



Velkommen til

Eigersundsveien 3
4370 Egersund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Eigersundsveien 3
4370 Egersund

Kjekk enebolig nær sentrum | Parkering i garasje | Romslig og skjermet hage | Stor terrasse og balkong

Velkommen til Eigersundsveien 3.

Kjekk enebolig med fin beliggenhet i populært boligområde nær sentrum. Parkering i garasje og på egen tomt. Romslig og skjermet hage på baksiden av huset.

Eiendommen ligger i et etablert nabolag på Havsøy med rolige omgivelser. Stuen har karnapp med gode lysforhold, vedovn og varmepumpe, samt utgang til terrassen over garasjen. Fra boligen er det kort gangavstand til sentrum, Egersund stasjon og turområdet Vannbassengene.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 950 000
Omkostninger*	kr	99 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 049 840
BRA/BRA-I		205/205 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 683 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1980
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ingvild Slettebø
Eiendomsmegler

922 67 804
ingvild.slettebo@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 950 000**
Omkostninger*	kr	**99 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 049 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 98 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 99 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 24 165 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Renovasjon faktureres av Dalane Miljøverk AS (DIM), men er inkludert i det oppgitte årsbeløpet.

Registerbetegnelse
Gnr. 46, bnr. 457 i Eigersund kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 205 m2
BRA total: 205 m2

1. etasje
BRA-i: 90 m2.
TBA: 57 m2.

-1. etasje
BRA-i: 115 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i integrert garasje samt på eget gårdsrom.

Tomt
Tomteareal er 683 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 683 m² opplyst av Eigersund kommune.
Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.
Grensene i øst og nordøst er markert som mindre nøyaktige i kommunens kartgrunnlag.

Tomten er opparbeidet med forstøtningsmur av murt naturstein og betong. Terreng inntil grunnmur er opparbeidet med belegningsstein og singel, og eiendommen har etablert gårdsrom samt beplantede grøntarealer.

Byggeår
Ca. 1980

Innhold
Enebolig over to etasjer som består av følgende rom:

Underetasje BRA-i: Vindfang, entre/gang, soverom, hobbyrom brukt som kjellerstue, vaskerom, bad, to boder, badstue og garasje.
1. etasje BRA-i: Gang, to soverom, stue, kjøkken og bad.

Terrasse og balkong på til sammen 57 m² tilknyttet 1. etasje.

Dagens planløsning avviker fra byggetegningene ved at opprinnelig toalettrom i underetasjen er endret til vaskerom, og opprinnelig vaskerom er endret til bad og badstue. Ombygging og etablering av våtrom innenfor eksisterende hoveddel og samme bruksenhet er normalt ikke søknadspliktig.
Opprinnelig hobbyrom blir i dag benyttet som kjellerstue, da begge rom tilhører hoveddel er ikke dette en søknadspliktig bruksendring.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.
Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter

bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Standard
Enebolig over to plan oppført i 1980 i et etablert boligområde på Havsøy. Boligen har en funksjonell planløsning med oppholdsrom og to soverom i 1. etasje, samt underetasje med soverom, hobbyrom brukt som kjellerstue, to bad, vaskerom, badstue og integrert garasje. Stuen ble i 1990 utvidet med et karnapp som gir godt lysinnslipp, og kjøkkenet har nylig fornyede overflater og innredningsfronter.

Entré og gang:
Boligen har inngang i underetasjen via et vindfang som leder videre inn til gangen. Trappen med parkett i trinn fører opp til 1. etasje og knytter etasjene sammen. Fra gangen er det adkomst til underetasjens rom.

Soverom underetasje:
Soverommet i underetasjen har plater og tapet på vegger, teppe på gulv og plass til seng samt garderobeløsning.

Hobbyrom brukt som kjellerstue:
Rommet er innredet med trepanel på vegger og i himling samt teppe på gulv. Rommet er i godkjente byggetegninger fra byggeår benevnt som hobbyrom.

Bad underetasje:
Badet i underetasjen er innredet med fliser og trepanel på vegger, trepanel i himling og flislagt gulv med gulvvarme. Rommet inneholder servant med benkeplass, servantskap, veggskap, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er installert mekanisk avtrekk via elektrisk vifte. Badet ble etablert i 2006.

Badstue:
Fra badet er det direkte inngang til plassbygd badstue med overflater i gran på vegger og i himling, flislagt gulv og badstuedør i glass. Rommet er utstyrt med badstuovn og ble oppført i 2006.

Vaskerom:
Vaskerommet i underetasjen har flislagt gulv med gulvvarme og baderomstapet på veggene. Rommet er utstyrt med skap, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel, samt en varmtvannstank på 200 liter. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Stue:
Stuen i 1. etasje har parkett på gulv og panel i himling. Rommet er utstyrt med et karnapp som slipper inn rikelig med dagslys, og har vedovn tilknyttet elementpipe samt luft-til-luft-varmepumpe. Fra stuen er det skyvedør med direkte utgang til terrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har spiseplass og åpen bueåpning mot stuen. Innredningen har slette fronter med lagde kanter, laminatbenkeplate med nedfelt vask og høytrykkslaminerte plater på vegg over benken. Avtrekk er via ventilator. Kjøkkenet fikk nye fronter, ny benkeplate, nye veggplater og nytt gulv i 2025 og 2026.

Bad 1. etasje:
Badet har fliser på vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Innredningen består av servant med benkeplass, benkeskap, veggskap, høyveggskap, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne. Rommet har naturlig ventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

To soverom 1. etasje:
I 1. etasje finnes to soverom med plass til seng og garderobeskap. Hovedsoverommet har balkongdør med direkte utgang til balkongen.

Terrasse og balkong:
Eiendommen har uteoppholdsareal tilknyttet 1. etasje bestående av en flislagt terrasse på betongdekke over garasjen samt en balkong i trekonstruksjon. Utearealene nås via balkongdører fra henholdsvis stue og soverom.

Overflater:
Gulv: Laminat, parkett, teppe og vinylbelegg i underetasjen. Parkett og laminat i 1. etasje.
Vegger: Trepanel i underetasjen. Tapet i 1. etasje.
Himling: Trepanel og malte porøse trefiberplater i underetasjen. Trepanel, malte trefiberplater og malte plater med falske bjelker i 1. etasje.

Lagring:
Boligen har to boder i underetasjen, samt lagringsplass på kaldt loft over oppvarmet del. I tillegg er det integrert garasje i underetasjen med motorisert leddport av metall.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Isolerglassruter er eldre enn 35 år. Vinduer har derfor en redusert gjenværende brukstid. Det er registrert vinduer med sprekker i bunnkarm og råteskade. Dette gjelder spesielt på kjøkkenvinduer, og litt på soveromsvindu mot vest.

- Ytterdører | Dører med isolerglass har redusert gjenværende brukstid. Isolerglassrute er eldre enn 35 år. Balkongdører har råteskader.

- U. Etasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre tettesjikt for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Videre er ikke vinylbasert baderomstapet tilstrekkelig som tettesjikt i våtsonen etter dagens krav, ellers er det uansett ikke tett rundt vannrørsgjennomføringer under utslagsvask.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er kun et sluk i rommet og sluk er avgrenset av dusjvegger.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre tettesjikt for gulv som er etablert før år 2000. Det er antydning til nyere påsmurt smøremembran på oppbrett ved terskel, men i sluk er det det gamle vinylbelegget som er klemt ned i klemringen. Det er utett eller manglende tettesjikt på vegg i våtsonen ved servant. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Vanntett sjikt (underlagspapp) på tak er over 18 år og har dermed nådd en alder hvor det er økt risiko for at skjulte skader kan forekomme. Ut ifra byggeår må det påregnes at innfesting av takstein er begrenset. Ved byggeår var det ikke vanlig å feste så mye annet enn mønestein og nederste taksteinsrekke. Det er registrert at undertakspapp ikke har oppkant rundt

gjennomføringer i yttertak. Det er observert råte på vindski.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Takrenner fra byggeår av plast er normalt svekket av UV-nedbryting.

- Takkonstruksjon/Loft | Kasser for spotter har ikke en damptett tilslutning til dampsperre og bøttelamper mangler damptette kasser. Loftsluke er heller ikke damptett. Det er litt skjevhet i takkonstruksjon ved takutstikk mot øst. Netting har revner ved den ene ventilen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er spredte råteskader i kledning. Det gjelder spesielt på side mot sør og vest. Det er påvist ingen eller liten tilluftsåpning opp bak kledning.

- Terrasse | Det er ikke etablert tilstrekkelig fall. Det var enkelte vannansamlinger på befaringsdagen. Det er ikke etablert tettesjikt over betongdekke.

- Balkong | Terrassebordene har større senteravstand mellom bjelker/spikerslag enn anbefalt. Anbefalt senteravstand på 21x95 mm terrassebord er 40 cm.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Det er rissdannelser i utvendig pipepuss.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er litt høy fuktmåling, men noe under kritisk høy. Fuktinnhold på 20 vektprosent er nødvendig fuktinnhold i treverk for at sopp og råteskader skal kunne utvikle seg. Mest nærliggende årsak er kapillært fuktoppsug fra grunnen i grunnmur/støpt gulv. Dette er normalt mht byggeår, ettersom det ikke ble benyttet like gode fuktttekniske løsninger som i dag for å forhindre kapillært fuktoppsug.

- Innvendige dører | På enkelte dører tar dørblad borti dørkarm og/eller terskel.

- U. Etasje Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Utstyr/innredning er eldre og modent for utskifting.

- U. Etasje Vaskerom - Ventilasjon | Det er kun naturlig ventilasjon.

- U. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er registrert riss i veggflis i dusj som ser ut til å ha kommet fra ytre påkjenning.

- U. Etasje Bad - Overflater gulv | Fallforhold er greit rundt sluk, men er noe svakere enn hva som anses som tilstrekkelig totalt sett. Det er 1:100 fall rundt sluk. Fallforholdet hadde vært tilfredsstillende om gulvet i sin helhet hadde hatt dette fallforholdet mot sluk.

- U. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Tettesjikt er eldre enn 15 år og mangler dokumentasjon. Tettesjikt har derfor en redusert gjenværende brukstid. Klemring mangler skruer i begge sluker. Fullverdig tettesjikt er ikke etablert på vegg i hele våtsonen. Det er trepanel i deler av våtsonen og det er laget hull i dusjvegg som er tettet med pålimt plastplate (for tilkomst til etablering av utekran). Det er ikke tettet med mansjett rundt avløpsgjennomføring under servant.

- U. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Det er riss i toalettskål.

- U. Etasje Bad - Ventilasjon | Det er ikke etablert tilluftsløsning til rommet.

- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er riss i flis ved toalettskål.

- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

- 1. Etasje Bad - Ventilasjon | Det er kun naturlig ventilasjon.

- Innvendige vannledninger | Vannrør har passert 33 år og har dermed en redusert gjenværende brukstid.

- Innvendige avløpsrør | Avløpsrør av ABS plastrør har passert 33 år og har dermed redusert gjenværende brukstid.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er påvist at varmtvannstank er 20 år.

- Fuktsikring og drenering | Dreneringen er ikke dokumentert skiftet, eller har høy alder og derfor redusert eller usikker gjenværende brukstid. Ved byggeår kan det variere hvor godt drenerende masser som ble benyttet ved tilfylling rundt grunnmur. Det er opplyst at det kan bli litt fuktig på mur/langvegg i garasjen ved perioder med langvarig regn. Det er forhøyet fuktnivå i utforet kjellervegg.

- Grunnmur og fundamenter | Generelt vurderes grunnmur å være i god stand, men det er registrert et riss i grunnmur ved utstikkende vegg ved garasje under støpt dekke.

- Terrengforhold | Det er flatt terreng på baksiden av bygningen hvor det er avsinglet, men forholdet vurderes samlet sett ikke å innebære noen umiddelbar økt risiko for skader på boligen.

Helse, miljø og sikkerhet

- Utstyr på tak: Det er manglende sikring mot snøras fra tak.

- Rekkverk på balkong og terrasse: Rekkverket er lavere enn dagens krav på 100 cm og har ikke klatresikker utførelse.

- Radon: Det er ikke utført måling av radon i boligen i nyere tid og det er ikke etablert radonsperre i boligen.

- Innvendige trapper: Det er større åpninger enn 10 cm i rekkverk, manglende håndløper på én side, ikke klatresikkert rekkverk og øverste opptrinn avviker fra øvrige trinn.

- Dør mellom garasje og bolig: Dør mellom garasje og bolig mangler pakninger, og det er ikke etablert godt avtrekk mellom mellomliggende rom og oppholdsrom.

- Forstøtningsmurer: Det er ikke etablert rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren av betong som grenser til plen.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Havsøyne. Nabolaget består i all hovedsak av eneboligbebyggelse og kjennetegnes av rolige

omgivelser og lite trafikk. Her bor du i et veletablert strøk og i gangavstand inn til sentrumskjernen. I sentrum finner du koselige gater med fin trehusbebyggelse, et variert utvalg av butikker, kaféer og spisesteder samt et rikt kulturtilbud.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel og trygg. Det er flere barnehager i nærområdet, deriblant Raketten barnehage og Skattekisten kulturbarnehage. De daglige innkjøpene ordnes lett i hverdagen, med både Coop Mega og Spar Svanedalgården en kort spasertur fra huset. På kjøpesenteret AMFI Eikunda finner du et bredt utvalg forretninger, apotek og øvrige servicetilbud, alt innen behagelig gangavstand.

Fritidstilbudene og turmulighetene er svært gode i nærområdet. Det populære turområdet Vannbassengene ligger en kort tur unna til fots eller på sykkel, og byr på opplyste lysløyper, idylliske badekulper og et omfattende stinett i skog og mark. For den aktive er det kort vei til fots til treningssentre samt Lagård idrettsanlegg med aktivitetshall og fotballbaner.

For pendlere og reisende er kollektivforbindelsene svært praktiske. Egersund stasjon ligger i gangavstand fra boligen, med hyppige togavganger på Jærbanen nordover mot Nærbø, Sandnes og Stavanger, samt fjerntog langs Sørlandsbanen mot Kristiansand og Oslo.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig oppført på grunnmur av betong og med støpt gulv mot grunn. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Takkonstruksjonen har saltakform oppført med tresperrer, og taket er tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 30.06.1980, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

For fasade- og vindusendring (tilbygget karnapp) foreligger det godkjenning fra bygningssjefen datert 28.02.1990. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken kan medfølge handelen om det er ønskelig. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Det er installert luft-til-luft-varmepumpe i stue i 2018, samt vedovn. Gulvvarme på vaskerom og bad i underetasjen, samt på bad i 1. etasje. I badstue er det montert badstuovn.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger

målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Selger opplyser at det ble foretatt radonmåling omkring 1990, men at det aldri ble mottatt noe svar på målingen.

Det er ikke etablert radonsperre i boligen.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for bolig. Gjeldende plan er Detaljregulering for del av Havsøya gnr. 46 bnr. 406 m.fl., med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 31.01.2023, sist revidert 13.12.2024.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Egersund. Arealbruken er i planen avsatt til eksisterende byggeområde for bolig.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 719 975 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 879 898 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Astrid Karin Koldal
Svein Fuglestad

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

1101/46/457:
05.03.1973 - Dokumentnr: 514 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1101 GNR: 46 BNR: 6
Bestemmelse i skjøte hvor eier av gnr. 46, bnr. 6 forbeholder seg rett til å legge kloakk- og vannledning i skiftet mellom parsellen og Eigersundsveien 5. Parselleieren skal ikke kunne stenge den gamle Havsøveien beliggende på tomtens nordvestre kant.

03.04.2008 - Dokumentnr: 265208 - Borett
Rettighetshaver er oppgitt personlig i grunnboken.
Erklæring om livsvarig borett i boligen for samboer.
Rettigheten er under sletting 21.10.26.

