktskader, da tidligere fuktmisfarging kan indikere økt risiko for lekkasjer og skader på takkonstruksjonen.

Det samme gjelder for skadedyr. Om det er aktivitet nå vites ikke, men forhold bør holdes under kontroll. Dersom det er aktivitet bør området behandles med middel mot borrebille (morr) for å hindre ytterligere nedbrytning.



Spor etter borrebille(morr)

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført i trekonstruksjon med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er flere vinduer i boligen med punkterte glass.

Vinduet på soverommet i 1. etasje er tidligere skiftet, men arbeidet er ufagmessig utført, og belistningen er ikke korrekt montert.

Ved test av flere vinduer har de ikke vært i bruk på lenge og er vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer med punkterte eller sprukne glass bør skiftes ut for å sikre god isolasjon og forhindre fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Vinduet på soverommet i 1. etasje bør utbedres slik at belistning og montering utføres korrekt for å unngå fremtidig skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ufagmessig utførelse



Punktert vindu

Dører

Beskrivelse

Ytterdører er utført i trekonstruksjon. Ytterdører er av eldre alder.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Kjellerdør har råteskade i karm.

Den andre kjellerdøren er ikke funksjonstestet da eier har sikret den innvendig mot innbrudd og den brukes ikke.

Balkongdør i 2. etg har punktert glass.

Kjøkkendør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Hoveddør og dør fra kjøkken trenger nødvendigvis ikke skiftes ut men de trenger justering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i karm i kjellerdør



Punktert glass og utvendig slitt balkongdør

Skyvedør stue

Beskrivelse

Skyvedør fra stue er utført i trekonstruksjon med isolerglass.

Denne er i god stand og har normal vær- og bruksslitasje.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse er utført i trekonstruksjon med glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Under terrasse er det misfaringer flere steder etter lekkasje i tekkingen.

Ved søyle er det en større sprekk i glassfibertekkingen.

Terrasse inkl rekkverk i tre har utsatt vedlikehold.

Det er også registrert sprekk i glassfiber over kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tekkingen må utbedres eller skiftes for å hindre videre vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner.

Sprekker i glassfibertekkingen må repareres, spesielt ved søyle og over kjøkkenet, for å redusere risiko for fuktskader og råte.

Terrasse og rekkverk i tre bør vedlikeholdes for å forlenge levetiden og unngå ytterligere forringelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktmerker fra underside



Sprekk i glassfiber 1. etg



Sprekk i glassfiber 2. etg

TG2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er utført i betong eller støpt naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige trapper bærer preg av alder og slitasje.
Noe oppsprekninger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige trapper bør vedlikeholdes og eventuelle sprekker utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for skader eller ulykker ved bruk.

Mose bør fjernes for å unngå glatte overflater som kan føre til fall.



Noen sprekkdannelse i overflate

INNVEDIG

TG2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater er hovedsakelig av belegg på gulv, tapet på vegger og takplate i himling.

Kjelleretasje er en grovkjeller med betongoverflater med unntak av innredet bad.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige overflater bærer preg av alder og har enkelte skader.

Enkelte overflater har mugg på overflate,

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard og forhindre ytterligere forringelse.

For overflater med mugg kan dette tyde på for dårlig ventilasjon/sirkulasjon av luft. Ventilasjon bør derfor forbedres.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres over tid og føre til økt vedlikeholdsbehov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført i trekonstruksjon.

Måling av høyde på gulv er utført i kjøkken/stue i 1. etasje og gang/soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er en skjevhet i gulvkonstruksjon på kjøkken på 33mm gjennom rommet ut i tilbygg.

I 2. etasje er det høydeavvik på 20mm gjennom rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



33 mm gjennom kjøkken

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er to piper i boligen.

Ene pipe er fra hovedbyggeår og er utført i murstein.

Den andre pipe er utført i pusset elementer og står i tilbygget.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser at den ene ovnen i stue ikke må brukes og har bruksforbud fra feier.

Pipe i tilbygg har sprekker i puss ut fra sotluke i kjeller.

Ene vegg til mursteinspipe er kledd inne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av begge pipene, spesielt med tanke på sprekker i puss ved sotluke i kjeller og bruksforbud på ovn i stue. Årsak til dette er ikke kjent.

Det bør etableres inspeksjonsmulighet for pipevanger som er kledd inne.

Piper og ildsteder bør sjekkes av feier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekk i puss rundt sotluke



Denne ovnen kan ikke brukes opplyser eier

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Kjelleretasje som har rom under terreng har kun mur/betongvegger og er en grovkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Saltutslag på grunnmurer er av mindre karakter. Dett er normalt for en bygning av denne alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men kjelleren bør ikke innredes med dagens tilstand, og fukt må holdes under kontroll.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trapp har generell aldersslitasje.

Enkelte trinn i kjellertrapp er lite dimensjonert og får nedbøy ved tråkking i trinnene.

Det er lav overhøyde ved etasjeskiller. Overhøyde bør være minst 2 meter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trinnene i kjellertrappen bør forsterkes eller byttes ut for å unngå ytterligere nedbøyning og redusert bæreevne, noe som kan føre til økt risiko for personskaade.

Lav overhøyde ved etasjeskiller bør utbedres dersom mulig, for å sikre tilstrekkelig hodehøyde og redusere risikoen for støtskader.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av varierende alder og kvalitet. Noen tredører og noen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører har slitasjeskader, og noen tar i karm ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører trenger justering for å opprettholde tiltenkt funksjon og levetid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av gammel alder. Eksakt år er ikke kjent.

Badet har belegg på gulv og våtromstapet på vegger.

Innredet med toalett, håndvask og dusjkabinett. Sluk under dusjkabinettet.

Ventilasjon via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Viften fungerer ikke.

Våtrommet har overskredet forventet levetid og bør renoveres.

Det er løst belegg og/eller tapet på enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Belegg og tapet løsnet



Avtrekksvifte fungerer ikke

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilleggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er utført i vegg fra tilstøtende rom bak dusj.

Måleresultat under 8% vises ikke på måleinstrument - tørr måling.



KJELLER > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Badet er av gammel alder. Eksakt år er ikke kjent.

Badet har belegg på gulv og våtromstapet på vegger.

Innredet med toalett, håndvask og badekar.

Det er sluk i gulv ved toalettet og avløp fra badekar går ned i gulv i fast rør.

Ventilasjon via ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Badet har overskredet forventet levetid og har behov for full renovering.

Det er utette tapetskjøter i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da alle vegger mot bad er betong eller murkonstruksjon og det ikke er mulig med hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utette skjøter og oversteget forventet levetid på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer bør påregnes for å unngå fukt inn i veggkonstruksjon som kan føre til ytterligere skader.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning har generell bruksslitasje. Benkeplate er slitt i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men på sikt på det påregnes utbedringer/justeringer.



Slitasje i benkeplate

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert kjøkkenventilator over komfyr/platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenvifte bærer preg av alder og normal bruksslitasje. Ved funksjonstest av ventilator har den dårlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenviften bør vurderes skiftet eller utbedret for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra kjøkkenet. Konsekvensen av dårlig avtrekk er økt risiko for matos og lukt ikke ventileres tilstrekkelig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er utført i kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør.



Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig del av innvendige avløpsrør er utført i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør.

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon er utført med ventil i tak/vegg/vindu.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Ene soverom i 2. etasje har ingen ventilasjon ut over å lukke opp vindu.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventil eller vindusventil på i oppholdsrom som ikke har det for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima og økt risiko for muggdannelse.

Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe i boligen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Levetid for en varmepumpe er ca 15 år men i mange tilfeller lengre.

Levetiden til en varmepumpe avhenger av flere faktorer som kvaliteten på selve varmepumpen, hvor godt den vedlikeholdes og bruksmønsteret.

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er på ca 200 liter og er plassert i rom med sluk. Bereder har fast el-tilkobling etter gjeldende krav i NEK400-2018

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 Det finnes kursfortegnelse men kurs nr. 16 er ikke merket i kursfortegnelsen.

På grunn av alder på anlegget anbefales det en kontroll av el-anlegget.



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold er ikke kjent.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er sannsynligvis fra byggeår og er utført med naturlig avrenning i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Med dagens bruk av kjelleretasje som en grovkjeller så fungerer kjelleretasjen. Dersom den skal bruksendres må det påregnes utskifting av drenering.

Konsekvens av gammel drenering er økt risiko for fuktinntrengning i bygningen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført i betongkonstruksjon med pusset overflate.

Grunnmurer vurderes å være i god stand ut fra alderen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det må påregnes noe vedlikehold av den utvendige overflaten. Det er registrert avflassing av maling på utvendig overflate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at sprekker og avflassing utbedres med egnet reparasjonsmørtel og maling.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktinntrengning og videre forringelse av grunnmuren.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er flere forstøtningsmurer på eiendommen. Murer er oppført i betong eller støpt naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det er flere steder sprekkeformasjoner og slitinger i forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og overvåking av sprekke-dannelser og slitasjer i forstøtningsmurene. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere forringelse av murene og økt risiko for utglidning og ytterligere skade



Sprekker i forstøtningsmur



Sprekker i forstøtningsmur



Sprekker i forstøtningsmur v bekk

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen har betongoverflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er anbefalt at terrenget har fall 3 meter ut fra grunnmur. Ved denne boligen er det ikke tilfredsstillt fra alle steder i gårdsrommet. Det er lite parti med fall mot bygning ved inngangsparti/garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatevann må holdes under kontroll og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det kan vurderes å etablere ekstra sluk i område som har dårlig fall.



Tegn til vannansamling

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige vann og avløpsledninger er ifølge eier utført i plast. Eier opplyser at disse ble skiftet i 2016 og at pumpe i kumme ved boligen er byttet for ca 1 år siden.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktank er utført i glassfiber. Eier opplyser at denne er fra ca. 2010.

Tanken brukes ifølge eier som en pumpekumme som pumper det videre til en felles septiktank for 3 boliger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- 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.