18.08.1965 - Dokumentnr: 1195 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1101 GNR: 46 BNR: 6

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Lyskroner i stuen og TV med veggfeste medfølger ikke handelen.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,00% (forutsatt salgssum kr 3 950 000,-), kr 39 500,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Markedspakke digital, kr 17 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 800
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 4 300
Totalt, kr 91 890,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Espen Knutsen den 15.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi

begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse

vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Ingvild Slettebø
Eiendomsmegler
Telefon: 922 67 804
E-post: ingvild.slettebo@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Egersund
Torget 6
4370 EGERSUND
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



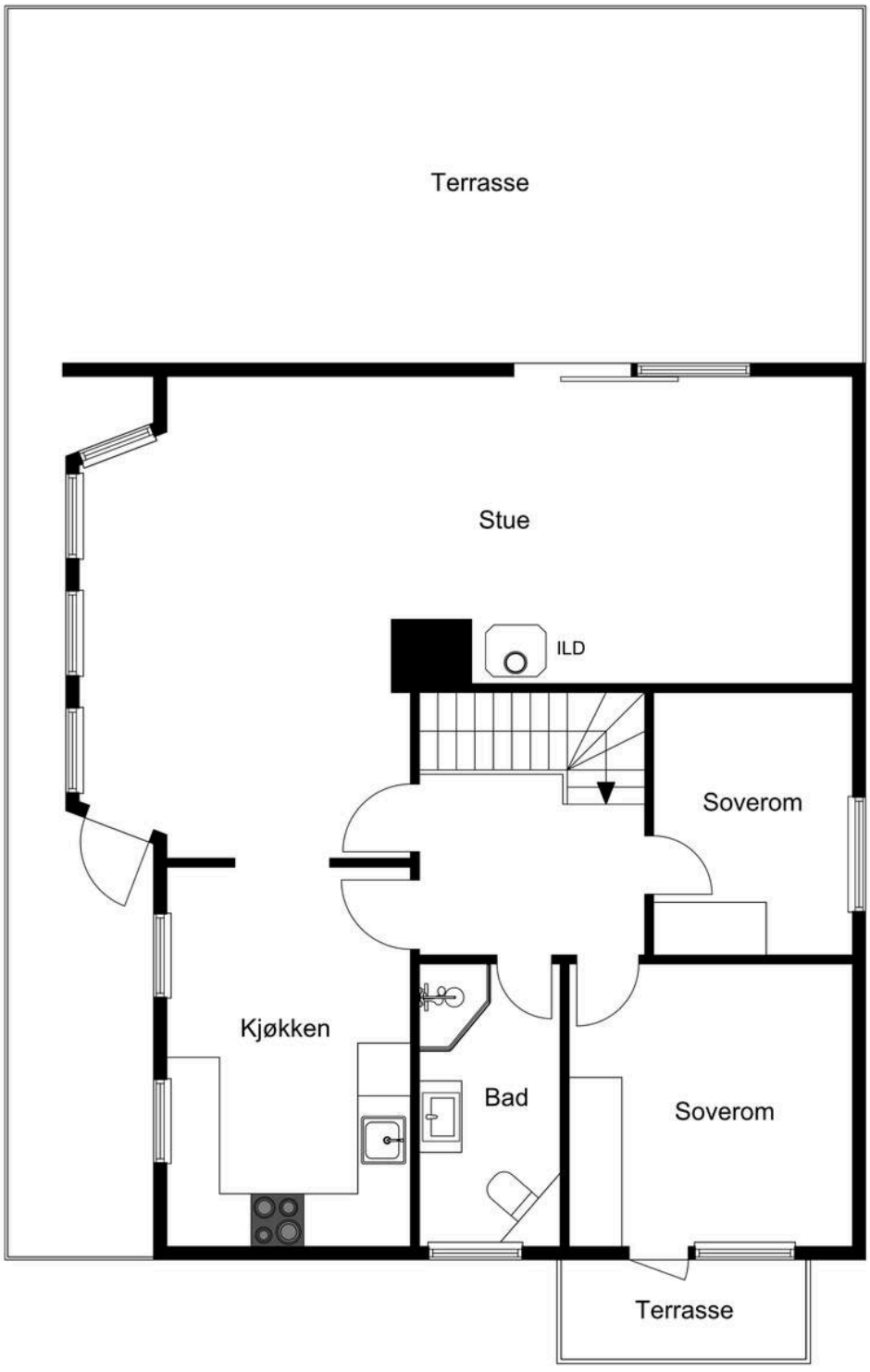
Integrert garasje i underetasjen med elektrisk leddport og Zaptec elbillader installert i 2023.



Terrassen er flislagt på betongdekke over garasjen, med utgang direkte fra stuen.



Skjermet uteplass på terrassen med levegg og trappeadkomst ned til hagen.



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

2 etg

Produced by DIAKRIT

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Stuen i 1. etasje har karnapp med store vindusflater og åpen utsikt mot omgivelsene.



Stuen har parkett på gulvet, luft-til-luft-varmepumpe og utgang til balkongen.



Åpen bueåpning inn mot kjøkkenet.



Det er montert en vedovn for ekstra oppvarming på kjølige dager.



Spiseplassen er plassert i karnappet med gode lysforhold og utsyn.



Kjøkkenet har slette, hvite fronter og plass til et eget spisebord.



Kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2025 og 2026 med nye fronter, benkeplate og veggplater.



Hyggelig spiseplass ved kjøkkenvinduet med sikt videre inn mot stuen.



Soverom i 1. etasje med direkte utgang til balkongen via balkongdør.



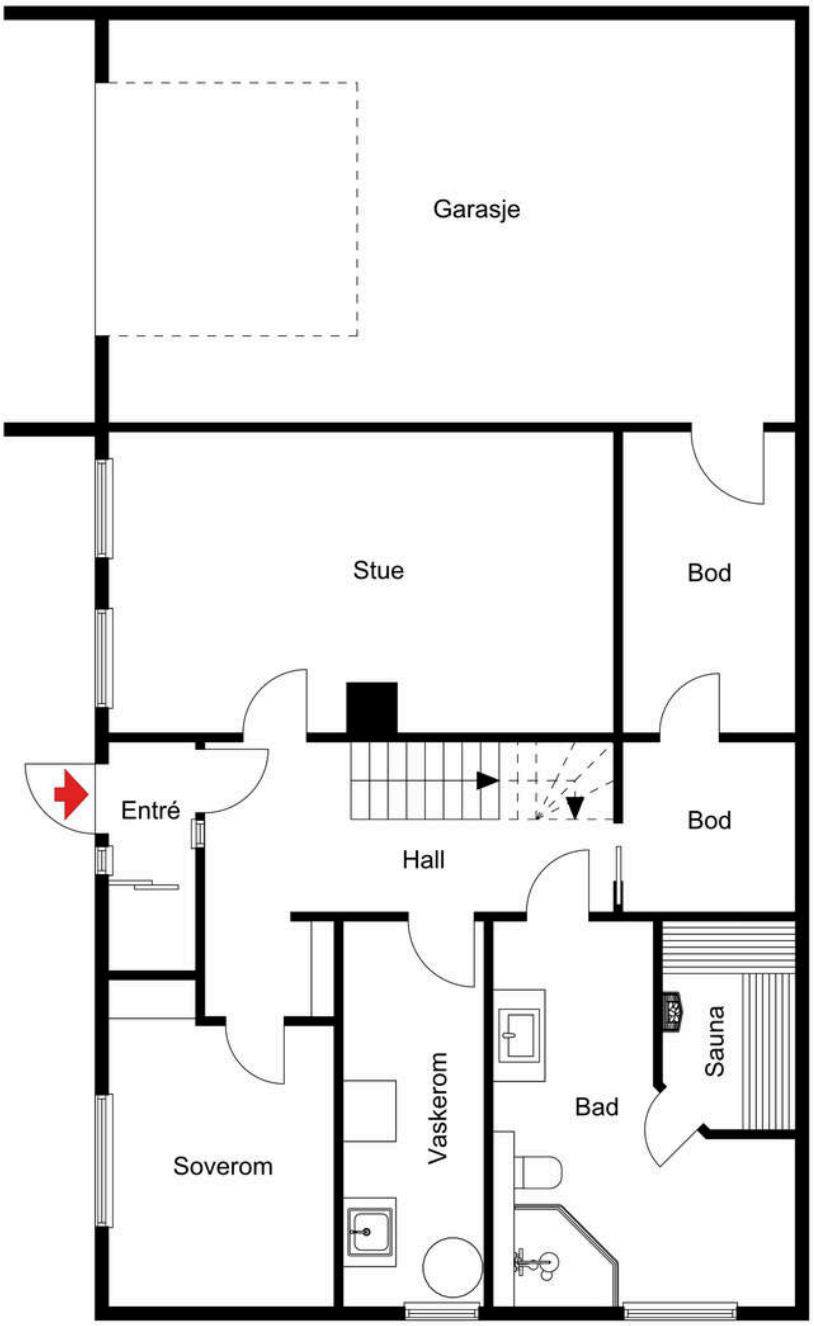
Soverom i 1. etasje med laminatgulv og vindu mot hagen.



Baderomsinnredning med servant, speil og skapplass, supplert med høyskap.



Dusjhjørne med glassdører og flislagte vegger.



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

1 etg

Produced by **DIAKRIT**

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Entré og hall i underetasjen med malt tretrapp opp til 1. etasje.



Hobbyrom i underetasjen brukt som kjellerstue, med teppegulv og trepanel på veggene.



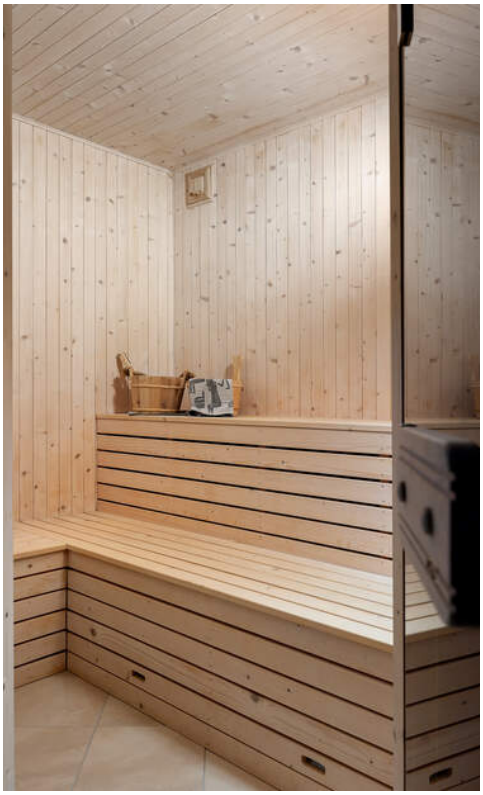
Rommet er innredet med sittegruppe og mediemøblement.



Soverom i underetasjen med teppegulv og plass til dobbeltseng.



Baderommet har servantmøbel med speilskap og adkomst videre inn til badstuen.



Badstue etablert med trepanel av gran, badstuovn og glassdør.



Romslig baderom innredet med hvilesone like utenfor badstuen.

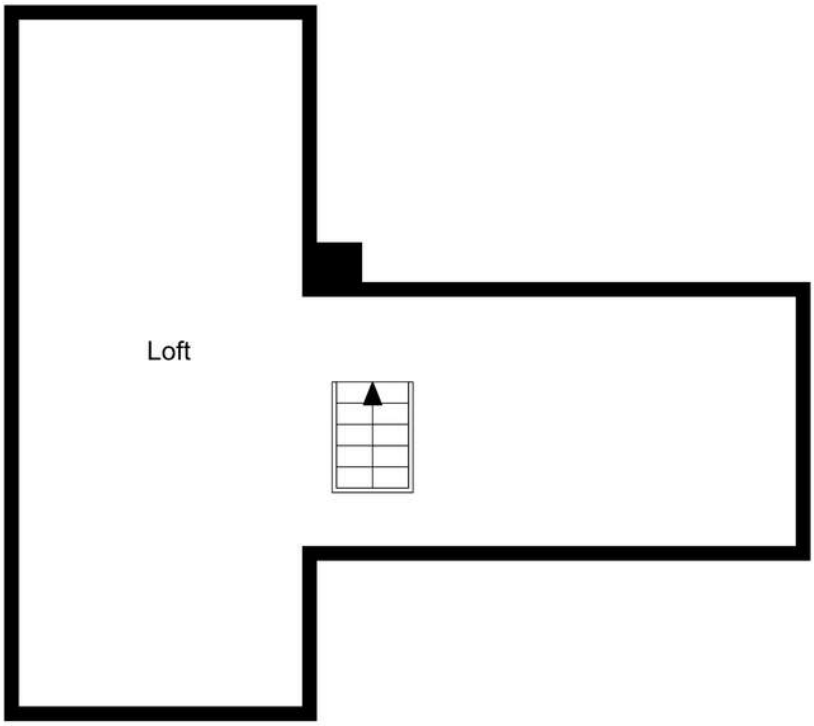


Flislagt gulv, gulvvarme, vegghengt toalett og dusjhjørne.


Haiax




Melanie



Loftet har trappeoppgang og gulvareal for oppbevaring.



Kaldt loft over boligen med lagt gulv og god lagringsplass.



Skjermet tomt med opparbeidet gressplen, beplantning og steinmurer.



Fra balkongen er det åpen utsikt over nabolaget og videre mot vannet.



Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Havsøy.

EIGERSUNDSVEIEN 3

Nabolaget Havsøya vest - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Hestvad bru Linje 85, E90, 93, 96, 98	**6 min** 0.5 km
Egersund stasjon Linje F5, L5	**11 min** 0.9 km
Stavanger Sola	**1 t 8 min**

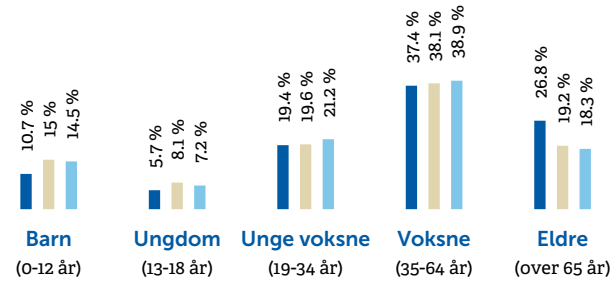
SKOLER

Gamleveien skole (1-10 kl.) 47 elever, 5 klasser	**4 min** 0.3 km
Husabø skole (1-7 kl.) 304 elever, 19 klasser	**19 min** 1.5 km
Grøne Bråden skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	**21 min** 1.7 km
Lagård ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 18 klasser	**15 min** 1.3 km
Husabø ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 18 klasser	**17 min** 1.4 km
Dalane videregående skole 700 elever	**15 min** 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

St1 Egersund	**11 min**
Dalane Kraft AS/Eigersund parkering..	**12 min**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Havsøya vest	1 010	548
Egersund	11 721	5 487
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Raketten barnehage (1-5 år) 38 barn	**12 min** 1.1 km
Skattekisten kulturbarnehage (1-5 år) 97 barn	**18 min** 1.6 km
Grøne Bråden barnehage (0-5 år) 29 barn	**21 min** 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Egersund Søndagsåpent	**8 min** 0.7 km
Spar Svanedalgården PostNord	**9 min** 0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

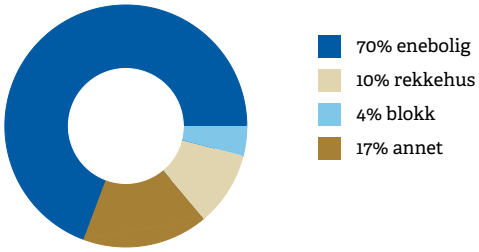
GATEPARKERING

Lett 83/100

SPORT

Lagård idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, squa...	**15 min** 1.3 km
Vannbasseng 1 sandvolleyball Sandvolleyball	**16 min** 1.3 km
Multi Gym	**9 min**
Spinneriet Treningssenter	**9 min**

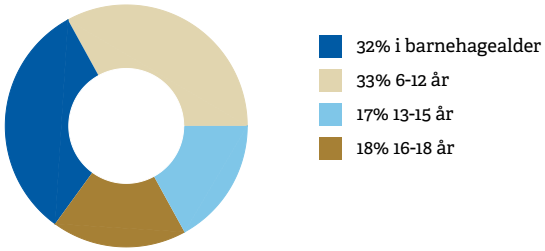
BOLIGMASSE



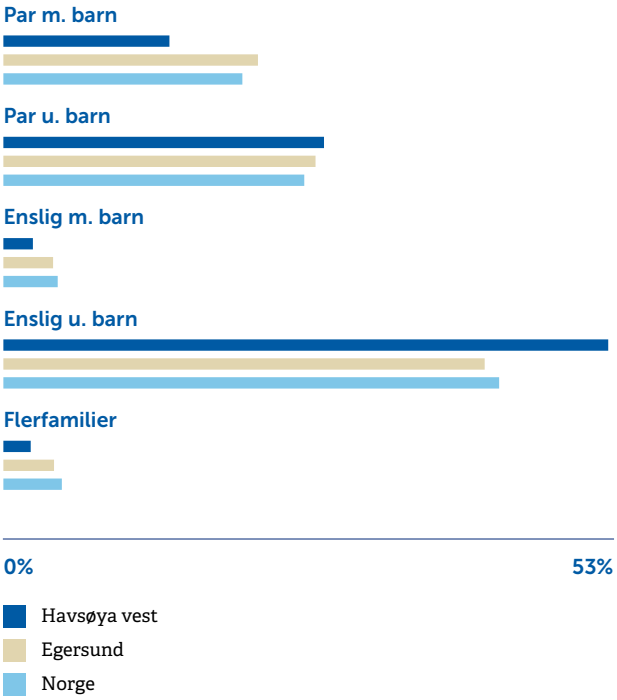
VARER/TJENESTER

AMFI Eiklunda	**8 min**
Apotek 1 Egersund	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



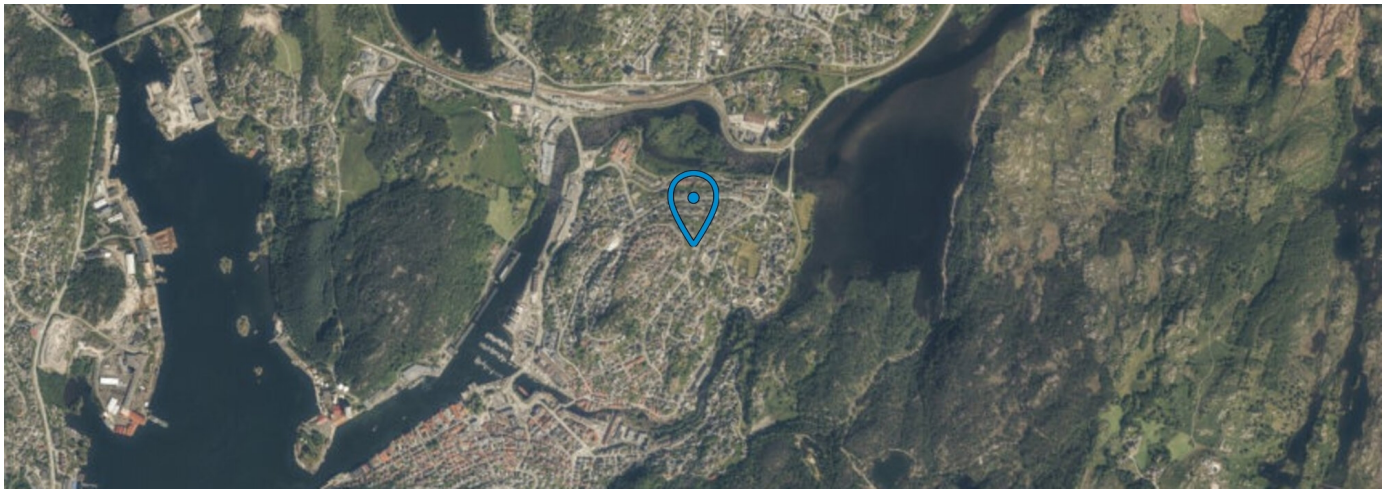
FAMILIESAMMENSETNING

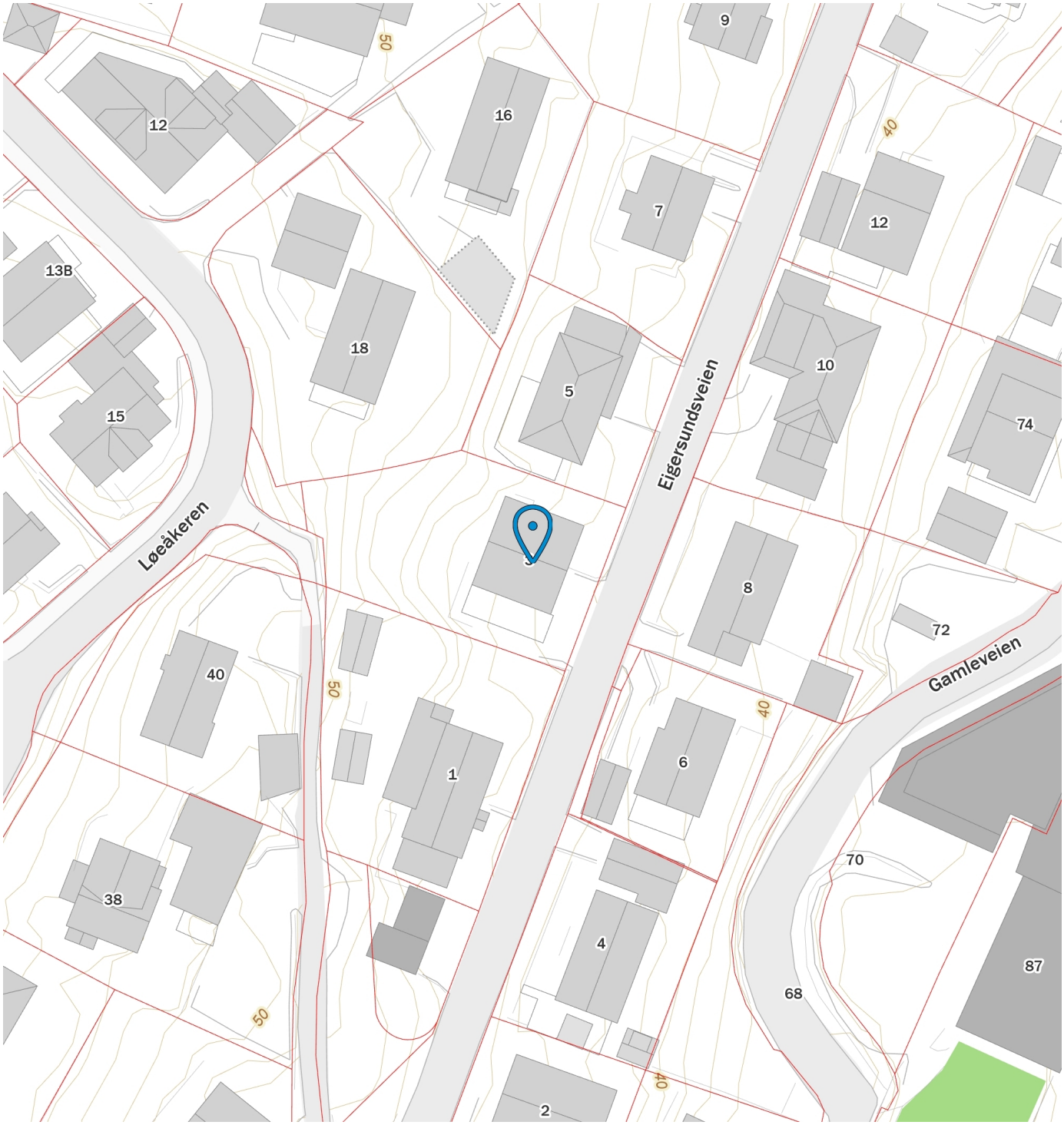


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**39%**	**33%**
Ikke gift	**42%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

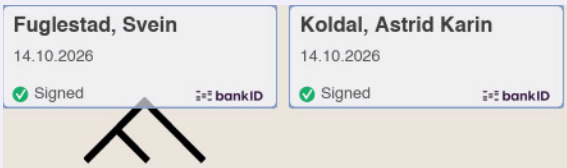
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Astrid Karin Koldal

Svein Fuglestad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1980
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Eigersundsveien 3
4370 Egersund

1101-46/457/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Kvalsund Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Bygget om vaskerom nede til bad med badstue, la varmekabler og fliser over eksisterende murt gulv. Samtidig ble daværende toalett/bad nede omgjort til vaskerom. dett ble og fliselagt over gulvbelegg. Samtidig ble badet oppe oppgradert og fliselagt over gulvbelegget pluss fliser på veggene.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Liten lekkasje for flere år siden i murvegg bak bod i kjeller (sprekk pga. rustet spød som forårsaket lite hull)
Litt lekkasje i garasje pga. tett renne. Disse ble fikset.
Ellers litt fuktighet i sørveggen på garasjen ved mye og langvarig regn.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: RS-Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet renner langs hele garasjen og balkongen

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: RS-Bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut manuell garasjeport og dør til elektrisk bredere port.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Ja**

Blokkert nedløpsrør, som tidligere nevnt litt vanninntrengning i garasjen/bod

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: RS-Bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Nye renner

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1985
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere bare drypp-kant rundt garasje og balkong. Ufaglært person monterte renner

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Ja**

Samme som ovenfor

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: RS-Bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Som tidligere forklart

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985

   Beskrivelse av arbeidet: Som tidligere forklart

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Ja**

Liten sprekk i brannmur bak ildstedet som ble utbedret av murer

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Firmanavn: Husker ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet noen murstein bak ilstedet

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: El-eksperten

Beskrivelse av arbeidet: 2006 Innlagt jordfeil-bryter pga. badstue og varmekabler 2023 Ny kurs til garasjen da vi fikk innlagt zaptec og elektrisk garasjeport

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Omkring 1990, men vi fikk aldri noe svar

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Tilstandsrapport

Enebolig
Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
EIGERSUND kommune
gnr. 46, bnr. 457

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21393-2494 **Referansenummer:** QO2284

Autorisert foretak: TAKST FAKTUM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Knutsen

Medlem av Norsk takst

TAKST FAKTUM AS

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

Takst Faktum AS

Takst Faktum AS utfører ulike takseringsoppdrag i Rogaland med hovedvekt på teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger. Vi har bakgrunn med fagbrev, mesterbrev og flere år som næringsdrivende innen tømrerfaget. Videre kursbasert takstutdanning innen tilstandsanalyse, verditaksering og skadetaksering, samt 2-årig formell fagskoleutdanning innen fordypningsområdet bygningssakkyndig for tilstandsanalyse. Takst Faktum AS er organisert i Norsk Takst. Vår takstmann er sertifisert av Norsk Takst, og er i tillegg sertifisert av Norsk Naturskadepool for taksering av naturskader. Vår takstmann er organisert i NITO.



Rapportansvarlig

Espen Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
espen@takstfaktum.no
412 93 576

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

PARKERING
I garasje og gårdsrom.

BYGGEMÅTE
Bygning er oppført på grunnmur av betong.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Yttervegger er av lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel.
Tak har saltakform konstruert med tresperrer. Taket er tekket med betongtakstein.

OPPVARMING
Elektrisk
Vedovn
Luft/luft varmepumpe

KONKLUSJON
Den vurderte boligen fremstår i normal god stand for alderen, men med enkelte tilstandsanmerkelser. Ved enkelte bygningsdeler må det påregnes utbedring innen kort tid. Registrerte avvik har i hovedsak årsak i normal elde, utførelse eller avvik fra referansenivå etter forskrift til avhendingsloven med henvisning til NS 3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall tilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgrader er nærmere beskrevet.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking består av sutaksbord av tre og underlagspapp.
Boligen har takrennesystem av plast. Det er skiftet takrenner rundt terrasse.
Takkonstruksjon er av sperrer av tre. Boligen har kaldt loft over oppvarmet oppholdsrom.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdører er hovedytterdør av malt og oljet tre, balkongdører av malt tre og HDF e.l. og skyvedør av aluminium. Garasjeport er motorisert leddport av metall.
Terrasse er av betongdekke som er flislagt med avrenning til nyere takrenne. Deler av terrassen fungerer som tak over garasje.
Rekkverk er av tre.
Balkong er av trekonstruksjoner med dekke av terrassebord.
Rekkverk er av tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utover våtrom og andre rom som er spesifisert i eget punkt er i grove trekk følgende:

U. Etasje
Laminat, parkett, teppe og vinylbelegg på gulv
Trepanel på vegger
Trepanel og malte porøse trefiberplater i innvendige tak

1. ETASJE
Parkett og laminat på gulv
Tapet på vegger
Trepanel, malte trefiberplater og malte plater med falske bjelker i innvendige tak

Boligen har støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn.
Boligen har malt trapp av tre med parkett i trinn.
Boligen har slette innerdører i u.etg og malte fyllingsdører av heltre i 1.etg.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › U. Etasje › Vaskerom
Vegger er tapetsert med vinylbasert baderomstapet og i tak er det malte trefiberplater.
Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.
Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det skjult eldre vinylbelegg på gulv og vinylbasert baderomstapet på vegg.
Rommet har skap, utslagsvask og opplegg/plass for vaskemaskin og kondenstørketrommel.
Rommet har naturlig oppdriftsventilasjon. Det er tilstrømming av tilluft via spalte under dørblad og klaffventil i vegg.

Våtrom › U. Etasje › Bad
Rommet har fliser og trepanel på vegger. I tak er det trepanel.
Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.
Rommet har 2 plastsluk og som tettesjikt er det smøremembran.
Rommet har innredning med servant med benkeplass, servantskap, veggskap, speil, vegghengt toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet har avtrekk via elektrisk vifte.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Rommet har fliser på vegger og malte trefiberplater i tak.
Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.
Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det vinylbelegg fra byggeår, men antydning til en tynt påsmurt smøremembran.
Rommet har innredning med servant med benkeplass, benkeskap, veggskap, høyveggskap, speil, vegghengt toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet har naturlig oppdriftsventilasjon. Det er tilstrømming av tilluft via spalte under dørblad og spalteventil i vindu.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har slette fronter med lagde kanter og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Det er høytrykkslaminerte plater på vegg mellom benkeplate og veggskap.
Kjøkkenet har avtrekk fra ventilator.

SPESIALROM Gå til side

Badstue har vegg og takoverflater av gran og fliser på gulv med sluk. Det er montert badstuedør av glass. Det er etablert ventiler for tilluft og luftsirkulasjon. I badstue er det installert en badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er av kobberrør. Vanninntak med hovedstoppekran er lokalisert bak inspeksjonsluke på bad i u.etg.
Synlige avløpsrør er av ABS-plast.
Ventilasjonsløsning er etablert naturlig med naturlig tilluft via klaffventiler i vegg og spalteventiler i vindu. Avtrekksløsning er naturlig oppdriftsventilasjon på 2 våtrom, og elektrisk vifte på bad

Beskrivelse av eiendommen

u.etg og kjøkkenventilator. Begge med periodisk avtrekk.
Boligen har installert en 200 liters varmtvannstank.
Varmtvannstanken er lokalisert på vaskerom
Sikringsskap har automatsikringer og er lokalisert i vindfang.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.
Boligen har luft til luft varmepumpe i stue.

TOMTEFORHOLD Gå til side

På bakgrunn av byggeår er drenering etablert med drenerende masser rundt grunnmur og korrugert plastrør nederst rundt grunnmur. Oppbygging er ikke konstatert.
Boligen er oppført på grunnmur av betong.
Forstøtningsmur er av murt naturstein og betong.
Terreng inntil grunnmur er opparbeidet med belegningsstein og singel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

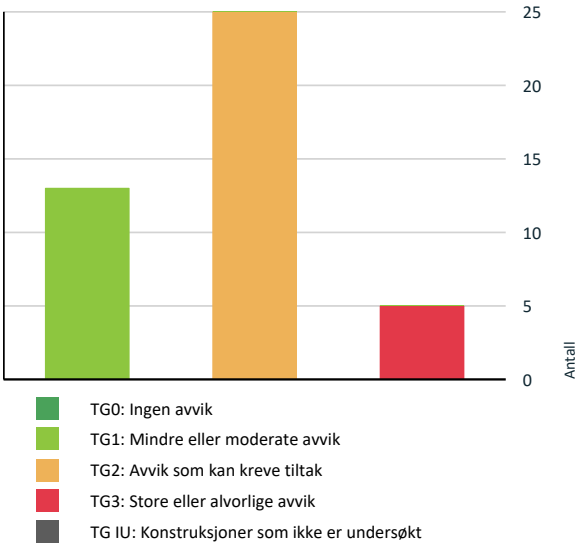
Toalettrom er endret til vaskerom og vaskerom er endret til bad og badstue. Endringen vurderes ikke å være søknadspliktig bruksendring, ettersom romfunksjonene allerede var godkjent som hoveddel.