Eier opplyser at det ved kraftig regn så kan bekken flomme over på deler av tomten i hage.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk og håndløpere i utvendig og innvendige trapper bør oppgraderes eller ettermonteres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Det bør etableres rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer som ikke har det for å ivareta sikkerheten og hindre fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helsesisiko for beboere.

Manglende eller skadet håndslukkerutstyr må utbedres eller erstattes for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risikoen for skade ved brann. Alder på brannslukningsapparat er ukjent.

Deler av eiendommen ligger under flom/rasfare fra Eigersund kommune sitt kart.

Tilstandsrapport



Eksempel på forstøtningsmur uten sikring



Lav høyde rekkverk trapp



For store mellomrom mellom spiler

Bygninger på eiendommen

Garasje med verksted

**Anvendelse**

Garasje/verksted

Byggeår

1968

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Utsatt vedlikehold

Kommentar

Byggeår er hentet fra tall på bygning.

Beskrivelse

Bygning er oppført i betongkonstruksjon. Saltak tekket med stålplater
Vinduer utført i tre med enkelt glass og er av gammel alder.

1. etasje med garasjerom. Det er montert en nyere garasjeport her.
2. etasje er innredet med verksted.

Bygning bærer preg av alder og har råteskader i vinduer og generelt utsatt vedlikehold.

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

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ikke kjent

Standard

Bygning er i dårlig stand

Vedlikehold

Bygning har manglende vedlikehold

Beskrivelse

Garasje er oppført med grunnmur i betongblokker. Saltak tekket med bølgeplater.

Vinduer i trekonstruksjon med enkelt glass. Utvendige kledd med trekledning direkte på reisverk.

Bygningen er generelt i dårlig stand og har store skader og skjevheter.

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

Hønseshus



Anvendelse

Hønseshus/bod

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ikke kjent

Standard

Bygning er i dårlig stand

Vedlikehold

Bygning har manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Hønseshus er utført med grunnmur i betong og øvrig konstruksjon i tre.

Utvendig kledd med trekledning/stålplater og pulttak teknet med stålplater.

Bygningen er generelt i dårlig stand og har mange skader og store skjevheter i konstruksjonen.

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

Verksted



Anvendelse

Verksted

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Utsatt vedlikehold

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i med pusset overflate. Øvrige konstruksjon i tre.

Saltak i trekonstruksjon teknet med stålplater og takrenner utført i plast.

Vindu i trekonstruksjon med enkelt glass. Dør i trekonstruksjon med isolerglass.

Yttervegger kledd med trekledning og stålplater.

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

Vedbod



Anvendelse

Vedbod

Byggeår

1992

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Utsatt vedlikehold

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier

Beskrivelse

Enkel konstruksjon i tre med kledning montert direkte på reisverk.

Saltak teknet med stålplater og takrenne i plast.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

212 m²/212 m²

Enebolig: 2 Gang, 4 Soverom, 2 Bad, Stue, Vindfang, Kjøkken, Trapperom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje med verksted, Garasje, Hønseshus, Verksted, Vedbod
Bruksareal andre bygg: 140 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 400 000

Konklusjon markedsverdi

2 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger ca. 5km fra sentrum av Egersund i landlige omgivelser. Eiendommen har en størrelse på rett over 4 mål.

Tomten er opparbeidet med gårdsrom med betong og øvrig beplantning og hage.

Enebolig er original fra rundt 1952 men ble tilbygget i 1981 slik at flere av bygningsdelene er fra denne tid. I tillegg til boligen er det 2 garasjebygg og diverse uthus/verksted.

Deler av eiendommen ligger med flom/skredfare i kommunekart.

Boligen bærer preg av alder, og bygninger har de siste år hatt lite vedlikehold noe som gjenspeiles i verdivurderingen.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 360 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 850 000

Garasje med verksted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 480 000
Sum teknisk verdi - Garasje med verksted	Kr.	220 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	40 000

Høsehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	480 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 430 000
Sum teknisk verdi - Høsehus	Kr.	50 000

Verksted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Verksted	Kr.	210 000

Vedbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Vedbod	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 410 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

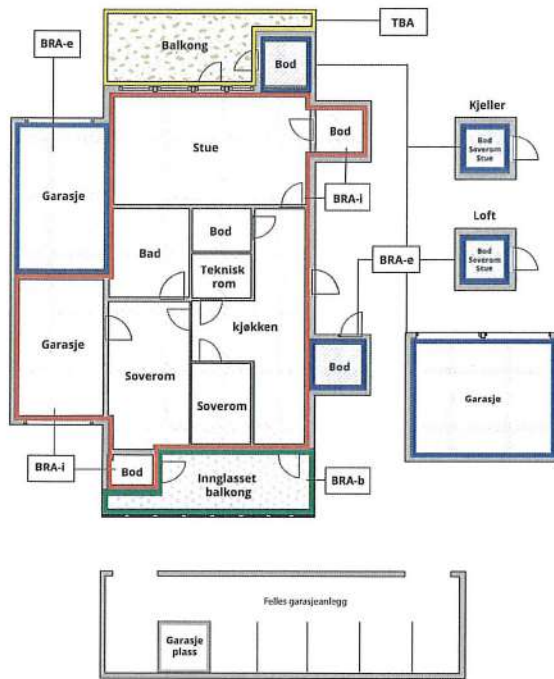
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	43			43	20	14	57
1. etasje	91			91	37		91
Kjeller	78			78			78
SUM	212				57	14	226
SUM BRA	212						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Bad, gang, soverom, stue, vindfang, kjøkken, trapperom		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I kjelleretasje er det bygget et bad. Dette viser ikke på fremlagte tegninger. Her er det kun rom i grovkjeller uten rombenevnelse.

I 1. etasje er deler av stue bygget om til et soverom. Dette vises ikke på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje med verksted

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		22		22	
2. etasje		23		23	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
2. etasje		Verksted	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Høsehus

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Verksted

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Verksted	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Johnny Klausen	Takstingeniør
	Thor Magne Aase	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1101 EIGERSUND	18	29		0	4254.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sokndalsveien 392

Hjemmelshaver

Aase Thor Magne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 4-5 km fra Egersund sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er ifølge eier tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Avløp fra boligen er ifølge eier ledet til septiktank. Dette pumpekum fra egen septiktank og videre til felleskumme for 3 eiendommer.

Om tomten

Eiendommen er kupert og er opparbeidet med gårdsrom med betong og stor hage/plen rundt boligen. Skråning med opparbeidet stier mellom de forskjellige bygg.

Bebyggelsen

Enebolig over tre etasjer. I tillegg er det flere tilleggsbygg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.03.2026		Gjennomgått	5	Ja
Egenerklæring	26.03.2026	Eiers egenerklæring er fremvist	Gjennomgått	10	Ja
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.03.2026	Diverse opplysninger	Gjennomgått		Nei
Advokat Stokkeland v/Lars Martin Ramsland	17.03.2026	Opplysninger er gitt per epost	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9m osv. 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GQ6586>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



TIL ORIENTERING: VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/annr
- Andel/aksje - alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- Tomt
- Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- Fritidsbolig
- Annet (spesifiser): _____

Gnr. 18 Biv. 29 Seksjonsnr. _____ Andelsnr. _____ Aksjnr. _____ Fester. _____

Adresse SOKNBALSVEIEN 392 Byggeår 1952

EBERSUND Når kjøpte du boligen 12.04.2023

Postnr. 4372 Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. Ja Nei

I hvilket forsikrings-selskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)

FRETTIND FORSIKRING (VIA SR-BANK)Type villa/husforsikring Standard Utvidet. Polise-/avtale 30214350Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Eiternavn AASE Fornavn THOR MAGVE

Ny adresse JOHAN WITTRUPS VEI 2 E-post tmase@icloud.com

LEIL. 4 (H 0107) Tel. priv. 97070 365

Postnr. 4370 Sted EBERSUND Mobil 97070 365

SELGER 2

Eiternavn _____ Fornavn _____

Ny adresse _____ E-post _____

Postnr. _____ Sted _____ Tel. priv. _____

Mobil _____



BAD/VASKEROM:

11 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

13 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

14 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

15 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/ucvhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLOP/RØR:

21 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avlop herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

22 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avlop/rør?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: EGEN PUMPEKUM, GÅR TIL BELLESKUM (TOT. 3 EGENHETER) DIREKTOR TIL KOMMUNEN
KEDRAG-PÅR

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

41. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

42. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/tsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

71. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

72. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)? Nei Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

CA. 4 ÅR SIDEN EL.-TILSYN, MÅSKJE IKKE FIATTA-NAVN.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentrallyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnslag/ovrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?



16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, farnyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

LITT MUGG PÅ DELER AV SIVEREN, HJEMME, GULV & VEGG (I. ETG.)