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

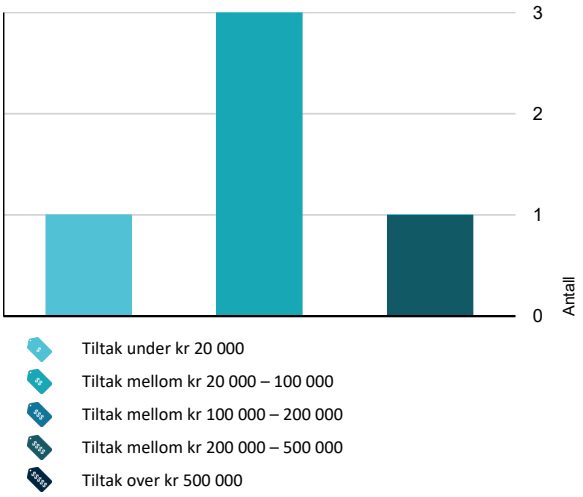
Sammendrag av boligens tilstand

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

Med avvik menes det at det er avvik fra referansenivå (TG-1 eller TG-0). Det betyr at avvik ikke nødvendigvis er et avvik ved byggeår, men en årsak til valgt tilstandsgrad. Dersom det er avdekket avvik ved bygningsdeler i denne rapporten vil avvikene være konkret spesifisert i vurderingen av de ulike bygningsdelene. Foran tekster i vurdering av avvik står et nummer. Dette nummeret har kun til hensikt å vise hvilke avvik, konsekvens og tiltak som hører sammen under den aktuelle vurderte bygningsdelen. Alle avvik som gir TG-2 eller TG-3 er i denne rapporten beskrevet med årsak, konsekvens og tiltak, i henhold til krav i forskrift til avhendingsloven. Forskrift til avhendingsloven setter krav til hvordan en tilstandsrapport skal utarbeides og hva som skal undersøkes. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Per dags dato er dette NS 3600:2025.

Rapporten må leses i sin helhet for tilstrekkelig informasjon om de vurderte bygningsdeler. Antall TG-2 og 3 forteller i liten grad nok til at det er mulig å få innsikt i boligens faktiske helhetstilstand. Tilstandsgrader forteller kun i hvilken grad funksjonen til den aktuelle bygningsdelen som blir vurdert er ivaretatt, og hvorvidt det er konstatert eller er symptomer på skader. Det kan også være flere avvik som gir en bestemt tilstandsgrad ved samme bygningsdel. Videre kan TG-2 være alt ifra kraftige symptomer på skader til beskjedne forhold som har liten konsekvens, men som er definert som et avvik i NS 3600, da det er forhold som er relevant for en potensiell kjøper å vite om.

Det er i utgangspunktet kun bygningsdeler som er omfattet av forskrift til avhendingsloven som kontrolleres. Enkelte åpenbare forhold kan likevel bli kommentert. Hvilke bygningsdeler som er omfattet av forskrift til avhendingsloven kan finnes ved å søke opp denne forskriften på lovdata.no.

Eventuelle hulltakinger/fuktmålinger som er foretatt på befaringsdagen er stikkprøvebasert. Resultat av fuktmålingen gir en indikasjon på sannsynlig tilstand i lukket konstruksjon. Det er imidlertid ingen garanti for at slik undersøkelse kan utelukke fukt og andre skjulte forhold i lukkede konstruksjoner. Målinger av skjevheter på gulv på befaringsdagen er stikkprøvebasert ved punktvis måling, utført iht NS 3600. Presisjonsnivået på kontrollen er ikke tilsvarende som krav til utførelse ved måling etter toleranser iht NS 3420, som gjelder før overtakelse av nyoppførte boliger. Det kan derfor forekomme større skjevheter enn det som er målt ved befaringen dersom dette presisjonskontrolleres i ettertid av befaringen.

Eventuelle kostnadsestimat i rapporten er basert på en innledende vurdering før hele skadeomfanget er utredet og kjent. For mer nøyaktig kostnadsbilde anbefales det å innhente tilbud fra et kvalifisert byggefirma.

Kontroll av eventuelle tegninger begrenser seg i hovedsak til vurdering av romfunksjoner på byggegodkjente plantegninger for selve boligen.

Det var skiftende vær på befaringsdagen.

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Terrasse** Gå til side
- **Utvendig > Balkong** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

AVVIK: Gå til side

5. Det er manglende sikring mot snøras fra tak.

KONSEKVENS:

5. Det er risiko for at snø kan falle ned og påføre skade på personer og/eller husdyr. I regionen vil det være fare for slike hendelser i sjeldne tilfeller.

AVVIK:

1. Rekkverket er lavere enn dagens krav (referansenivå) på 100 cm.

1.6. Rekkverk har ikke klatresikker utførelse.

KONSEKVENS:

1. For lavt rekkverk medfører redusert trygghetsopplevelse for bruker. Dette er også årsak til endringen i forskriftskrav til rekkverkshøyde.

1.6. Det er mulighet for barn å klatre på rekkverk, med påfølgende risiko for fallulykker.

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

1. Det er ikke utført måling av radon i boligen i nyere tid og det er ikke etablert radonsperre i boligen.

KONSEKVENS:

1. Det er en potensiell risiko for økte radonverdier i boligen. Radon er en naturlig forekommende edelgass som siver gjennom berggrunnen. For høye radonnivåer i boligen kan over tid utgjøre en helserisiko for mennesker, spesielt i kombinasjon med røyking. Forekomst av radon vil variere med de geografiske forholdene.

AVVIK:

1. Det er større åpninger enn 10 cm i rekkverk.

5. Det er ikke montert håndløpere på begge sider av trappeløp.

7. Rekkverk har ikke klatresikker utførelse.

10. Øverste opptrinn avviker nevneverdig fra øvrige opptrinn.

KONSEKVENS:

1. Småbarn har mulighet for å sette seg fast eller falle gjennom åpninger i rekkverk.

5. Manglende håndløper medfører økt fare for fallulykker/redusert trygghetsopplevelse for bruker av trappen.

7. Barn har mulighet for å klatre på rekkverk, med påfølgende risiko for fallulykker.

10. Variasjon i trinnhøyde medfører økt risiko for å snuble i trappen/fallulykker.

AVVIK:

5. Dør mellom garasje og bolig mangler pakninger. Det er heller ikke etablert godt avtrekk mellom mellomliggende rom og oppholdsrom.

KONSEKVENS:

5. Manglende pakning medfører at det ikke er gasstett mellom garasje og oppholdsrom. I kombinasjon med manglende avtrekk i mellomliggende rom, er det fare for at eksos lekker inn i oppholdsrom og forurenser inneluften.

AVVIK:

1. Det er ikke etablert rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren av betong. Der hvor nivåforskjeller er større enn 50 cm i opparbeidet uteoppholdsareal og underlaget betraktes som hardt, skal nivåforskjellen sikres med rekkverk eller vegetasjon etc.

KONSEKVENS:

1. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker.

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking består av sutaksbord av tre og underlagspapp. Taktekking er besiktiget med drone av sikkerhetsmessige årsaker. Undertaktekking er besiktiget på kaldt loft.

Vurdering av avvik:

• 1.1. Vanntett sjikt (underlagspapp) på tak er over 18 år og har dermed nådd en alder hvor det er økt risiko for at skjulte skader kan forekomme. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.3 i NS 3600.

1.5. Ut ifra byggeår må det påregnes at innfesting av takstein er begrenset. Ved byggeår var det ikke vanlig i feste så mye annet enn mønestein og nederste taksteinsrekke.

4.3. Det er registrert at undertakspapp ikke har oppkant rundt gjennomføringer i yttertak.

5. Det er observert råte på vindski.

KONSEKVENS:

1.1. Vanntett sjikt på tak har en mer usikker fremtidig funksjon. Det er dermed økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

1.5. Ved mye vind og uvær er det økt risiko for at takstein kan løsne. Dersom løsnet takstein faller ned er det økt risiko for skade på gjenstander og personer. Det er videre økt risiko for manglende takstein ikke blir oppdaget, noe som øker risiko for lekkasjer.

4.3. Ved mye nedbør og spesielt i kombinasjon med vind, vil det trekke regnvann inn under takstein som kan renne videre inn hull/gjennomføring i tak. Dette kan over tid føre til skader. Området rundt gjennomføring var imidlertid tørt på befaringsdagen.

5. Råte på vindski medfører økt risiko for vanninntrenging og skjult råte i takutstikk.

Konsekvens/tiltak

• 1.1. Det er behov for jevnligere ettersyn av vanntett sjikt på tak.

1.5. Det anbefales ytterligere undersøkelse av innfesting og utbedring med stormklips ved behov.

4.3. Det bør etableres en oppkant med undertakspapp e.l. bak takhatt, eventuelt en bortledning ved å skjære inn en beslagrenne i undertakspappen bak takhatt.

5. Det anbefales å skifte ut vindskier som har råteskader.

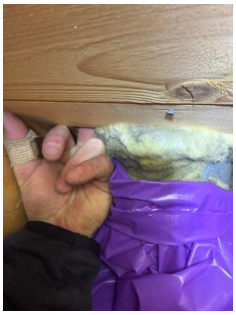


Bildet viser oversikt over taktekking.

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport



Bildet viser påvisning at undertakspapp er etablert, men at det ikke er etablert oppkant rundt gjennomføringer i yttertak.



Bildet viser vindski med råte i en skjøt.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrennesystem av plast. Det er skiftet takrenner rundt terrasse.

Vurdering av avvik:

• 2.1. Takrenner fra byggeår av plast er normalt svekket av UV-nedbryting.

KONSEKVENS:

2.1. Sollys gjør plasten sprø og misfarget over tid. Materialet mister fleksibiliteten og kan sprekke lettere, spesielt ved påkjenning eller frost. Drypplekkasjer kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

• 2.1. Det er ikke konstatert behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å ta i betraktning at det kan bli behov utskifting i tiden som kommer, eller partielle tettetiltak.

⚠ Utstyr på tak

Vurdering av avvik:

• AVVIK:

5. Det er manglende sikring mot snøras fra tak.

KONSEKVENS:

5. Det er risiko for at snø kan falle ned og påføre skade på personer og/eller husdyr. I regionen vil det være fare for slike hendelser i sjeldne tilfeller.

Konsekvens/tiltak

• 5. For å lukke avviket må snøfangere etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er av sperrer av tre. Boligen har kaldt loft over oppvarmet oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

• 3. Kasser for spotter har ikke en damptett tilslutning til dampsperre og bøttelamper mangler damptette kasser. Loftsluke er heller ikke damptett.

5.1. Det er litt skjevhet i takkonstruksjon ved takutstikk mot øst.

15. Netting har revner ved den ene ventilen.

KONSEKVENS:

3. Varm inneluft som inneholder fukt har mulighet for å komme ut på kaldt loft. På kald side av isolasjonen er det stort sett kaldere, og luften vil kunne bli avkjølt mot kaldere flater og slippe vann i form av kondens. Når kondens oppstår og mengde kondens som blir utfelt, er avhengig av fuktinnhold i inneluften og temperatur på konstruksjonflatene på kald side av isolasjonen. Jevnlig kondensering kan medføre muggvekst.

5.1. Avviket har kosmetisk betydning.

15. Det er økt risiko for at fugler, veps og lignende vil etablere seg på loftet.

Konsekvens/tiltak

• 3. Kasser for spotter tilsluttes dampsperre med egnet damptett teip. Damptette kasser anskaffes og tilsluttes dampsperre med egnet damptett teip over bøttelamper. Det anbefales å montere en isolert og damptett loftsluke med trapp.

5.1. Sperr med nedbøyning i takutstikk kan med fordel forsterkes noe.

15. Det monteres ny netting foran aktuell ventil.

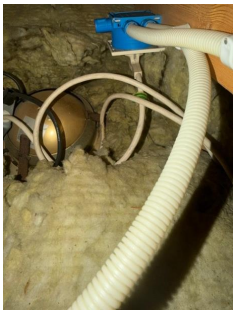
Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport



Bildet viser sperr med nedbøyning i takutstikk.



Bildet viser bøttelampe uten damptett kasse over.



Bildet viser damptett kasse over spotter, men at kasse ikke har en damptett tilslutning til dampsperre.



Bildet viser revner i netting ved ventil.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• 1. Det er spredte råteskader i kledning. Det gjelder spesielt på side mot sør og vest.

7. Det er påvist ingen eller liten tilluftsåpning opp bak kledning.

KONSEKVENS:

1. Det er risiko for utvikling til større råteskader og økt fuktbelastning på bakenforliggende materialer og vindtetting. Over tid kan dette medføre lekkasjer og råteskader i selve veggkonstruksjonen.

7. Liten eller ingen lufting opp bak kledning medfører at det ikke kommer tilstrekkelig med luft opp bak kledningen. Regnvann som trenger inn bak kledning vil ikke tørke effektivt opp og/eller dreneres effektivt ut. På sikt kan dette føre til utvikling av råteskader.

Konsekvens/tiltak
• 1. Kledningsbord med råte bør skiftes ut i tiden som kommer.

7. Tverrlekte nederst bør erstattes med annen perforert løsning som gir vipp på nederste kledningsbord, samtidig som musetetting, tilluft og drenering blir ivaretatt.



Bildet viser enkelte kledningsbord med råte.



Bildet viser kledningsbord med råte.

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport



Bildet viser spredte råteskader i kledning.



Bildet viser kjøkkenvindu med sprekk og råte.



Bildet viser tverrlekte som medfører ingen eller liten tilluftsåpning opp bak kledning.



Bildet viser kjøkkenvindu med sprekk og råte.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• 1. Isolerglassruter er eldre enn 35 år. Vinduer har derfor en redusert gjenværende brukstid. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.8 i NS 3600.

5. Det er registrert vinduer med sprekker i bunnkarm og råteskade. Dette gjelder spesielt på kjøkkenvinduer, og litt på soveromsvindu mot vest.

KONSEKVENS:

1. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Vinduer har dermed en usikker fremtidig funksjon.

5. Vinduer med store råteskader har ikke nødvendige egenskaper ivaretatt. Det er økt risiko for vanninntrenging.

Konsekvens/tiltak

• 1. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduer for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

5. Vinduer med råte skiftes. TG-3 og kostnadsestimat gjelder kun dette avviket. Kostnad ligger litt lavere enn midtre sjikt av kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører er hovedytterdør av malt og oljet tre, balkongdører av malt tre og HDF e.l. og skyvedør av aluminium. Garasjeport er motorisert leddport av metall.

Vurdering av avvik:

• 2. Dører med isolerglass har redusert gjenværende brukstid. Isolerglassrute er eldre enn 35 år. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.8 i NS 3600.

17. Balkongdører har råteskader.

KONSEKVENS:

2. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

17. Råteskader i dør medfører funksjonssvikt. Dør fungerer, men har ikke nødvendige egenskaper ivaretatt. Det er økt risiko for vanninntrenging.

Konsekvens/tiltak

• 2. Det anbefales å planlegge utskifting av dører med isolerglass for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

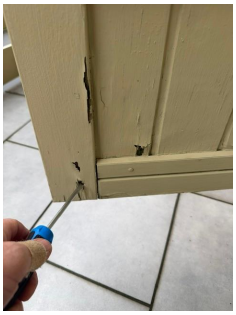
17. Det må påregnes utskifting av balkongdører om kort tid. TG3 og kostnadsestimat gjelder kun dette avviket. Kostnad ligger litt lavere enn midtre sjikt av kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport



Bildet viser råteskade i balkongdør med utgang fra stue.



Bildet viser råteskade i balkongdør med utgang fra soverom.

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse er av betongdekke som er flislagt med avrenning til nyere takrenne. Deler av terrassen fungerer som tak over garasje. Rekkverk er av tre.

Vurdering av avvik:

• 12.1. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall. Det var enkelte vannansamlinger på befaringsdagen.

13. Det er ikke etablert tettesjikt over betongdekke.

KONSEKVENS:

12.1. Vann etter nedbør renner ikke av i tilstrekkelig grad, og medfører at terrassen kan oppleves mindre brukervennlig. Det er økt risiko for at vann trekker ned i flisefuger og fører til at fliser kan løsne når vannet fryser til is og utvider seg vinterstid.

13. Manglende tettesjikt på betongdekket medfører at fukt gradvis transporteres gjennom dekket. Dette vil ofte vise seg i form av saltutslag på undersiden. Dersom underliggende rom er innredet med organiske materialer er avviket av større konsekvens, men avviket vil uansett føre til høy luftfuktighet i underliggende rom, som oppbevarte gjenstander kan ta skade av. Det ble imidlertid ikke registrert spesielt med saltutslag på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• 12.1. Det er ikke hensiktsmessig med umiddelbar utbedring, kostnad vurdert opp mot betydningen. Det anbefales likevel å anlegge bedre fall når flisene en gang skal skiftes.

13. For å lukke avviket etableres tettesjikt over betongdekke. Dette må vurderes alt etter ønsker og behov ved bruken av underliggende rom.