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

AV OG TIL MUS I GARASJEN OG ET GARNHETT GITHES (TILNÆRER HÅNDE)

1. etg



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

1. etg



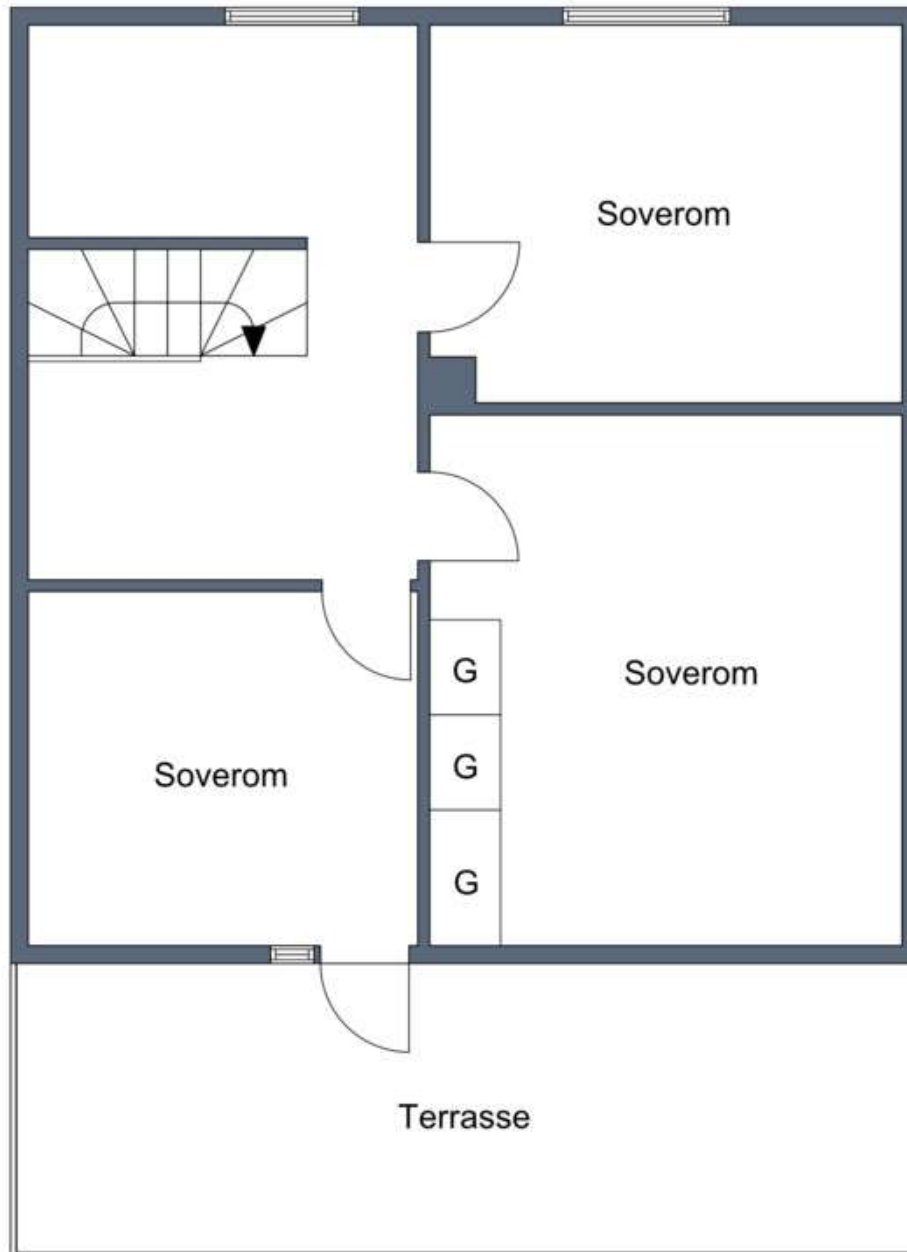
Avvikelse kan forekomme.

2. etg



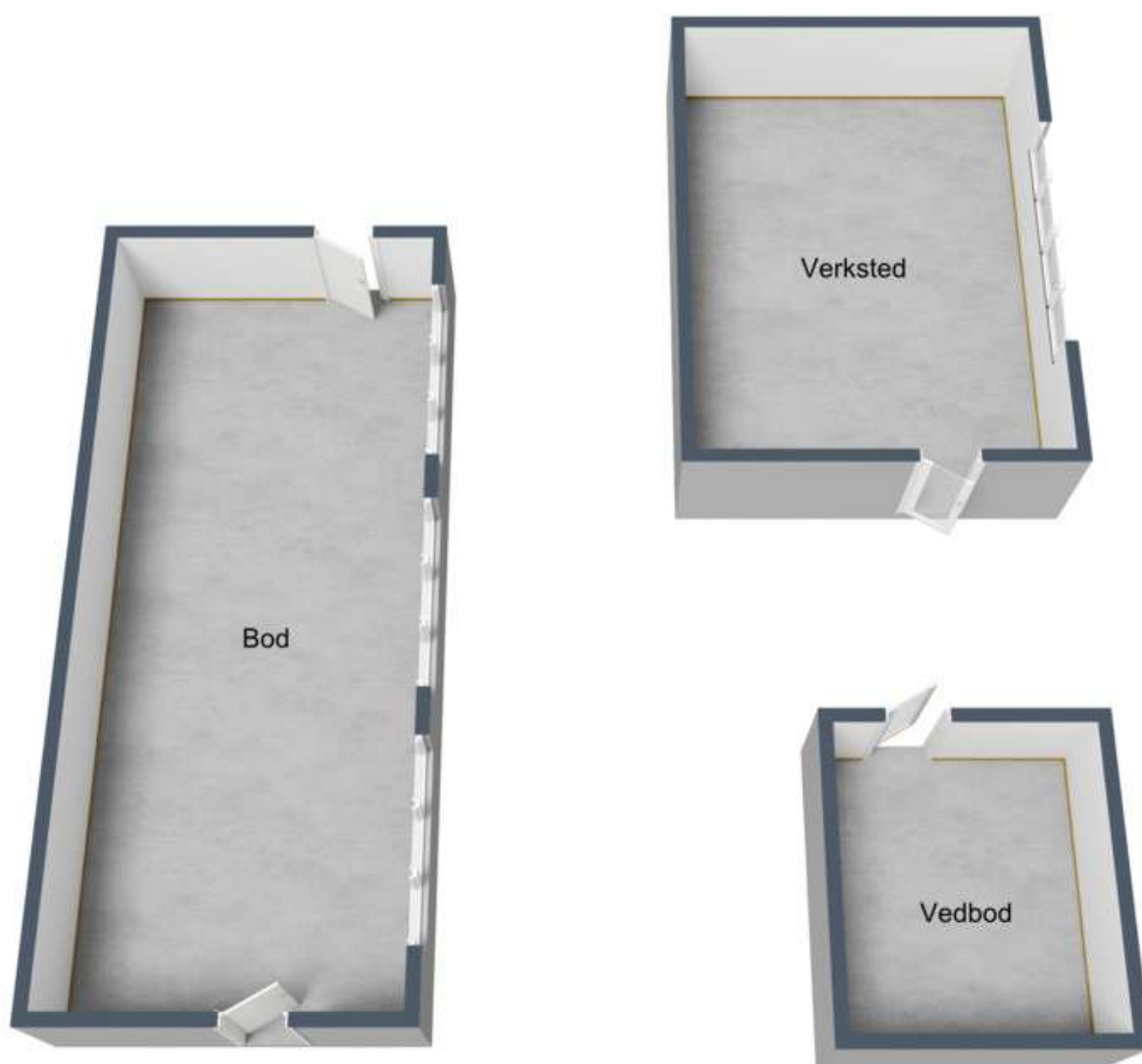
3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme.
Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkligheten.

2. etg



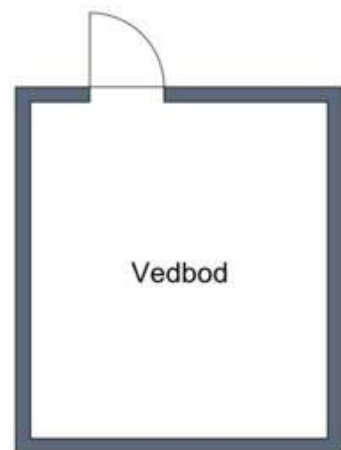
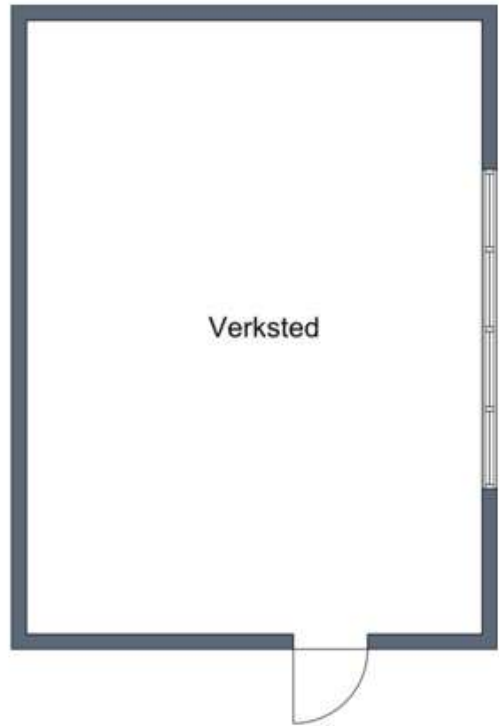
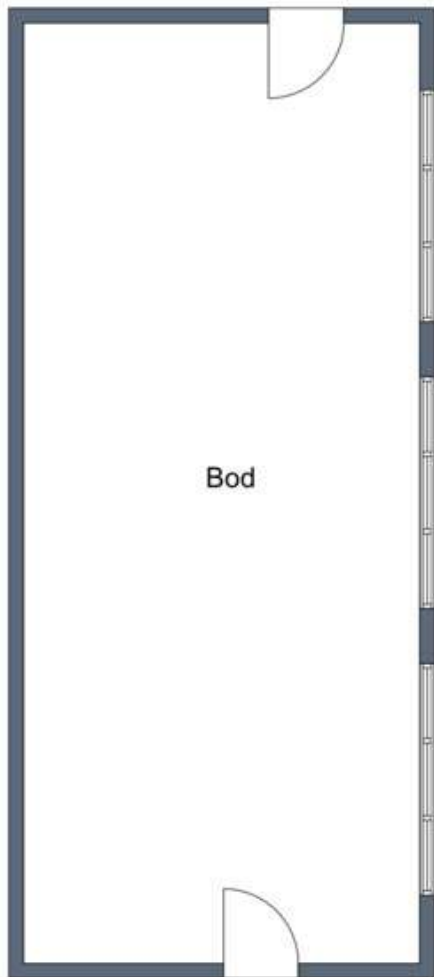
Avvikelse kan forekomme.