Bildet viser vannansamling.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - HMS

Vurdering av avvik:

• AVVIK:

1. Rekkverket er lavere enn dagens krav (referansenivå) på 100 cm.

1.6. Rekkverk har ikke klatresikker utførelse.

KONSEKVENS:

1. For lavt rekkverk medfører redusert trygghetsopplevelse for bruker. Dette er også årsak til endringen i forskriftskrav til rekkverkshøyde.

1.6. Det er mulighet for barn å klatre på rekkverk, med påfølgende risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

• 1. For å lukke avviket må rekkverkshøyde økes, men det er ikke påkrevd å gjøre utbedring for å tilfredsstille dagens krav.

1.6. For å gjøre rekkverket klatresikkert må vertikale spileåpninger mellom horisontale rekkverksspiler reduseres til 20 mm, eventuelt at det monteres plexsiglass eller tilsvarende på innsiden av rekkverket. Det er ikke påkrevd å gjøre utbedring for å tilfredsstille dagens krav.

TG 2 Balkong

Beskrivelse

Balkong er av trekonstruksjoner med dekke av terrassebord. Rekkverk er av tre.

Vurdering av avvik:

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

• 4. Terrassebordene har større senteravstand mellom bjelker/spikerslag enn anbefalt. Anbefalt senteravstand på 21x95 mm terrassebord er 40 cm.

KONSEKVENS:

4. For stor senteravstand medfører stor svikt ved tråkk på enkeltbord. Etter hvert som terrassebord blir slitt er det økt risiko for brekkasje i terrassebord. Avviket er relativt vanlig.

Konsekvens/tiltak
• 4. For å lukke avviket må terrassebord skiftes ut med tykkere bord. Det vurderes ikke å være spesielt hensiktsmessig å gjøre tiltak før terrassebord skiftes ut ved en senere anledning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Overflater utover våtrom og andre rom som er spesifisert i eget punkt er i grove trekk følgende:

U. Etasje
Laminat, parkett, teppe og vinylbelegg på gulv
Trepanel på vegger
Trepanel og malte porøse trefiberplater i innvendige tak

1. ETASJE
Parkett og laminat på gulv
Tapet på vegger
Trepanel, malte trefiberplater og malte plater med falske bjelker i innvendige tak

Til orientering: Det er to mindre borehull i gulvoverflate under TV-benk. Dette vurderes ikke som avvik utover normalt mht boligens alder. Om ønskelig kan hull plugges, og det legges i voks med lik fargenyanse som pusses over og lakkes.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Boligen har støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag.

2 relevante rom i hver etasje kontrollert for skjevheter, og avvik fra horisontalplanet (også ved TG-1) er angitt. Kort målelengde er innenfor 2 meter og lang målelengde er totalproduktet:

U.etg: Kjellerstue og soverom er målt. Største avvik fra horisontalplanet i kjellerstue er over kort målelengde og er 25 mm. Største avvik fra horisontalplanet på soverom er over kort målelengde og er 10 mm.

1.etg: Stue og kjøkken er målt. Største avvik fra horisontalplanet i stue er over kort målelengde og er 10 mm. Største avvik fra horisontalplanet på kjøkken er over kort målelengde og er 14 mm.

Det er ikke skjevheter utover normalt eller som overskrider kriterier for TG-1. På kjøkken og i kjellerstue er skjevhetene likevel på grensen til TG-2.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• 1. Det er ikke utført måling av radon i boligen i nyere tid og det er ikke etablert radonsperre i boligen.

KONSEKVENS:

1. Det er en potensiell risiko for økte radonverdier i boligen. Radon er en naturlig forekommende edelgass som siver gjennom berggrunnen. For høye radonnivåer i boliger kan over tid utgjøre en helserisiko for mennesker, spesielt i kombinasjon med røyking. Forekomst av radon vil variere med de geografiske forholdene.

Konsekvens/tiltak
• 1. Det var ikke krav til å gjøre radonforebyggende tiltak når boligen ble bygget. Det er derfor ingen krav til å gjøre tiltak, men det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn.

Det er feiervesenet i kommunen som er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. En eventuell utvidet kontroll utover enkle betraktninger bør derfor utføres av feiervesenet.

Vurdering av avvik:
• 13. Det er rissdannelser i utvendig pipepuss.

KONSEKVENS:

13. Det er økt risiko for økt vanninntrenging via riss på utvendig pipe. Utover å føre til at puss kan løsne pga frostspreng vinterstid, vil det også være økt risiko for vanninntrenging som kan gi fuktskader på materialer innvendig i boligen.

Konsekvens/tiltak
• 13. Det anbefales å montere ny pipetetting og heldekkende pipebeslag utvendig.


Bildet viser rissdannelser i utvendig pipepuss.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Boligen har rom under terreng som har utforede trevegger på innsiden av grunnmur. Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod tilliggende badstue. Det ble laget 73 mm hull for visuell kontroll inni vegg. Videre ble det foretatt måling av fuktinnhold i bunnsvill/treverk med piggelektrode.

Måleresultat vektprosent i bunnsvill: 19,3 % wood moisture equivalent.

Vurdering av avvik:
• 1.1 Det er litt høy fuktmåling, men noe under kritisk høy. Fuktinnhold på 20 vektprosent er nødvendig fuktinnhold i treverk for at sopp og råteskader skal kunne utvikle seg. Dette er også grensen for når man kan lukke en ny konstruksjon etter dagens krav. I rom under terreng er imidlertid grensen satt til 15 vektprosent pga sen uttørkingsevne i disse konstruksjonene. Mest nærliggende årsak er kapillært fuktoppsug fra grunnen i grunnmur/støpt gulv. Dette er normalt mht byggeår, ettersom det ikke ble benyttet like gode fuktttekniske løsninger som idag for å forhindre kapillært fuktoppsug.

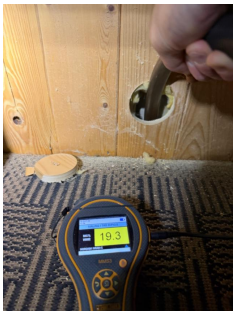
KONSEKVENS:

1.1. Noe muggvekst kan forekomme ved målt verdi dersom verdien er stabil over tid. Det kan imidlertid ikke utelukkes høyere fuktmålinger og større skader andre steder i utforet vegg under terreng.

Konsekvens/tiltak
• 1.1. Konstruksjonen bør overvåkes og kartlegges bedre. Gjerne ved etablering av flere inspeksjonsluker og fuktmålinger gjennom ulike årstider. Undersøkelsen tilsier ikke behov for umiddelbare tiltak selv om fuktmålingen er noe høy, men det kan bli behov for tiltak på sikt.



Bildet viser at det ikke er synlige fukt eller råteskader ved hulltaking.



Bildet viser måling av fuktinnhold i bunnsvill i utforet vegg under terreng. Målingen er litt høy.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har malt trapp av tre med parkett i trinn.

Vurdering av avvik:
• AVVIK:

1. Det er større åpninger enn 10 cm i rekkverk.

5. Det er ikke montert håndløpere på begge sider av trappeløp.

7. Rekkverk har ikke klatresikker utførelse.

10. Øverste opptrinn avviker nevneverdig fra øvrige opptrinn.

KONSEKVENS:

1. Småbarn har mulighet for å sette seg fast eller falle gjennom åpninger i rekkverk.

5. Manglende håndløper medfører økt fare for fallulykker/redusert trygghetsopplevelse for bruker av trappen.

7. Barn har mulighet for å klatre på rekkverk, med påfølgende risiko for fallulykker.

10. Variasjon i trinnhøyde medfører økt risiko for å snuble i trappen/fallulykker.

Konsekvens/tiltak
• 1. Ombygging av rekkverk for å tilfredsstille dagens forskriftskrav er ikke påkrevd, men det anbefales å redusere åpninger i rekkverk.

5. For å lukke avviket monteres håndløper slik at det er håndløper på begge sider av trappeløp.

7. Ombygging for å tilfredsstille dagens forskriftskrav er ikke påkrevd, men kreves for å oppnå TG-1. Det kan monteres plexiglass på rekkverket eller tilsvarende for å lukke avviket.

10. Det er ikke økonomisk hensiktsmessig å gjøre tiltak med høydedifferansen mellom opptrinn, men det er hensiktsmessig å være bevisst på at differansen i trinnhøyde medfører økt risiko for fallulykker.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har slette innerdører i u.etg og malte fyllingsdører av heltre i 1.etg.

Vurdering av avvik:
• 2.1. På enkelte dører tar dørblad borti dørkarm og/eller terskel.

KONSEKVENS:

2.1. Dører hvor dørblad tar i dørkarm/terskel oppleves mindre brukervennlig.

Konsekvens/tiltak
• 2.1. Enkelte dører kan med fordel justeres noe.

Andre innvendige forhold

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• AVVIK:

5. Dør mellom garasje og bolig mangler pakninger. Det er heller ikke etablert godt avtrekk mellom mellomliggende rom og oppholdsrom.

KONSEKVENS:

5. Manglende pakning medfører at det ikke er gasstett mellom garasje og oppholdsrom. I kombinasjon med manglende avtrekk i mellomliggende rom, er det fare for at eksos lekker inn i oppholdsrom og forurenser inneluften.

Konsekvens/tiltak
• 5. For å lukke avviket monteres det pakninger/tettelister mellom dørblad og karm. Videre bør det etableres elektrisk vifte i mellomliggende rom.

VÅTROM

U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter i perioden før 1997, men er overflateoppusset rundt 2006. Det foreligger ikke dokumentasjon.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger er tapetsert med vinylbasert baderomstapet og i tak er det malte trefiberplater.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er hulromslyd under fliser, men ingen riss og sprekker i flisefuger, og er derfor ikke klassifisert som avvik iht NS 3600.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det skjult eldre vinylbelegg på gulv og vinylbasert baderomstapet på vegg.

Vurdering av avvik:
• 1. Våtrommet har eldre tettesjikt for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Ut ifra NS 3600:2025 tabell C.1 og C.2 skal det settes TG3 på tettesjikt eldre enn år 2000 og/eller tettesjikt eldre enn 30 år, uavhengig av om det er avdekket svikt eller ikke. Videre er ikke vinylbasert baderomstapet tilstrekkelig som tettesjikt i våtsonen etter dagens krav, ellers er det uansett ikke tett rundt vannrørsgjennomføringer under utslagsvask.

KONSEKVENS:

1. Konsekvensen er at tettesjiktet kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• 1. For å lukke avviket må tettesjikt på gulv skiftes ut og det må etableres tettesjikt med tilstrekkelig tetthet fra gulv og 50 cm over og til sidene for utslagsvask. Selv om det ikke er konstatert funksjonssvikt, anbefales det å planlegge for utskifting av tettesjikt i tiden som kommer. Dette vil medføre at det også må legges nye fliser. Rommet har ingen øvrige vegger i våtsone, utover av vinylbelegget må minimum være avsluttet 25 mm over topp sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser at tettesjikt av eldre vinylbelegg synes å ha en tett forbindelse til sluk, klemt inn under klemring.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har skap, utslagsvask og opplegg/plass for vaskemaskin og kondenstørketrommel.

Vurdering av avvik:
• 1. Utstyr/innredning er eldre og modent for utskifting.

KONSEKVENS:

1. Avviket har betydning for trivsel når rommet er i bruk.

Konsekvens/tiltak
• 1. Det er ikke behov for tiltak utover egne ønsker, men det anbefales utskifting av utslagsvask med armatur og innredning.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Rommet har naturlig oppdriftsventilasjon. Det er tilstrømming av tilluft via spalte under dørblad og klaffventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• 1. Det er kun naturlig ventilasjon.

KONSEKVENS:

1. Fuktholdig inneluft blir nødvendigvis ikke skiftet ut i tilstrekkelig grad, da avtrekksvolum ikke kan behovsstyres.

Konsekvens/tiltak
• 1. For å lukke avviket skiftes naturlig avtrekk ut med elektrisk vifte. Det anbefales en vifte som styres av den aktuelle luftfuktigheten i rommet.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det ble foretatt hulltaking fra vaskerom i forbindelse med hulltaking mot bad. Denne hulltakingen dekker også krav til hulltaking på vaskerom, og fuktmålingen er tørr. Videre er det foretatt søk med fuktindikator rundt utslagsvask uten tegn til fukt eller lekkasje. En fuktindikator er svært godt egnet til å avdekke eller avkrefte lekkasjer der det er synlig tettesjikt.



Bildet viser ingen tegn til lekkasjer ved søk med fuktindikator på veggoverflaten.

U. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Våtrommet er sist pusset opp og endret fra vaskerom til bad i 2006. Det foreligger ikke dokumentasjon utover på elektrisk arbeid.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Rommet har fliser og trepanel på vegger. I tak er det trepanel.

Vurdering av avvik:

• 5. Det er registrert riss i veggflis i dusj som ser ut til å ha kommet fra ytre påkjenning.

KONSEKVENS:

5. Risset er av kosmetisk betydning.

Konsekvens/tiltak
• 5. For å lukke avviket må flis skiftes, men det vurderes ikke å være behov for tiltak utover det kosmetiske.



Bildet viser riss i veggflis i dusj som ser ut til å ha kommet fra ytre påkjenning.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er hulromslyd under fliser, men ingen riss og sprekker i flisefuger, og er derfor ikke klassifisert som avvik iht NS 3600.

Vurdering av avvik:
• 1. Fallforhold er greit rundt sluk, men er noe svakere enn hva som anses som tilstrekkelig totaltsett. Det er 1:100 fall rundt sluk. Fallforholdet hadde vært tilfredsstillende om gulvet i sin helhet hadde hatt dette fallforholdet mot sluk. Når ikke hele gulvet har 1:100 fallforhold må enten dusjsonen senkes ned 1 cm med 1:100 fall, eller så må fallet i en lengde på 80 cm ut fra sluk dobles til 1:50 fallforhold.



Bildet viser lite fall på 5 mm/m like utenfor dusjprofil.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Rommet har 2 plastsluk og som tettesjikt er det smøremembran.

Vurdering av avvik:
• 1.1. Tettesjikt er eldre enn 15 år og mangler dokumentasjon. Tettesjikt har derfor en redusert gjenværende brukstid. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.1 og C.2 i NS 3600.

2.4. Klemring mangler skruer i begge sluker.

4.1. Fullverdig tettesjikt er ikke etablert på vegg i hele våtsonen. Det er trepanel i deler av våtsonen og det er laget hull i dusjvegg som er tettet med pålimt plastplate (for tilkomst til etablering av utekran).

5.2. Det er ikke tettet med mansjett rundt avløpsgjennomføring under servant.

KONSEKVENS:

1.1. Det er usikker fremtidig funksjon. Over tid blir tettesjiktet mindre elastisk, og risikoen for brudd/utettheter i tettesjiktet øker.

2.4. Det er risiko for at klemring kan løsne og at den ikke sørger for tilstrekkelig tett forbindelse mellom tettesjikt og sluk.

4.1. Våtsonen på vegg strekker seg fra gulv og opp til taket samt 1 meter til side for hvor dusjvegg/badekar slutter. I tillegg fra gulv og 50 cm over servant samt 50 cm til side for servant. Det er derfor risiko for fuktskader på overflate uten tettesjikt samt lekkasje inn i konstruksjonen.

5.2. Manglende tetting rundt rørgjennomføringer i våtsonen medfører økt risiko for vann inn i konstruksjonen. Det er nødvendigvis ikke stor risiko for dette ved servant, men krav til tetthet i våtsonen er lik uavhengig av vannbelastning. Gjennomføringer skal utføres uten å svekke tettheten.

Konsekvens/tiltak
• 1.1. Det er ikke behov å skifte ut tettesjikt pga alder, men det er økt fare for at utettheter kan oppstå i tiden som kommer. Det er derfor behov for jevnligere ettersyn.

2.4. Klemring justeres slik at skruehull stemmer overens med forhøyningsring og det monteres skruer i klemringen ved begge sluk.

4.1 For å eventuelt lukke avviket må flater som mangler tettesjikt i våtsonen utbedres ved å etablere godkjent tettesjikt. Dette gjelder spesielt den første meteren med trepanel ved siden av dusj. Hullet i vegg i dusjen som er blendet med pålimt plate er vanskelig å lukke. Selv om det ikke lukker avviket, kan det være hensiktsmessig å montere en fukt datalogger bak platen. En slik kan kobles til app på telefonen hvor man hele tiden vil ha kontroll dersom det trekker inn fukt bak platen.