Bod/Utehus



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

Bod/Utehus



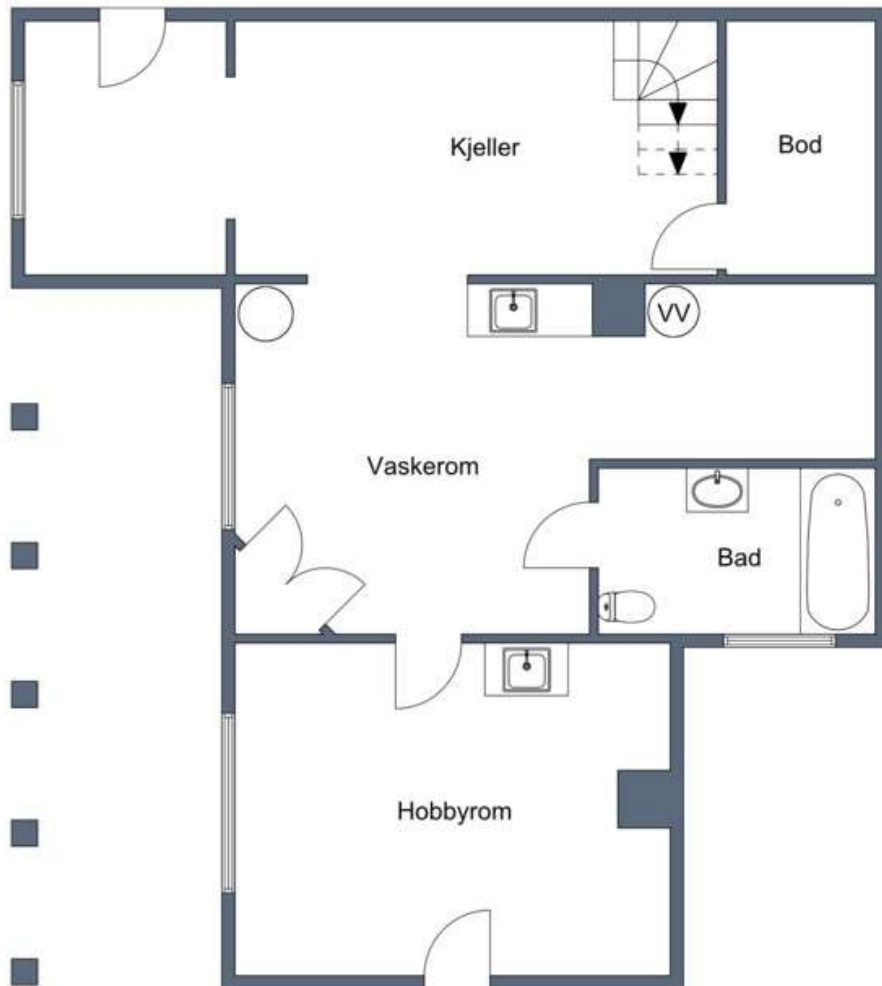
Avvikelse kan forekomme.

Kjeller



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

Kjeller



Avvikelse kan forekomme.



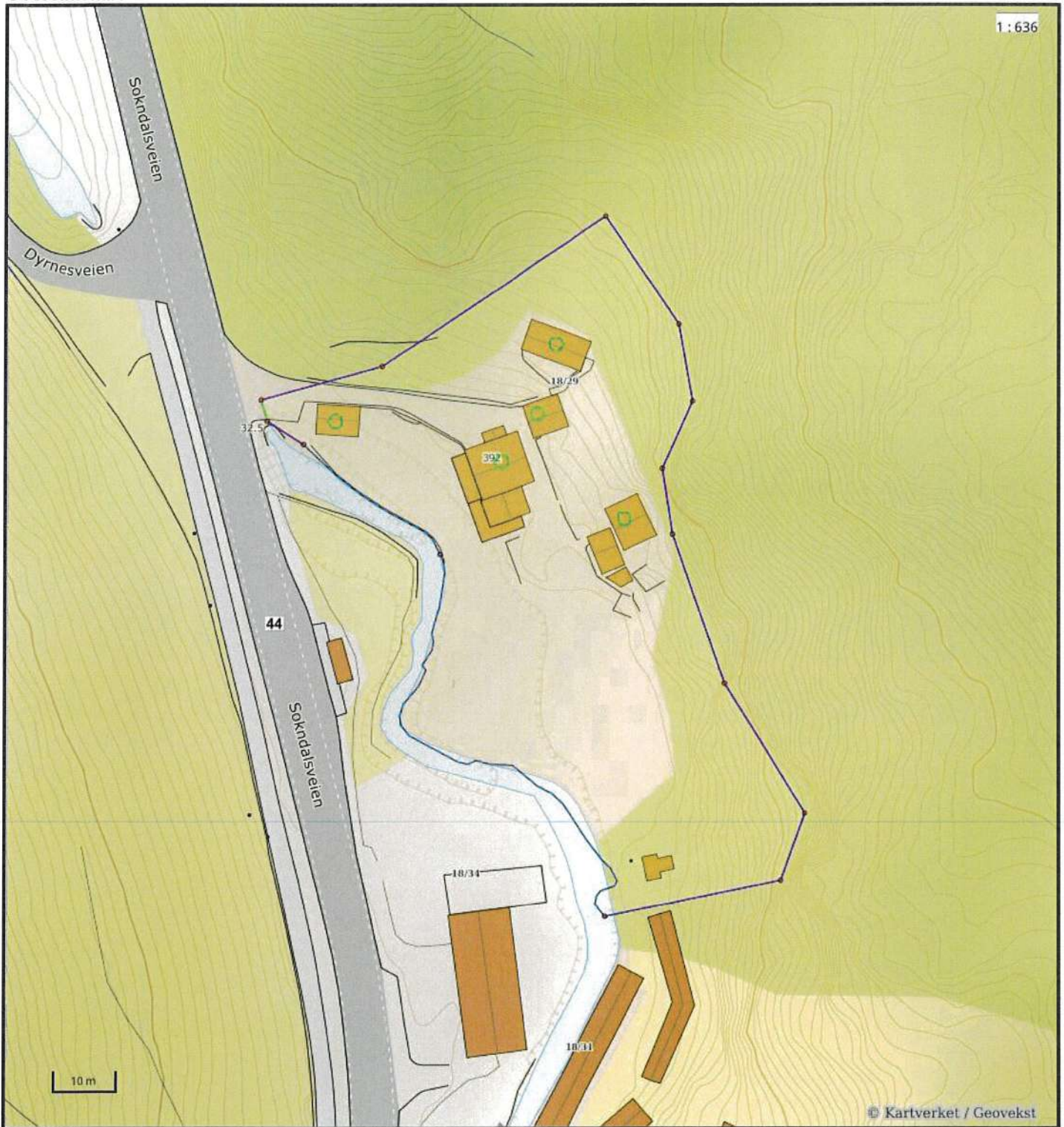


Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune Eigersund KNR 1101 - GNR 18 / BNR 29 / FNR 0 / SNR 0

1:636



© Kartverket / Geovekst

Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

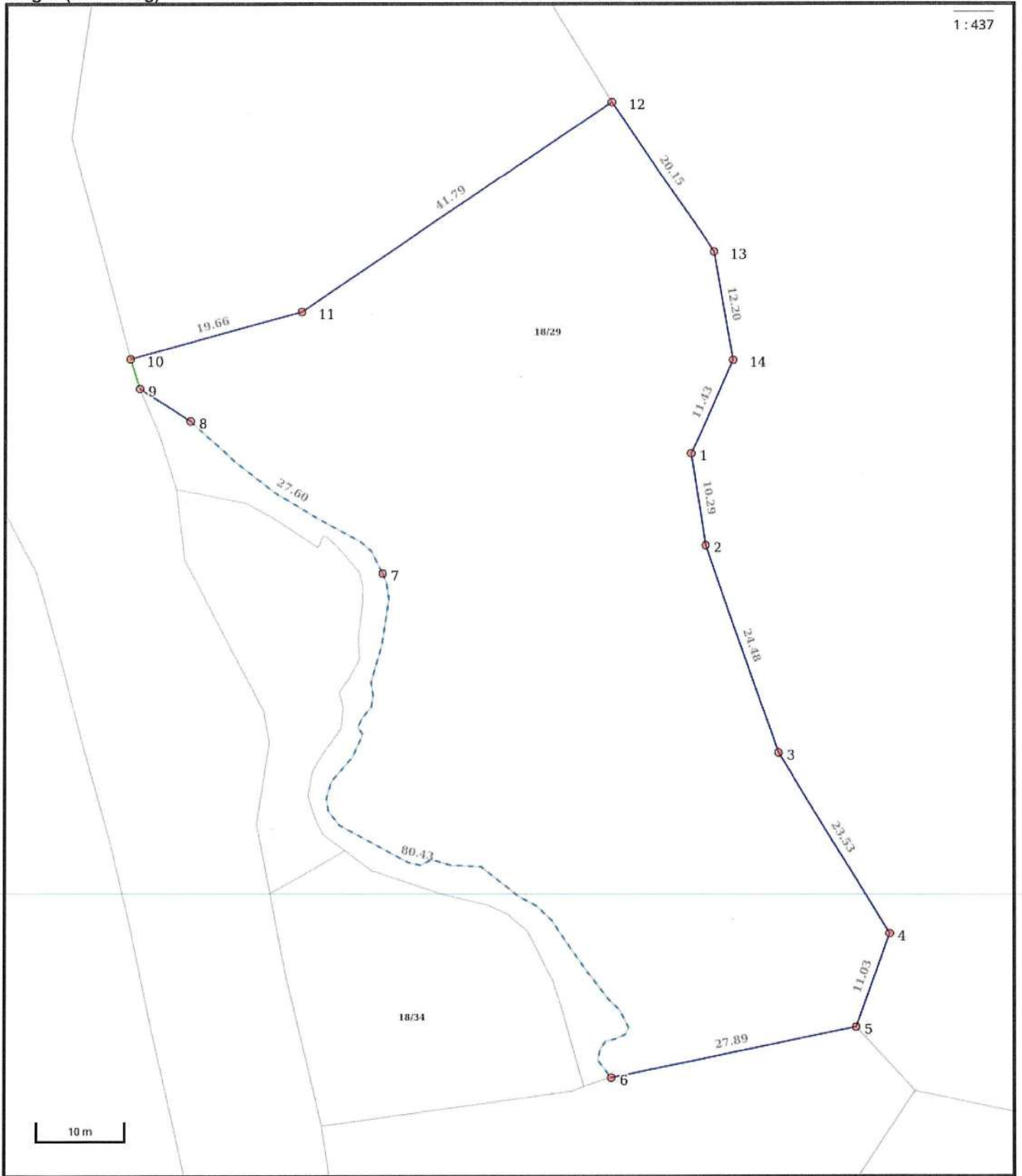
- | | |
|--|--|
| - - - Vannkant | - - - Fiktiv / Teigdeler |
| - - - Veikant | - - - Punktfeste |

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 437



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 4 254,70m²**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 479 070,25	326 084,16	10,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 479 060,27	326 086,66	24,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 479 038,04	326 096,91	23,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 479 019,20	326 111,00	11,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 479 008,53	326 108,21	27,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 479 000,52	326 081,49	80,43m	Digitalt stereoinstrument	55		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
7	6 479 053,96	326 051,01	27,60m	Digitalt stereoinstrument	55		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
8	6 479 068,92	326 028,29	6,66m	Beregnet	55		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
9	6 479 072,00	326 022,39	3,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
10	6 479 075,18	326 021,01	19,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
11	6 479 082,06	326 039,43	41,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 479 108,34	326 071,92	20,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 479 092,79	326 084,74	12,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 479 081,03	326 087,97	11,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

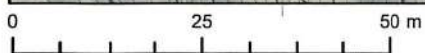
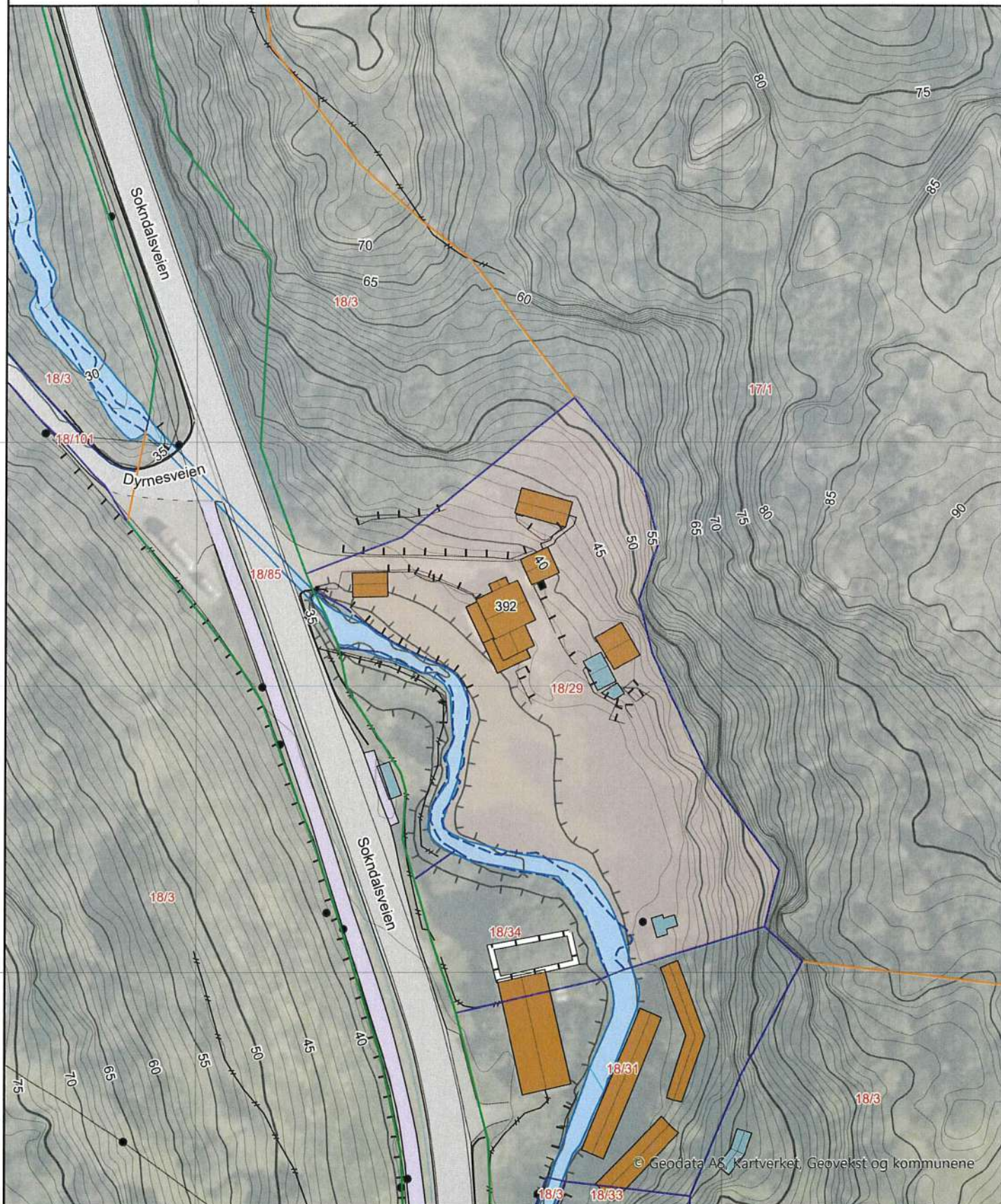
(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

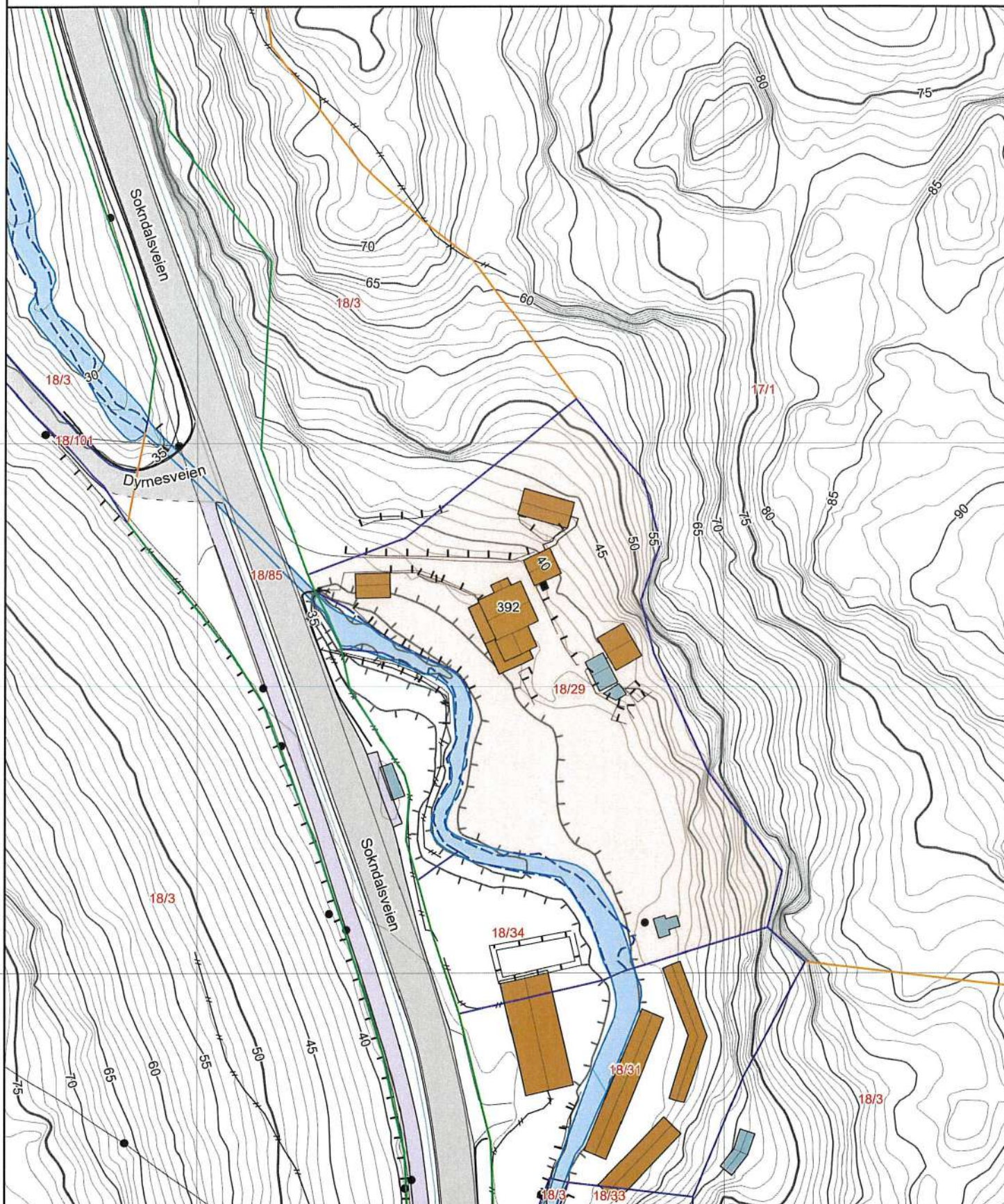
Eiendomsgrenser

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






Eiendomsgrenser

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







0 25 50 m

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt

-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser







-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 18, Bruksnr 29	Kommune:	1101 Eigersund
Adresse:		Grunnkrets:	502 Hadland
Veiadresse:	Sokndalsveien 392, gatenr 1610 4372 Egersund	Valgkrets:	1 Egersund
Oppdatert:	27.09.2012	Kirkesogn:	6020101 Egersund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Trodleskaret	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	25.10.1949	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	4 254,7 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Sammenslåing	Forretning: 11.11.2020	Avgiver	1101/18/30	-2 207,3
	Matrikkelført: 11.11.2020	Mottaker	1101/18/29	2 207,3
Oppmålingsforretning	Forretning: 16.09.2016	Berørt	1101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 14.12.2016	Berørt	1101/Vannteig(er)	0,0
		Berørt	1101/18/3	0,0
		Berørt	1101/18/4	0,0
		Berørt	1101/18/11	0,0
		Berørt	1101/18/14	0,0
		Berørt	1101/18/15	0,0
		Berørt	1101/18/29	0,0
		Berørt	1101/18/31	0,0
		Berørt	1101/18/34	0,0
		Berørt	1101/18/85	0,0
Skylddeling	Forretning: 25.10.1949	Avgiver	1101/18/3	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1101/18/29	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 5: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sokndalsveien 392	H0101	Bolig	220,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	09.06.1981
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	220,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	220,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.12.1981
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	169806497			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			76,0		76,0				
H01	1		89,0		89,0				
H02			55,0		55,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sokndalsveien 392	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	23,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	23,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	169804761			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sokndalsveien 392	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	169804788			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
----	--------------	------	-------	-------	--------	------	-------	-------	--------