5.2. Det bør fuges med elastisk fugemasse rundt utette rørgjennomføringer.


Bildet viser at tettesjikt synes å ha en tett forbindelse til sluk, klemt inn under klemring. klemringen er imidlertid ikke skrudd fast med skruer.


Bildet viser hull som er blendet med pålimt plate i dusj.


Bildet viser trepanel i deler av våtsonen.


Bildet viser at det ikke er tettet rundt avløpsgjennomføring under servant.

U. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Rommet har innredning med servant med benkeplass, servantskap, veggskap, speil, vegghengt toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• 4. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

12.2. Det er riss i toalettskål.

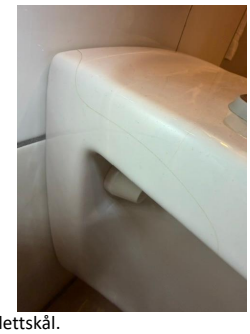
KONSEKVENS:

4. Fuktskader i konstruksjonen kan oppstå før lekkasjevann blir oppdaget dersom det oppstår en lekkasje fra sisternen.

12.2. Det er økt risiko for utvikling til større skader/knusing. Porselenet er svekket.

Konsekvens/tiltak
• 4. Det var ikke konkret krav til drenering av evt lekkasjevann fra skjult sisterne/vegghengt toalett ved byggeår. TEK 10 ble obligatorisk 01.07.2011. Det er ikke krav å gjøre tiltak for å tilfredstille dagens krav, men for å oppnå TG-1 i henhold til NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». For å tilfredsstille dagens krav kan avviket lukkes enten ved å bore hull slik at eventuelt lekkasjevann kommer til synet. Dette forutsetter imidlertid at sisternen er montert utenfor tettesjiktet. Avviket kan også lukkes ved å montere magnetventil på boligens vanninntak som er trådløst tilknyttet en sensor som legges inni innkassing.

12.2. På sikt kan det bli behov for å skifte ut toalettskål. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



Bildet viser riss i toalettskål.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har avtrekk via elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:
• 2. Det er ikke etablert tilluftsløsning til rommet.

KONSEKVENS:

2. Manglende tilluftsspalte medfører redusert effekt av ventileringen. For å trekke ut eksisterende luft må det komme til tilsvarende ny luft.

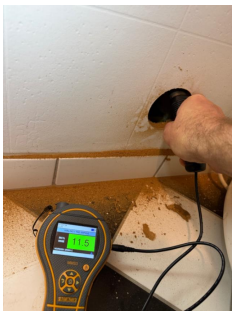
Konsekvens/tiltak
• 2. Det bør etableres tilluft til rommet. Enten via ventil i vegg eller dør, eller at det tilordnes spalte ved utskjæring over/under på dørblad. Det er ideelt at tilluften kommer inn nede ved gulv for effektiv utskifting av luften.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom til våtrommet. Det ble videre målt fuktinnhold i treverk inni veggen med piggelektrode.

Måleresultat vektprosent i bunnsvill: 11,5 % wood moisture equivalent. Målingen er tørr.



Bildet viser måling av fuktinnhold i treverk/bunnsvill inni vegg ved dusj. Målingen er tørr.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er opprinnelig et toalettrom oppført etter byggeforskrifter i perioden før 1997, men rommet er overflateoppusset rundt 2006 og endret til et vaskerom. Det foreligger ikke dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Rommet har fliser på vegger og malte trefiberplater i tak.

Vurdering av avvik:
• 5. Det er riss i flis ved toalettskål.

KONSEKVENS:

5. Riss i veggflis har kosmetisk betydning, men noe risiko for utvikling til større sprekk. Mest nærliggende årsak er belastning fra toalettskål i kombinasjon med manglende 2-lags platelag på innbyggingsrammen og/eller manglende limdekning under flis med riss.

Konsekvens/tiltak
• 5. Området må overvåkes for eventuell rissutvikling i flere fliser og/eller flisefuger. Det er ikke behov for øvrige tiltak.

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport



Bildet viser lite riss i veggflis under toalettskål.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Fall til sluk er ivaretatt.

Vurdering av avvik:

• 6. Det er kun et sluk i rommet og sluk er avgrenset av dusjvegger.

KONSEKVENS:

6. Når sluket er avgrenset er det overveiende sannsynlighet for vann ut i tilstøtende rom og vannskader dersom en eventuell lekkasje fra andre vanninstallasjoner enn dusj oppstår.

Konsekvens/tiltak

• 6. Det må tilordnes en spalte i dusjprofil slik at eventuelt lekkasjevann har mulighet for å renne til sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser at sluk er avgrenset av tett dusjprofil.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det vinylbelegg fra byggeår, men antydning til en tynt påsmurt smøremembran.

Vurdering av avvik:

• 1. Våtrommet har eldre tettesjikt for gulv som er etablert før år 2000. Det er antydning til nyere påsmurt smøremembran på oppbrett ved terskel, men i sluk er det det gamle vinylbelegget som er klemt ned i klemringen. Det er utett eller manglende tettesjikt på vegg i våtsonen ved servant. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Ut ifra NS 3600:2025 tabell C.1 og C.2 skal det settes TG3 på tettesjikt eldre enn år 2000 og/eller tettesjikt eldre enn 30 år, uavhengig av om det er avdekket svikt eller ikke.

KONSEKVENS:

1. Konsekvensen er at tettesjiktet kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• 1. For å lukke avviket må tettesjikt skiftes ut. Selv om det ikke er konstatert funksjonssvikt, anbefales det å planlegge for utskifting av tettesjikt i tiden som kommer. Utskifting av tettesjikt vil berøre såpass store deler av våtrommet at det anbefales utbedring ifbm en renovering av rommet i sin helhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser at tettesjikt av eldre vinylbelegg synes å ha en tett forbindelse til sluk, klemt inn under klemring.



Bildet viser antydning til påsmurt smøremembran over opprinnelig vinylbelegg på oppbrett ved terskel, men denne skaller lett av.

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport



Bildet viser at det ikke er tettet rundt avløpsgjennomføring under servant.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant med benkeplass, benkeskap, veggskap, høyveggskap, speil, vegghengt toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• 4. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

KONSEKVENS:

4. Fuktskader i konstruksjonen kan oppstå før lekkasjevann blir oppdaget dersom det oppstår en lekkasje fra sisternen.

Konsekvens/tiltak

• 4. Det var ikke konkret krav til drenering av evt lekkasjevann fra skjult sisterne/vegghengt toalett ved byggeår. TEK 10 ble obligatorisk 01.07.2011. Det er ikke krav å gjøre tiltak for å tilfredstille dagens krav, men for å oppnå TG-1 i henhold til NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». For å tilfredsstille dagens krav kan avviket lukkes enten ved å bore hull slik at eventuelt lekkasjevann kommer til synet. Dette forutsetter imidlertid at sisternen er montert utenfor tettesjiktet. Avviket kan også lukkes ved å montere magnetventil på boligens vanninntak som er trådløst tilknyttet en sensor som legges inni innkassing.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig oppdriftsventilasjon. Det er tilstrømming av tilluft via spalte under dørblad og spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

• 1. Det er kun naturlig ventilasjon.

KONSEKVENS:

1. Fuktholdig inneluft blir nødvendigvis ikke skiftet ut i tilstrekkelig grad, da avtrekksvolum ikke kan behovsstyres.

Konsekvens/tiltak

• 1. For å lukke avviket skiftes naturlig avtrekk ut med elektrisk vifte. Det anbefales en vifte som styres av den aktuelle luftfuktigheten i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom til våtrommet. Det ble videre målt fuktinnhold i treverk inni veggen med piggelektrode.

Måleresultat vektprosent i bunnsvill: < 6 % wood moisture equivalent. Målingen er tørr.



Bildet viser måling av fuktinnhold i treverk/bunnsvill inni vegg ved dusj. Målingen er tørr.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har slette fronter med lagde kanter og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Det er høytrykkslaminerte plater på vegg mellom benkeplate og veggskap. Det er fremvist faktura for utskifting av fronter, ny benkeplate, nye plater på vegg mellom benkeplate og veggskap og nytt gulv i 2025 og 2026.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk fra ventilator. Eksakt årstall for denne er ukjent, men opplyst ca fra 2020.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

U. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Badstue har vegg og takoverflater av gran og fliser på gulv med sluk. Det er montert badstuedør av glass. Det er etablert ventiler for tilluft og luftsirkulasjon.

Det ble foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom. Det ble videre målt fuktinnhold i treverk inni veggen med piggelektrode.

Måleresultat vektprosent i bunnsvill: 10,1 % wood moisture equivalent. Målingen er tørr.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring



Bildet viser måling av fuktinnhold i bunnsvill inni vegg ved badstue. Målingen er tørr.

U. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

I badstue er det installert en badstuovn.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er av kobberrør. Vanninntak med hovedstoppekran er lokalisert bak inspeksjonsluke på bad i u.etg. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet ettersom denne type har en tendens til å begynne å lekke idet de betjenes.

Vurdering av avvik:

• 1. Vannrør har passert 33 år og har dermed en redusert gjenværende brukstid. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.5 i NS 3600.

KONSEKVENS:

1. Det er noe økt fare for at lekkasje kan oppstå som følge av alderssvekkelse i skjøter/koblinger eller rørmateriale. Kobber utvider seg når temperaturen stiger og trekker seg sammen når temperaturen synker. De lengdeendringene som oppstår i røret på grunn av temperatursvingningene, medfører over tid utmattelsesbelastninger på rørgodset.

Konsekvens/tiltak

• 1. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder er det noe økt fare for at skader/lekkasjer plutselig kan oppstå i tiden som kommer. Innvendig hovedstoppekran bør likevel skiftes.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av ABS-plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan uansett utføres via sluk, toalett eller andre installasjoner med avløp. Avløp har lufterør som er ført over tak.

Vurdering av avvik:

• 1. Avløpsrør av ABS plastrør har passert 33 år og har dermed redusert gjenværende brukstid. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.5 i NS 3600.

KONSEKVENS:

1. Det er noe økt risiko for at lekkasje kan oppstå som følge av alderssvekkelse på pakninger og rørmateriale. Eldre ABS rør er mer utsatt for svekkelser enn nyere type rør av PP.

Konsekvens/tiltak

• 1. Det er ikke behov for utbedringstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder er det noe økt fare for at skader / lekkasjer plutselig kan oppstå.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsløsning er etablert naturlig med naturlig tilluft via klaffventiler i vegg og spalteventiler i vindu. Avtrekksløsning er naturlig oppdriftsventilasjon på 2 våtrom, og elektrisk vifte på bad u.etg og kjøkkenventilator. Begge med periodisk avtrekk. Det er ikke avvik fra referansenivå, som er krav som gjaldt ved byggeår på ventilasjon generelt i boligen. Se ellers enkelte rom i rapporten hvor ventilasjon er spesielt vurdert etter føringer i NS 3600 som referansenivå.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har installert en 200 liters varmtvannstank. Varmtvannstanken er lokalisert på vaskerom med sluk og tettesjikt på gulv, og har fast strømtilkobling etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

• 3. Det er påvist at varmtvannstank er 20 år.

KONSEKVENS:

3. Det er noe økt risiko for plutselig funksjonssvikt i tiden som kommer. Etter 15-20 år er det økt risiko for ulike alderssvekkelser som indre korrosjon, svikt ved termostat, overtrykksventil, blandeventil og varmekolbe. Eldre varmtvannstanker er også mindre energieffektive og bidrar dermed til økt strømforbruk.

Konsekvens/tiltak

• 3. Det er ikke nødvendig med tiltak så lenge varmtvannstank fungerer.

Elektrisk anlegg

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap har automatsikringer og er lokalisert i vindfang. Det er fremvist dokumentasjon på avsluttet tilsynssak fra DLE (Det Lokale El-tilsyn) datert 22.08.23. Det er dermed ikke behov for å anbefale en ny utvidet undersøkelse av elektrisk anlegg på nåværende tidspunkt.

2023 - Ny kurs til garasjen da vi fikk innlagt zaptec og elektrisk garasjeport.
2018 - Opplegg ny kurs til varmepumpe med utvendig stikk på terrasse.
2016 - Ny strømmåler.
2006 - Varmekabler og øvrig el-arbeid i forbindelse med nytt bad i u.etg.

Vurdering av avvik:

• 2. Det mangler samsvarserklæring for etablering av fast strømtilkobling til varmtvannstank.

KONSEKVENS:

2. Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke finnes, eller er fremvist noen erklæring/dokumentasjon på at arbeidet er utført i tråd med forskrift, og/eller utført av registrert elektroinstallasjonsforetak. Det er imidlertid konstatert at det er Oneco Egersund som gjorde jobben. Denne avdelingen eksisterer ikke lenger.

Konsekvens/tiltak

• 2. Det er forsøkt å fremskaffe samsvarserklæringen, men det lar seg ikke gjøre å fremskaffe denne. Det er uansett utbedring av denne installasjonen som er bekreftet utbedret etter el-tilsynet som har vært i 2023. Det er derfor ikke behov for ytterligere tiltak.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe i stue. Denne er installert i 2018.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

På bakgrunn av byggeår er drenering etablert med drenerende masser rundt grunnmur og korrugert plastrør nederst rundt grunnmur. Oppbygging er ikke konstatert. Drenering er en skjult bygningsdel og vurderes på bakgrunn av alder, opplysninger og eventuelt tilgjengelig dokumentasjon eller observasjoner.

Vurdering av avvik:

• 1. Dreneringen er ikke dokumentert skiftet, eller har høy alder og derfor redusert eller usikker gjenværende brukstid. Ved byggeår kan det variere hvor godt drenerende masser som ble benyttet ved tilfylling rundt grunnmur. Det er opplyst at det kan bli litt fuktig på mur/langvegg i garasjen ved perioder med langvarig regn.

6. Det er forhøyet fuktnivå i utforet kjellervegg.

KONSEKVENS:

1. Noe økt fare for svekket funksjon pga sedimentering i løpet av årene, som vil si at jordmasser over tid blander seg gradvis med drenerende masser, eller trenger inn i dreneringsrør. Svekket drenering kan medføre vanninntrenging og råteskader der det finnes treverk på innsiden av grunnmur eller oppforet tilfarergulv.

6. Sviktende drenering kan være en mulig årsak til forhøyet fuktnivå i utforet kjellervegg. Ut ifra bestemmelser i NS 3600:2025, skal det settes TG-2 også på drenering for å kommunisere at svekkelser ved drenering også kan være en årsak til forhøyet fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

• 1. Det er ikke registrert vanninntrenging og derfor heller ikke behov for utbedringstiltak utifra at dreneringen synes å fungere i dag. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6. Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å utelukke sviktende drenering som en årsak. Det anbefales f.eks kamerainspeksjon av dreneringsrør. Videre er mest nærliggende årsak kommentert under punkt om rom under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

• 1. Generelt vurderes grunnmur å være i god stand, men det er registrert et riss i grunnmur ved utstikkende vegg ved garasje under støpt dekke.

KONSEKVENS:

1. Riss kan medføre vanninntrening i mur. Vanninntrenging kan medføre frostskader på muren vinterstid når vanninntrengingen fryser til is. På aktuelt sted er det liten risiko for dette med mindre lekkasjer fra terrasse oppstår i området. Riss kan også være tegn på setninger i grunnen. Skrå sprekker indikerer setninger i grunnen.

Konsekvens/tiltak

• 1. Riss utbedres med reparasjonsmørtel og overvåkes for eventuelle endringer over tid.

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport



Bildet viser aktuelt riss.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur er av murt naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

• AVVIK:

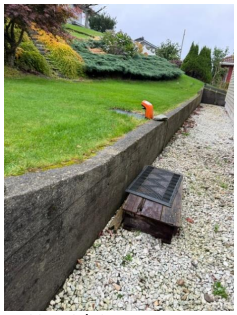
1. Det er ikke etablert rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren av betong. Der hvor nivåforskjeller er større enn 50 cm i opparbeidet uteoppholdsareal og underlaget betraktes som hardt, skal nivåforskjellen sikres med rekkverk eller vegetasjon etc.

KONSEKVENS:

1. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

• 1. Rekkverk, gjerde eller annen sikring må etableres på forstøtningsmur av betong som grenser til plen.



Bildet viser manglende rekkverk/sikring.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng inntil grunnmur er opparbeidet med belegningsstein og singel.

Vurdering av avvik:

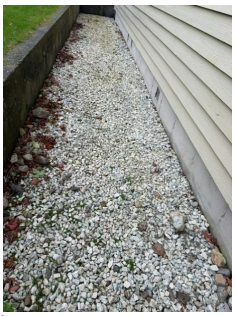
• 2. Det er flatt terreng på baksiden av bygningen hvor det er avsinglet, men forholdet vurderes samlet sett ikke å innebære noen umiddelbar økt risiko for skader på boligen.

KONSEKVENS:

2. På sikt når jordmasser blander seg med singel, kan risikoen for vanninntrenging øke når det er flatt terreng ved grunnmur. Iht forskriftskrav skal det være fall bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• 2. Det anbefales å foreta noe terrengjustering. Etter dagens krav skal det minst være et fallforhold på 1:50 de første 3 meterne ut fra grunnmur. Eventuelt at overvann ledes med fall til kum eller med fall langs med grunnmur og bort.



Bildet viser sted med flatt terreng.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• AVVIK:

5. Det er manglende sikring mot snøras fra tak.

KONSEKVENS:

5. Det er risiko for at snø kan falle ned og påføre skade på personer og/eller husdyr. I regionen vil det være fare for slike hendelser i sjeldne tilfeller.

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

• AVVIK:

1. Rekkverket er lavere enn dagens krav (referansenivå) på 100 cm.

1.6. Rekkverk har ikke klatresikker utførelse.

KONSEKVENS:

1. For lavt rekkverk medfører redusert trygghetsopplevelse for bruker. Dette er også årsak til endringen i forskriftskrav til rekkverkshøyde.

1.6. Det er mulighet for barn å klatre på rekkverk, med påfølgende risiko for fallulykker.

• 1. Det er ikke utført måling av radon i boligen i nyere tid og det er ikke etablert radonsperre i boligen.

KONSEKVENS:

1. Det er en potensiell risiko for økte radonverdier i boligen. Radon er en naturlig forekommende edelgass som siver gjennom berggrunnen. For høye radonnivåer i boliger kan over tid utgjøre en helserisiko for mennesker, spesielt i kombinasjon med røyking. Forekomst av radon vil variere med de geografiske forholdene.

• AVVIK:

1. Det er større åpninger enn 10 cm i rekkverk.

5. Det er ikke montert håndløpere på begge sider av trappeløp.

7. Rekkverk har ikke klatresikker utførelse.

10. Øverste opptrinn avviker nevneverdig fra øvrige opptrinn.

KONSEKVENS:

1. Småbarn har mulighet for å sette seg fast eller falle gjennom åpninger i rekkverk.

5. Manglende håndløper medfører økt fare for fallulykker/redusert trygghetsopplevelse for bruker av trappen.

7. Barn har mulighet for å klatre på rekkverk, med påfølgende risiko for fallulykker.

10. Variasjon i trinnhøyde medfører økt risiko for å snuble i trappen/fallulykker.

• AVVIK:

5. Dør mellom garasje og bolig mangler pakninger. Det er heller ikke etablert godt avtrekk mellom mellomliggende rom og oppholdsrom.

KONSEKVENS:

5. Manglende pakning medfører at det ikke er gasstett mellom garasje og oppholdsrom. I kombinasjon med manglende avtrekk i mellomliggende rom, er det fare for at eksos lekker inn i oppholdsrom og forurenser inneluften.

• AVVIK:

1. Det er ikke etablert rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren av betong. Der hvor nivåforskjeller er større enn 50 cm i opparbeidet uteoppholdsareal og underlaget betraktes som hardt, skal nivåforskjellen sikres med rekkverk eller vegetasjon etc.

KONSEKVENS:

1. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

• 5. For å lukke avviket må snøfangere etableres.

• 1. For å lukke avviket må rekkverkshøyde økes, men det er ikke påkrevd å gjøre utbedring for å tilfredsstille dagens krav.

1.6. For å gjøre rekkverket klatresikkert må vertikale spileåpninger mellom horisontale rekkverksspiler reduseres til 20 mm, eventuelt at det monteres plexsiglass eller tilsvarende på innsiden av rekkverket. Det er ikke påkrevd å gjøre utbedring for å tilfredsstille dagens krav.

• 1. Det var ikke krav til å gjøre radonforebyggende tiltak når boligen ble bygget. Det er derfor ingen krav til å gjøre tiltak, men det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

• 1. Ombygging av rekkverk for å tilfredsstille dagens forskriftskrav er ikke påkrevd, men det anbefales å redusere åpninger i rekkverk.

5. For å lukke avviket monteres håndløper slik at det er håndløper på begge sider av trappeløp.

7. Ombygging for å tilfredsstille dagens forskriftskrav er ikke påkrevd, men kreves for å oppnå TG-1. Det kan monteres plexiglass på rekkverket eller tilsvarende for å lukke avviket.

10. Det er ikke økonomisk hensiktsmessig å gjøre tiltak med høydedifferansen mellom opptrinn, men det er hensiktsmessig å være bevisst på at differansen i trinnhøyde medfører økt risiko for fallulykker.

• 5. For å lukke avviket monteres det pakninger/tettelister mellom dørblad og karm. Videre bør det etableres elektrisk vifte i mellomliggende rom.

• 1. Rekkverk, gjerde eller annen sikring må etableres på forstøtningsmur av betong som grenser til plen.

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

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

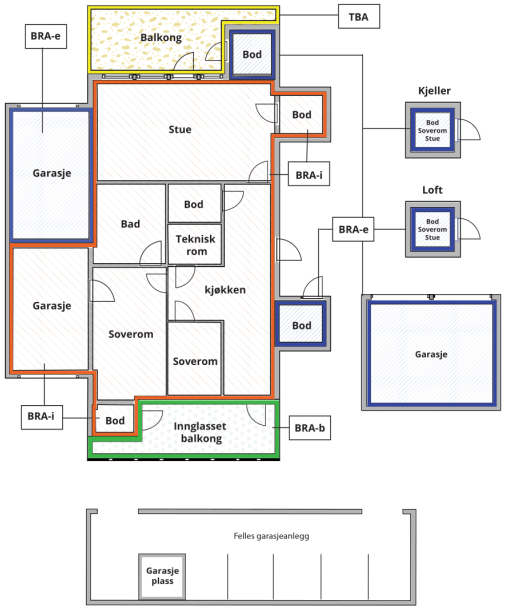
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U. Etasje	115			115	
1. Etasje	90			90	57
SUM	**205**				**57**
SUM BRA	**205**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U. Etasje	Vindfang, entre/gang, soverom, kjellerstue, vaskerom, bad, 2 bod, badstue, garasje		
1. Etasje	Gang, 2 soverom, stue, kjøkken, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Toalettrom er endret til vaskerom og vaskerom er endret til bad og badstue. Endringen vurderes ikke å være søknadspliktig bruksendring, ettersom romfunksjonene allerede var godkjent som hoveddel.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:
2023 - Etablering av fast strømtilkobling til varmtvannstank. Det er ikke fremvist samsvarserklæring.
2023 - Ny kurs til garasjen da vi fikk innlagt zaptec og elektrisk garasjeport. Det er fremvist samsvarserklæring.
2023 - Byttet ut manuell garasjeport og dør til elektrisk bredere port. Det er fremvist faktura.
2024 - Skiftet renner langs hele garasjen og balkongen. Det er fremvist faktura.
2026 - Ny utekran. Det er fremvist faktura.

Vedlegg: Takstrapport

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Espen Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1101 EIGERSUND	46	457		0	683.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eigersundsveien 3

Hjemmelshaver
Koldal Astrid Karin, Fuglestad Svein

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.10.2026		Gjennomgått	6	Nei
Egenerklæringsskjema	15.10.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	15.10.2026	Godkjent: 15.05.79	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger - tilbygget karnapp	15.10.2026	Godkjent: 28.02.90	Gjennomgått	2	Nei
Midlertidig brukstillatelse	15.10.2026	Datert: 30.06.80 Omsøkt: 1979	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Eigersundsveien 3 , 4370 EGERSUND
Gnr 46 - Bnr 457
1101 EIGERSUND

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest

D

Adresse	
Eigersundsveien 3, 4370 EGERSUND	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370087**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **169820651**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **457**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **205,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **170,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
214,37

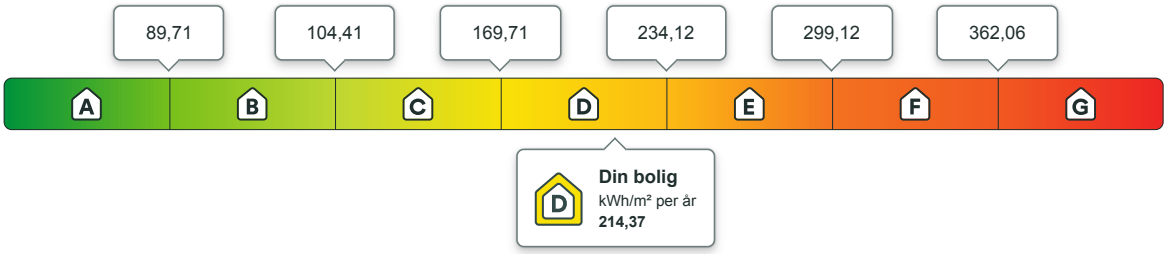
Eigersundsveien 3, 4370 EGERSUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
33 112,52	**194,78**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Eigersundsveien 3, 4370 EGERSUND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Eigersundsveien 3, 4370 EGERSUND



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 8: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

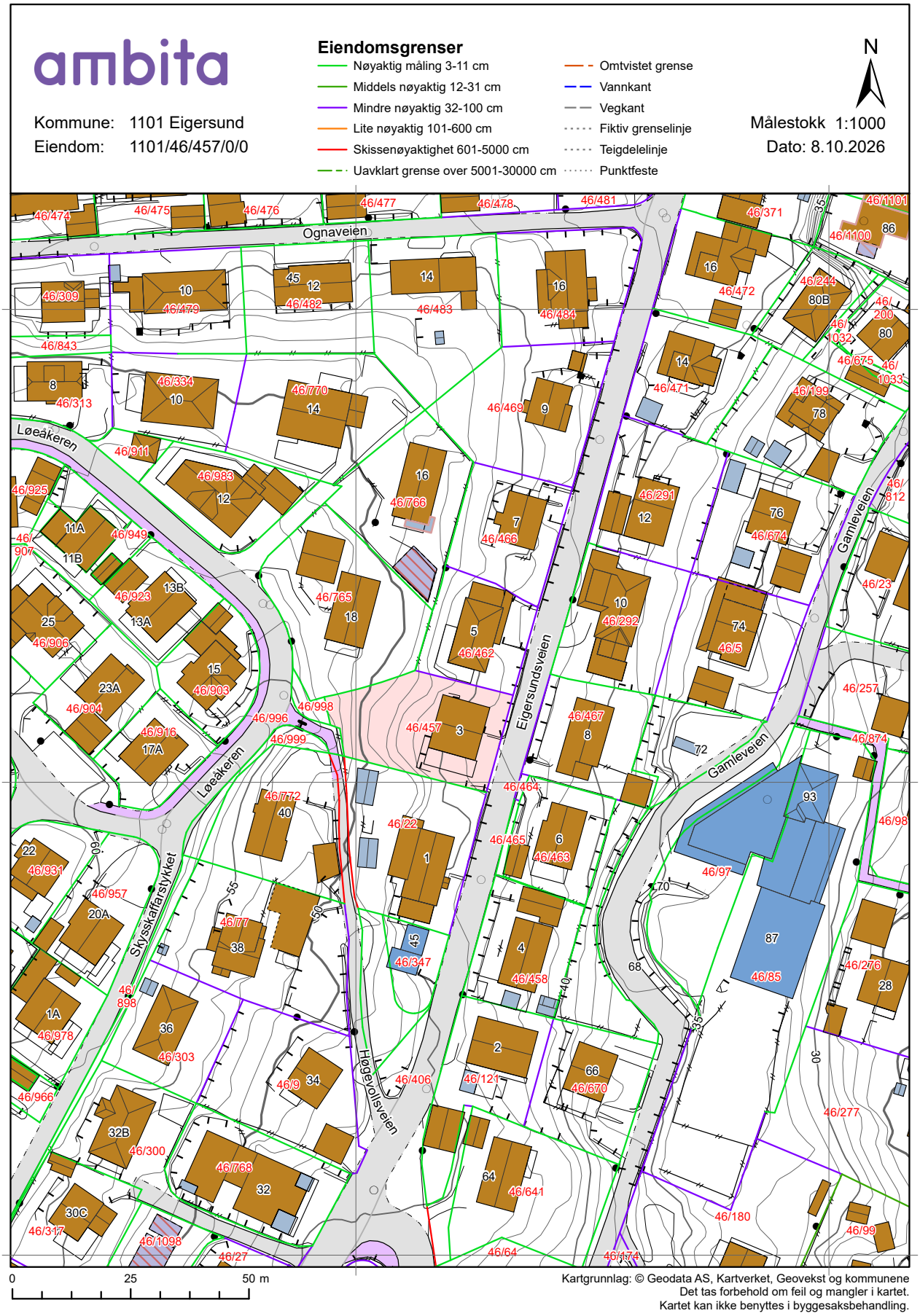
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



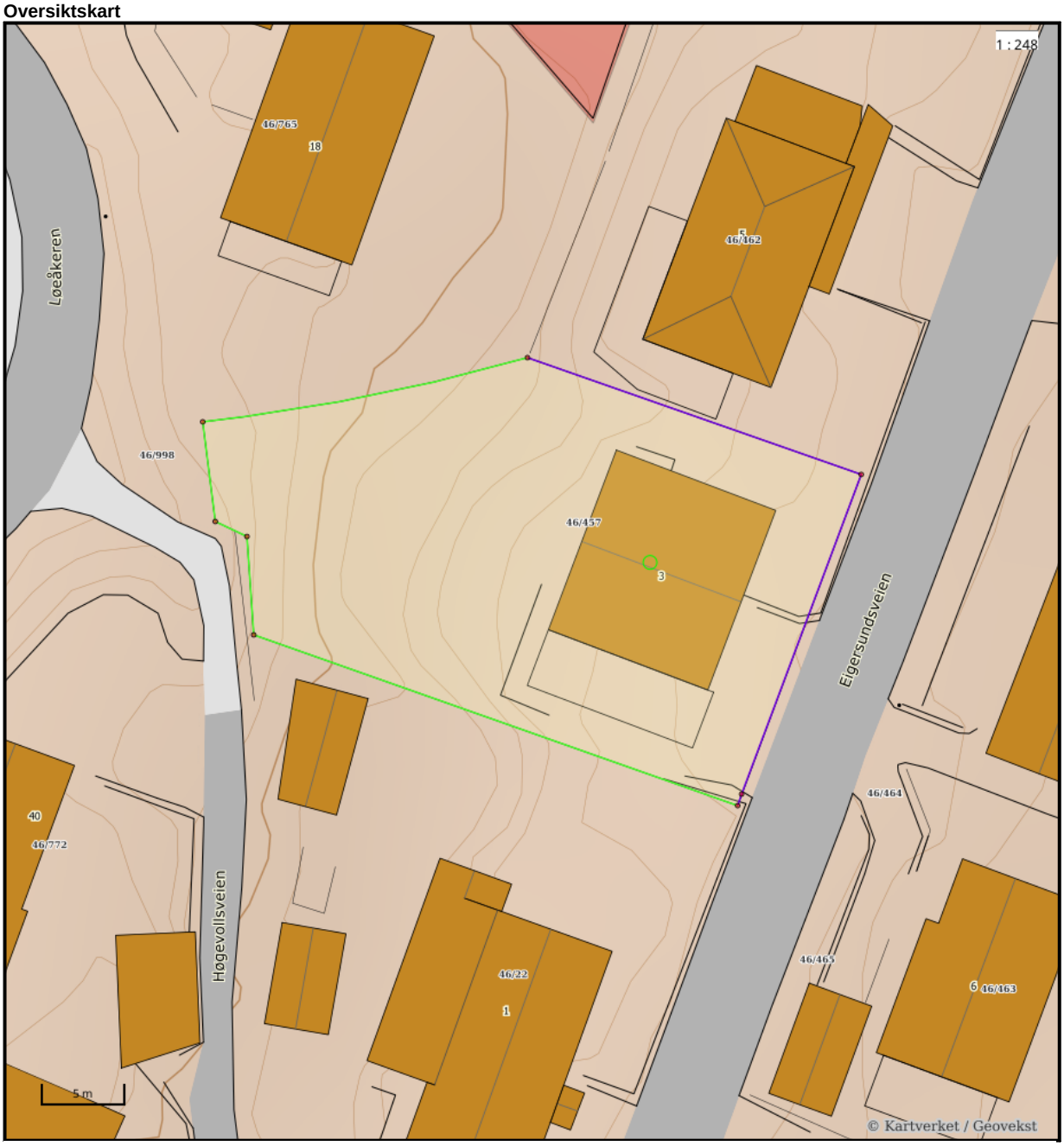
Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Eigersund	1101	-	46	/	457	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

HW/

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Eigersundsveien 3				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	14.5.1979	dato 15.5.1979 sak 357/79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Svein Fuglestad	Eigersundsveien 3, 4370 EGERSUND	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
A/S Aase Bygn. & Trælastforr.	Strandgt., 4370 EGERSUND	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Leif A. Rødland	" , " "	

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

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

Utvendig må:

- vinduer og dør innpusses,
- takvann dreneres bort.