H01 36,0 36,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 5: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sokndalsveien 392	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	169804796			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				25,0	25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 5: Garasjeuthus annekst til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.08.1992
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.12.1992
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	169804818			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				25,0	25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 18, Bruksnummer 29 i 1101 EIGERSUND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

23.03.2026 kl. 13.15

Oppdatert per

23.03.2026 kl. 13.13

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/371996-1/200 12.04.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

21:00

VEDERLAG: NOK 712 000

Omsetningstype: Skifteoppgjør

AASE THOR MAGNE

FØDT: 03.09.1946

HEFTELSE

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

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1949/960-1/42 25.10.1949

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1101 GNR: 18

BNR: 3

2020/3317981-1/200 11.11.2020 **SAMMENSLÅING**

13:41

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 1101 GNR: 18 BNR: 30

ELEKTRONISK INNSENDT

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



Eigersund kommune

Adresse Postboks 580, 4379

Telefon 51 46 83 17

Utskriftsdato: 24.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Eigersund kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1101 **Gårdsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 29

Adresse: Sokndalsveien 392, 4372 Eigersund

Referanse: 26194

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

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

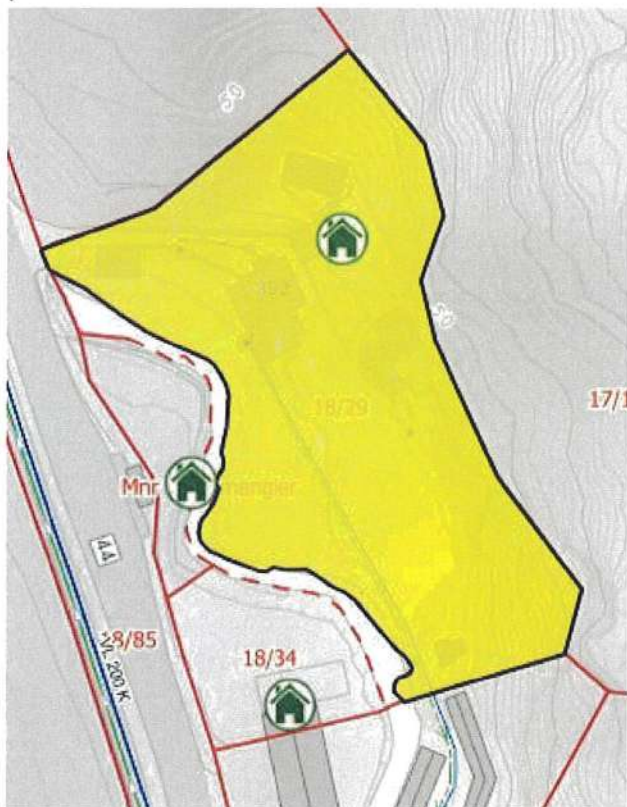


EIGERSUND KOMMUNE

Teknisk avdeling

Vann og avløp

Utsnitt av ledningskartet: Gnr. 18 Bnr. 29



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Tegnforklaring:

	Vannledning
	Overvann
	Avløp felles
	Spillvann
	Pumpeledning Spillvann



Eigersund kommune

Adresse Postboks 580, 4379

Telefon 51 46 83 17

Utskriftsdato: 23.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI11017104 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Kilde: Eigersund kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1101 **Gårdsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 29

Adresse: Sokndalsveien 392, 4372 Eigersund

Referanse: 26194

Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

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

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

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



Eigersund kommune

Adresse Postboks 580, 4379

Telefon 51 46 83 17

Utskriftsdato: 23.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Eigersund kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1101 **Gårdsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 29

Adresse: Sokndalsveien 392, 4372 EGERSTAD

Referanse: 26194

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

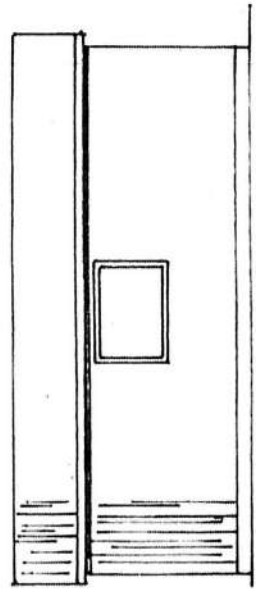
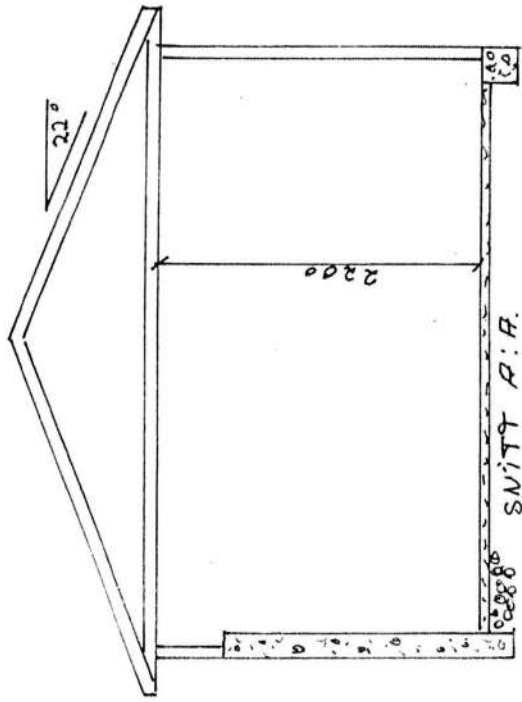
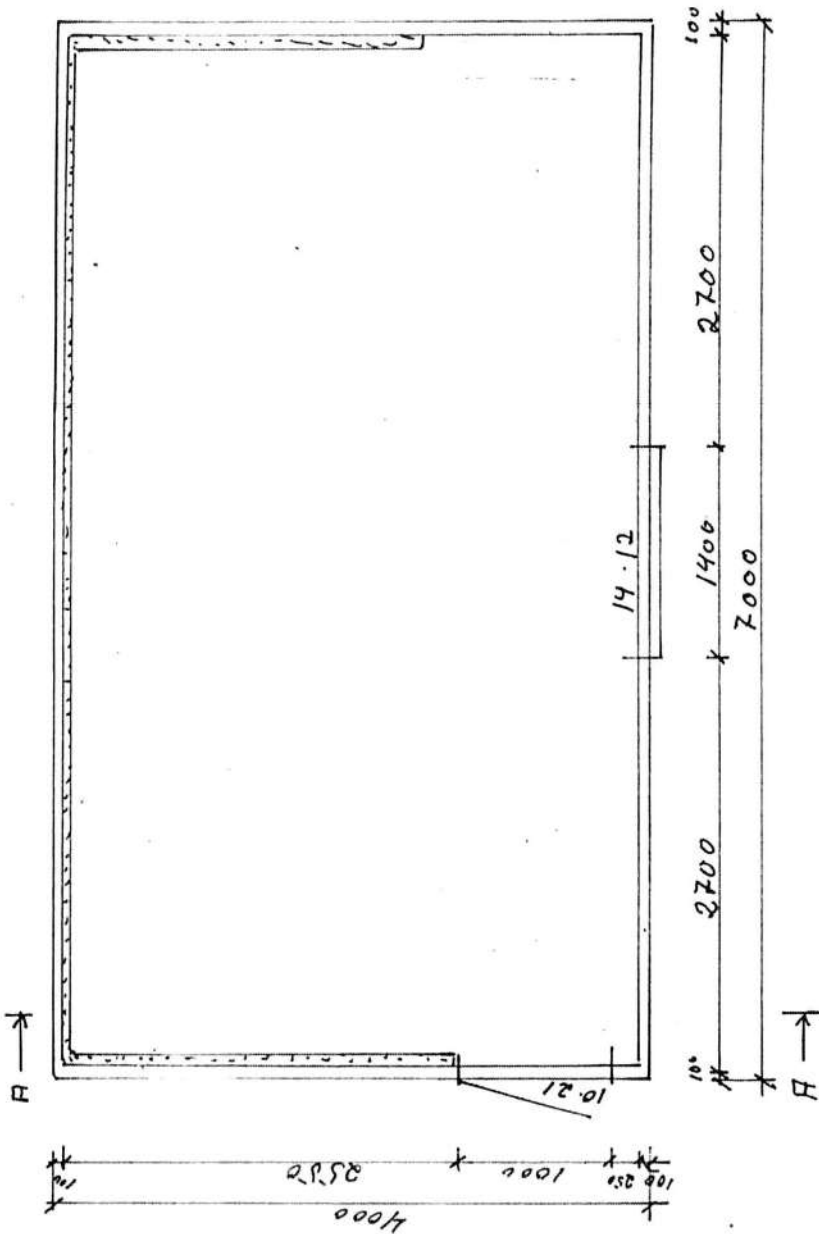
Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	276	7668,02
Avløp	260	8488,43
Renovasjon	Ekstern leverandør	26
Branntilsyn, feiing	127	1160
Eiendomsskatt	5	5843

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

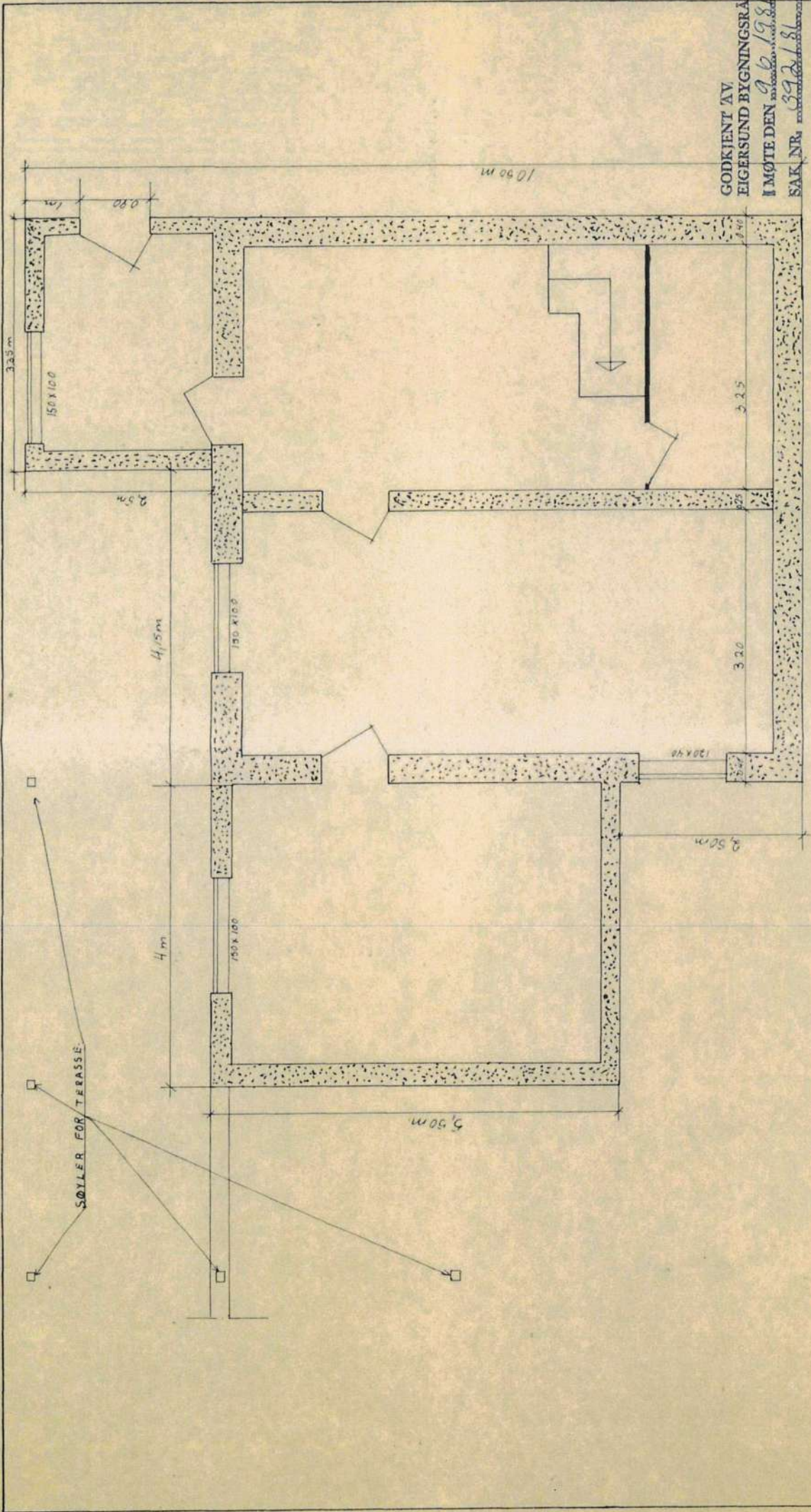
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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



VEDHUS FOR
 JOHAN RASE
 HADLAND.

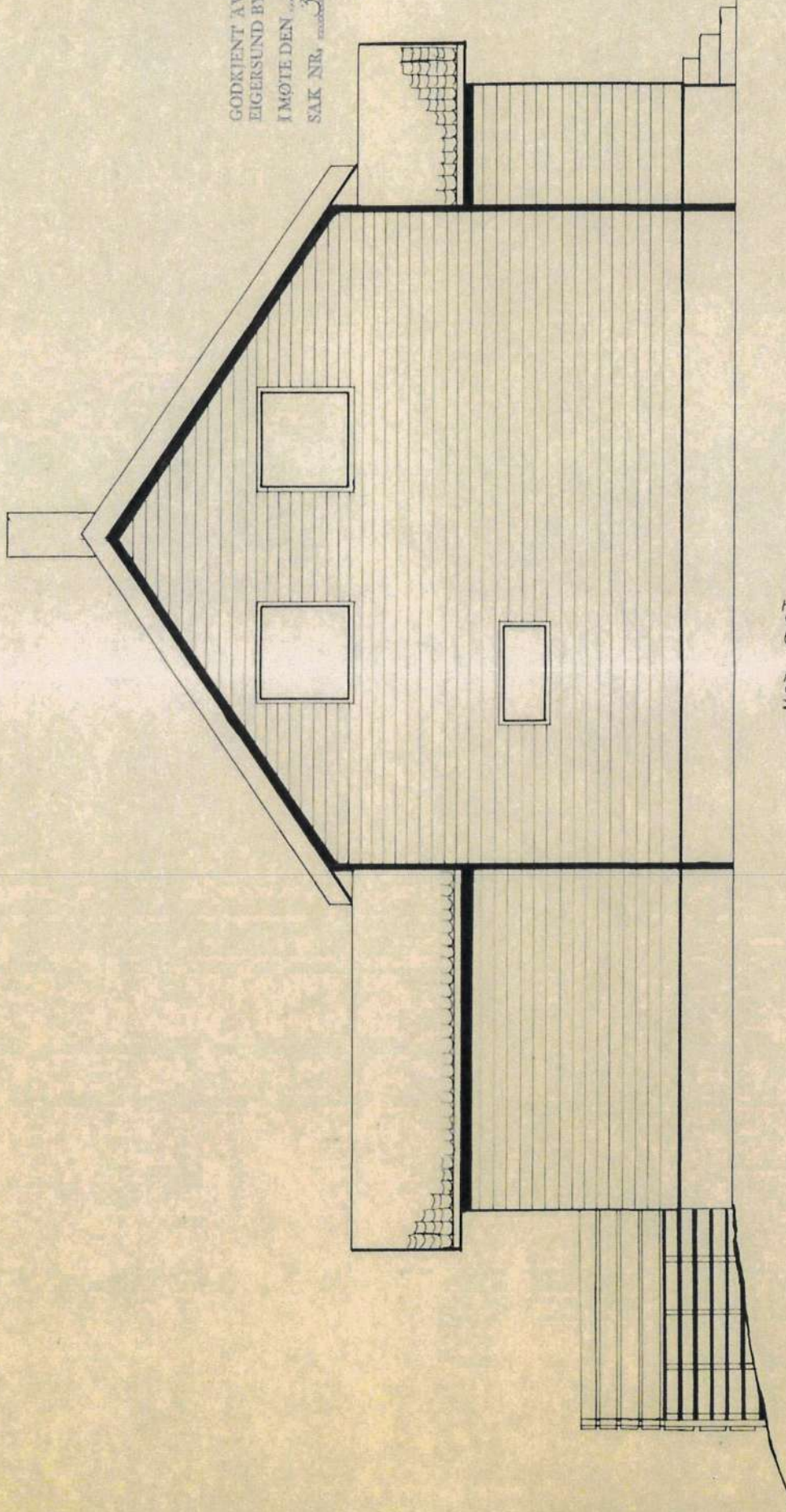
GÖTTKJENT AV BYGNINGSJEFEN DEN 10.8.92
 O. Veitlås



GODKJENT AV
 EIGERSUND BYGNINGSRÅD
 I MØTE DEN 9.6.1988
 SAK NR. 392/81

UTVIDELSE KJELLER PLAN.	
MALESTOKK	TEGNER 3
1:50	
DATO 2/4-81. Kristian Høse T/K 494317	

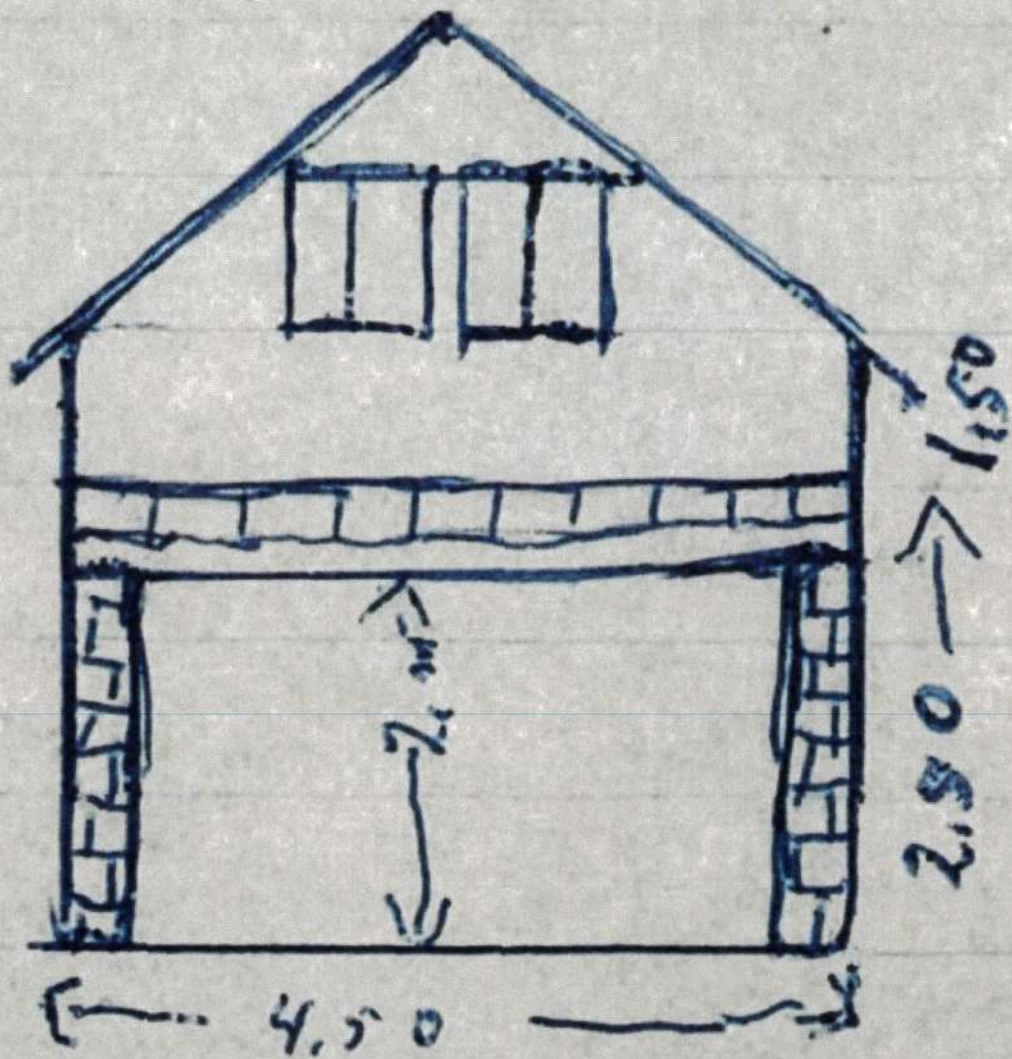
JOHAN HØSE HADLAND M/FLERE
 HADLAND
 4370 EGERSTUND
 Firma K HØSE NODLAND



GODKJENT AV
 EIGERSUND BYGNINGSRÅD
 I MØTE DEN 9.6.1981
 SAK NR. 392/81

MOT ØST

JOHAN HÅSE HADLAND M/FLERE HADLAND 4370 EIGERSUND Firma K. HÅSE NOBLAND.		UTVIDELSE, FASADE.	
		MFLESTOKK	TEGN. 9
		1:50	
		DATE 2/4-81	Kristian HÅSE T4 494317



4,50 m

5,0 m

garasje

Garasjen skal oppføres i blokker og betong dekke

Eigersund kommune
Teknisk etat

J.nr. 14/3 Datum 31/8-67
Arkiv nr. 10/29

Tønnes y Ase

Fladband

2,50

5,0 m

Huset

Gards No 18
Bruks No 29

møne
på huset

5,0 m

45,0 m
R.V. 44

Bøker om bygging av garasje som vist på skisse. Ønsker også å sette mønt etasje på.

11/10 -67 EIGERSUND BYGNINGSRÅD, sak 429/67.

R.V. 44

**EIGERSUND KOMMUNE****EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER****Planstatus**

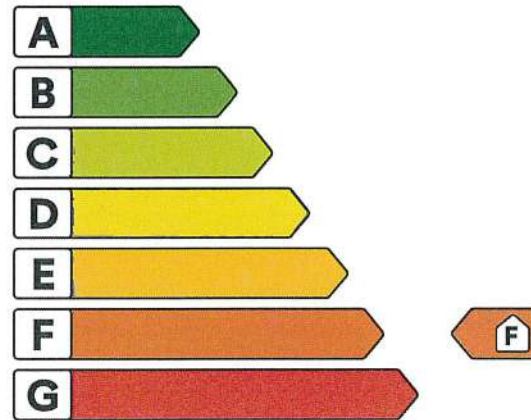
Eiendom:	Gnr. / bnr. (fnr. snr.)	
	1101/18/29/0/0	
	Adresse: Sokndalsveien 392, 4372 EIGERSUND	
For eiendommen gjelder følgende planer/planvedtak:		
Kommuneplan		
	Gjelder (x)	Arealbruk
Kommuneplan for Egersund		
Kommuneplan for indre del med Helleland		
Kommuneplan for kystdel med Hellvik	x	LNF/Faresone flom/Faresone ras/støysone

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

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



Adresse Sokndalsveien 392, 4372 EGRSUND	
Dato for energimerking 26.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-275294
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 169806497
Gårdsnummer 18	Bruksnummer 29
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1950	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 212,0 m²	Oppvarmet bruksareal 134,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
359,79 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
320,75 kWh/m²

Totalt levert pr. år
42 980 kWh

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Stokkeland Advokat DA	Oppdragsnr.	26194
Adresse	Sokndalsveien 392		
Postnr.	4372	Sted	Egersund
Selgers navn	Thor Magne Aase		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

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

Initialer selger:
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Laget dusj i 1. etasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Forklar

Minnes ikke dette

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført av faglært

4. Ble sluk skiftet?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny sluk

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt varmekabler

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Forklar:

Minnes ikke

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- Nei Ja

Initialer selger:
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør utenfor lagt på nytt fra septiktank til kommunens nett.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Minnes ikke

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja

Av hvem og når?

Kommunen. 8 år siden ca. Eier bodde i huset tidligere, men har bare eid det i ca. 4 år.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Det er septiktank.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Initialer selger:
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Nei Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

Nei Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei Ja

Initialer selger:
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- Nei Ja

Av hvem?:

Det ble utført kontroll for ca. 3 år siden. Ingen anmerkninger. Minnes ikke hvem som utførte kontrollen.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Intet å utbedre.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- Nei Ja

Beskriv:

Ca. 1000 liter. Under plenen.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

- Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Initialer selger:
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Første etasje ble bygget ut for ca. 10 år siden. Kjøkken og stue utvidet.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

Beskrivelse:

Det har blitt bygget garasje/lite verksted

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

Initialer selger:
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelse eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Beskrivelse:

Godkjent av kommunen.

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse ved eiendommen?

Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Det er fare for flom i området. Det har ikke vært flom som har nadd bygningen.

Initialer selger:
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

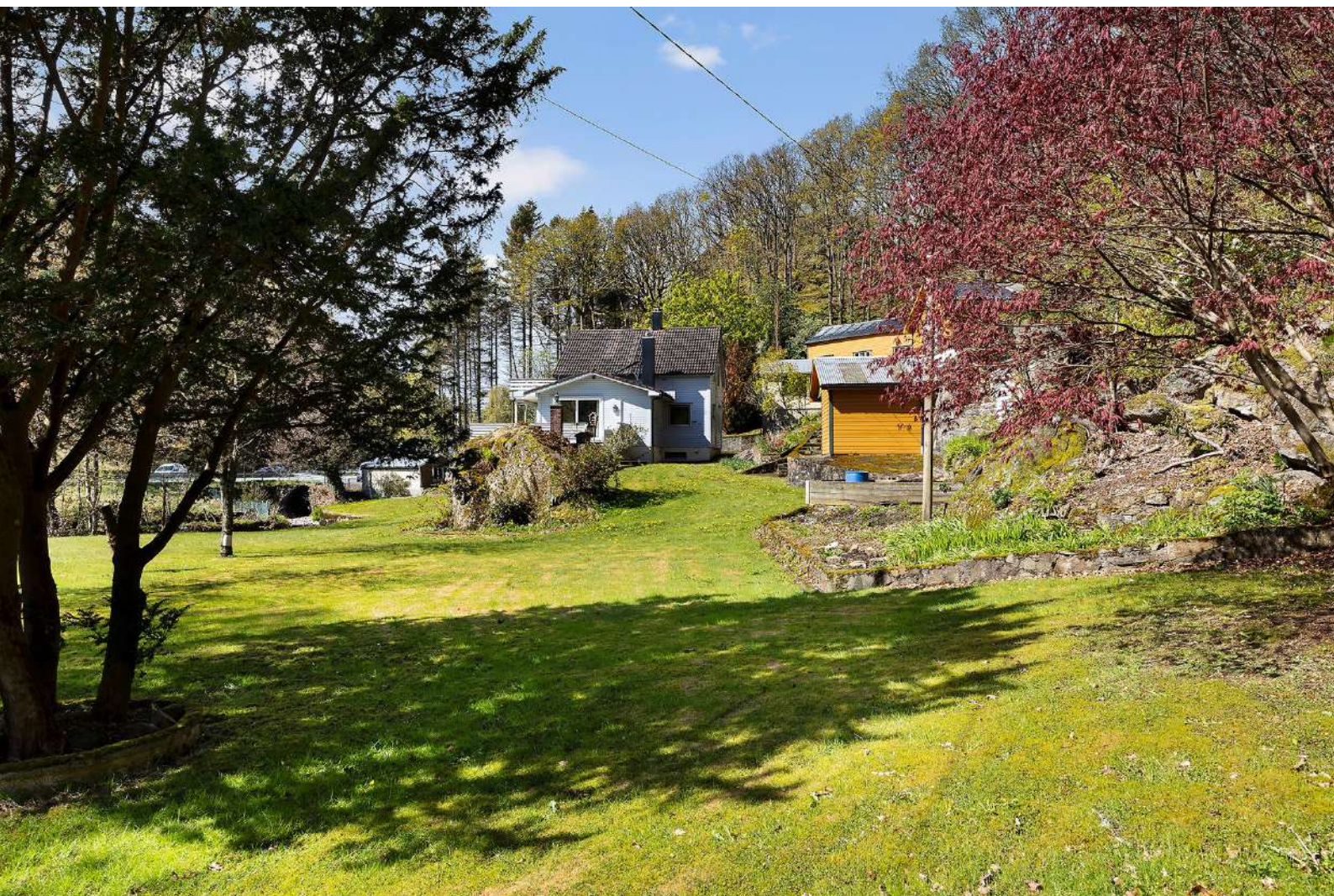
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.05.2026

Signert av Thor Magne Aase

Initialer selger:
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema - fast eiendom

Eiendommen:

Undertegnede:

Adresse:

Postnr./sted:

Tlf.arbeid: Tlf.privat:

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

herved bud på kr. med tillegg av dokumentavgift og

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

Finansiering:.....

Kontaktperson: Tlf:

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

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

Eiendommen kan overtas / ønskes overtatt:

Bud er avgitt med følgende forbehold:

.....

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

Egersund den / 20

.....

sign.

STOKKELAND

— ADVOKAT —

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