I underetasje må:

- tallerkenventiler monteres.

Dette arbeid må være fullført innen 6 måneder etter mottakelsen av denne brukstill.

Egersund den 30.6.1980

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☒ bygningskontrollen.

☒ Egersund og Dalane Sparebank.

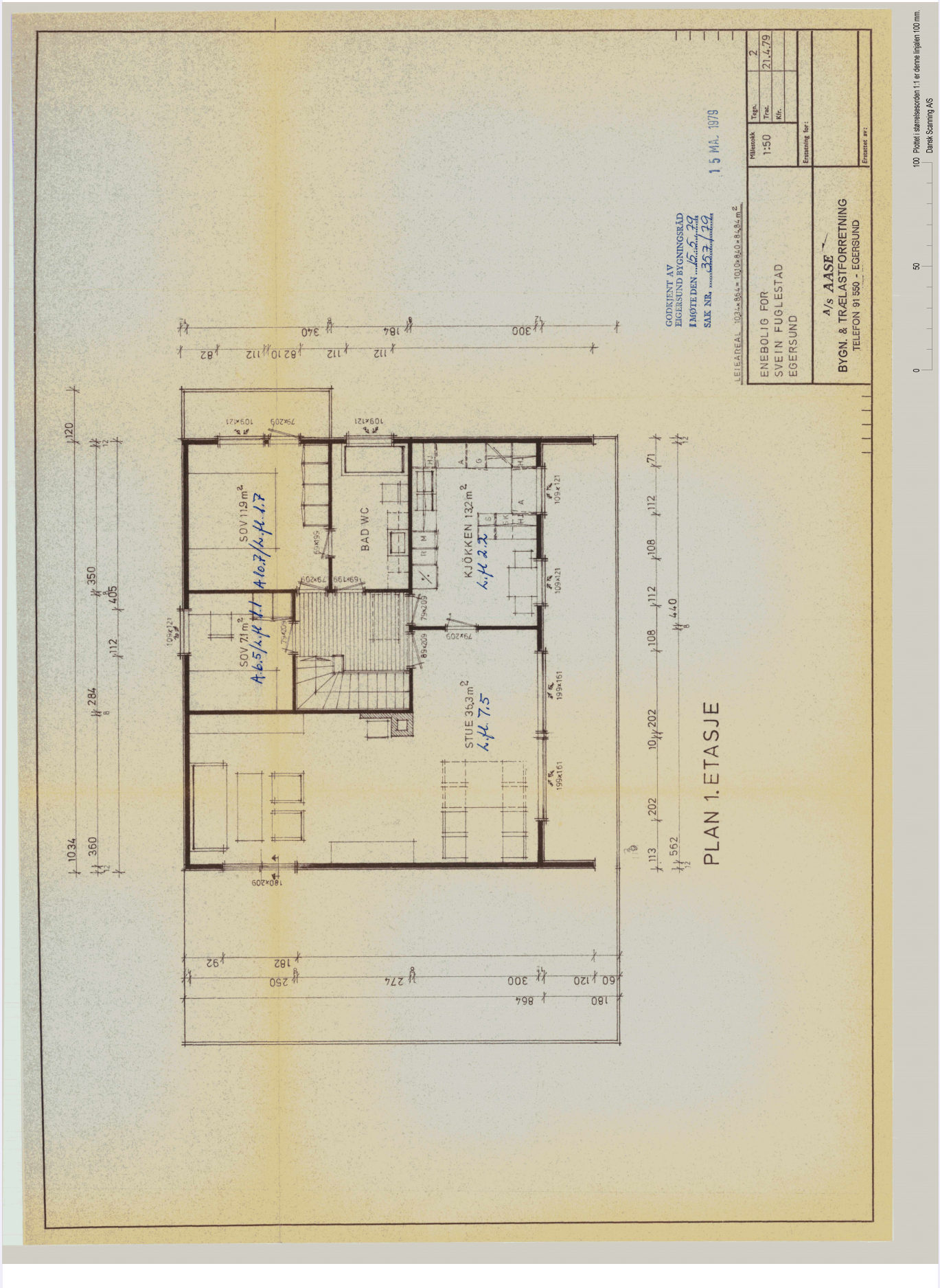
☐

bygningssjef

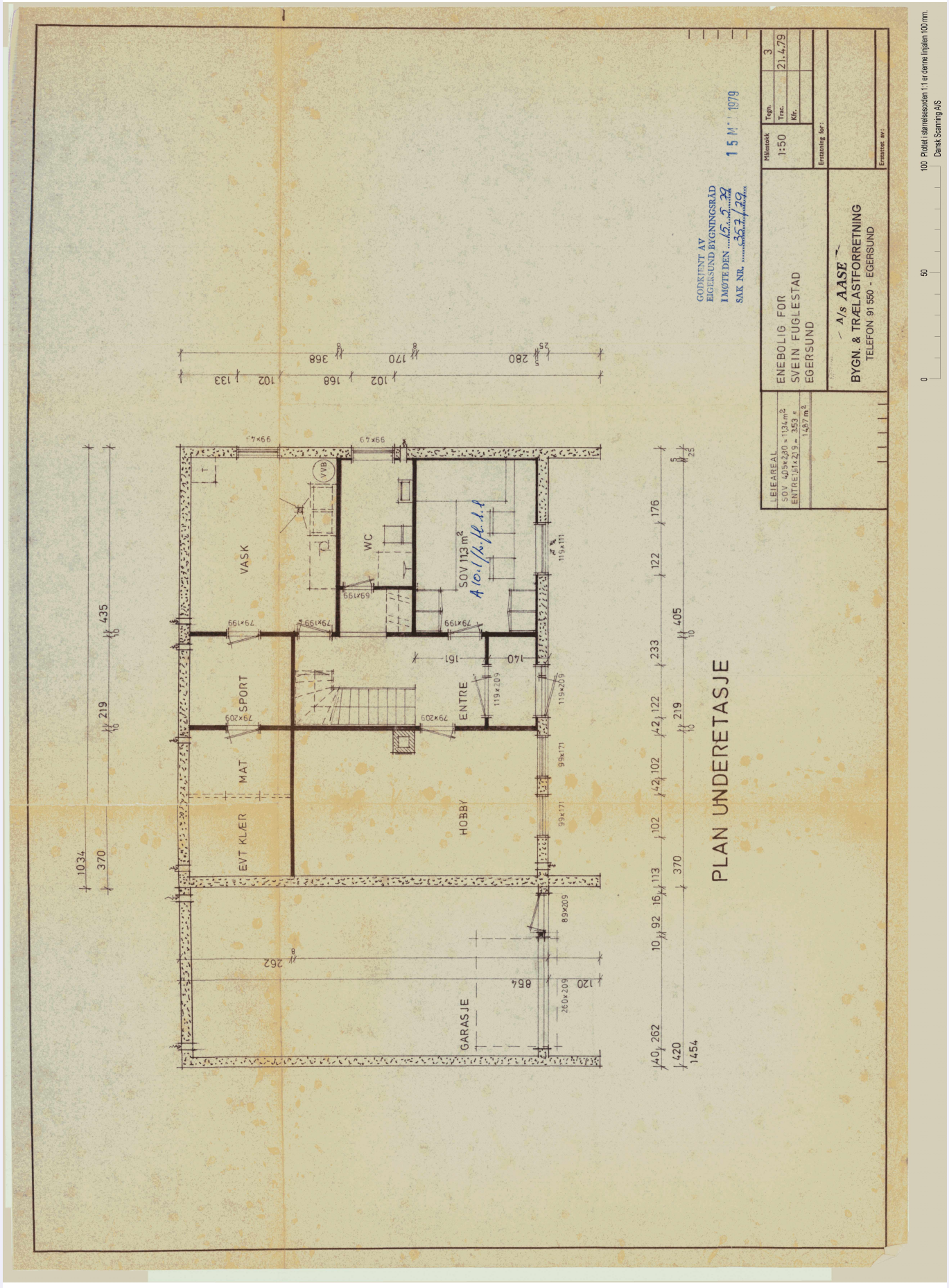
K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

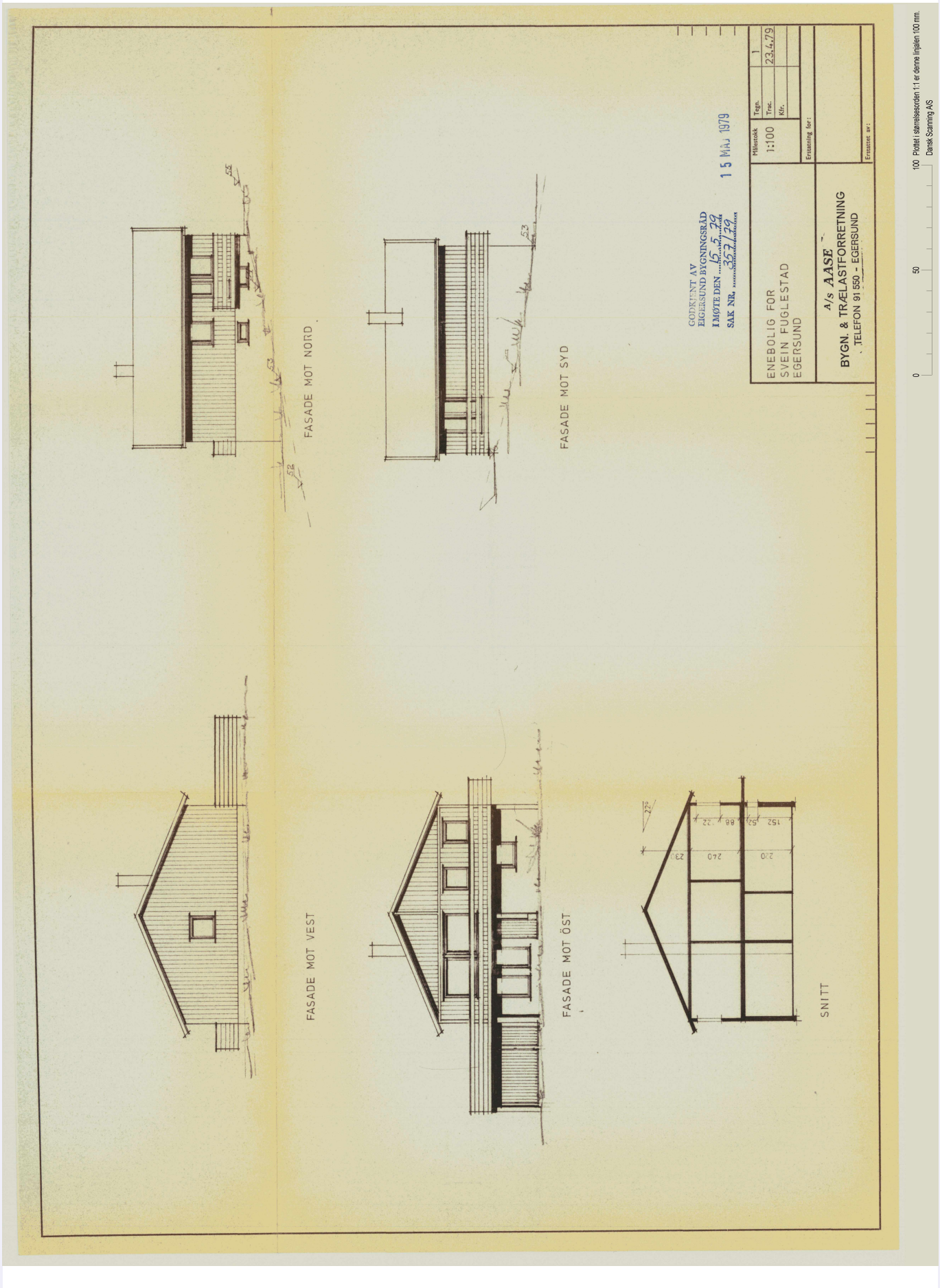
Vedlegg: Kommunalinformasjon



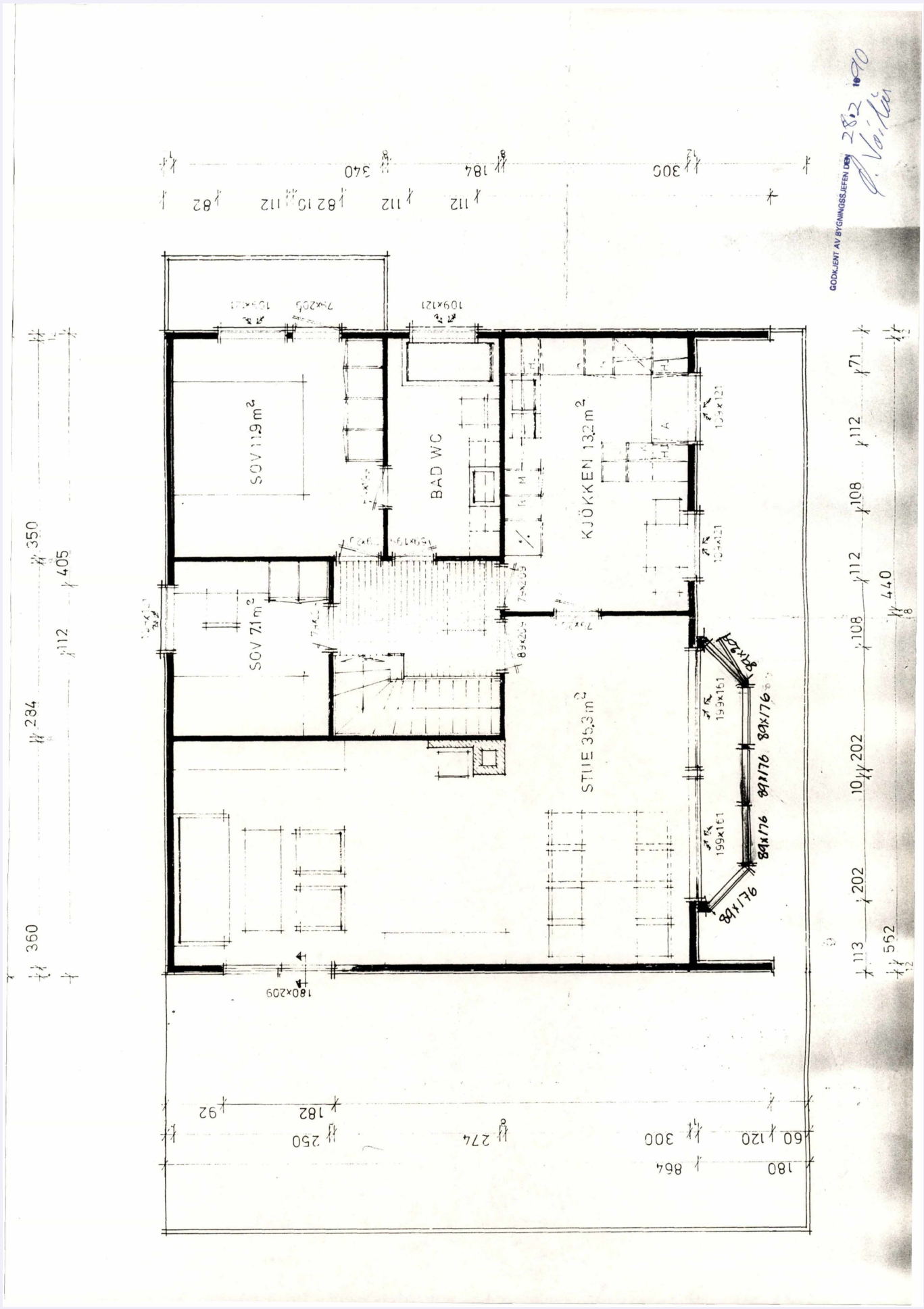
Vedlegg: Kommunalinformasjon



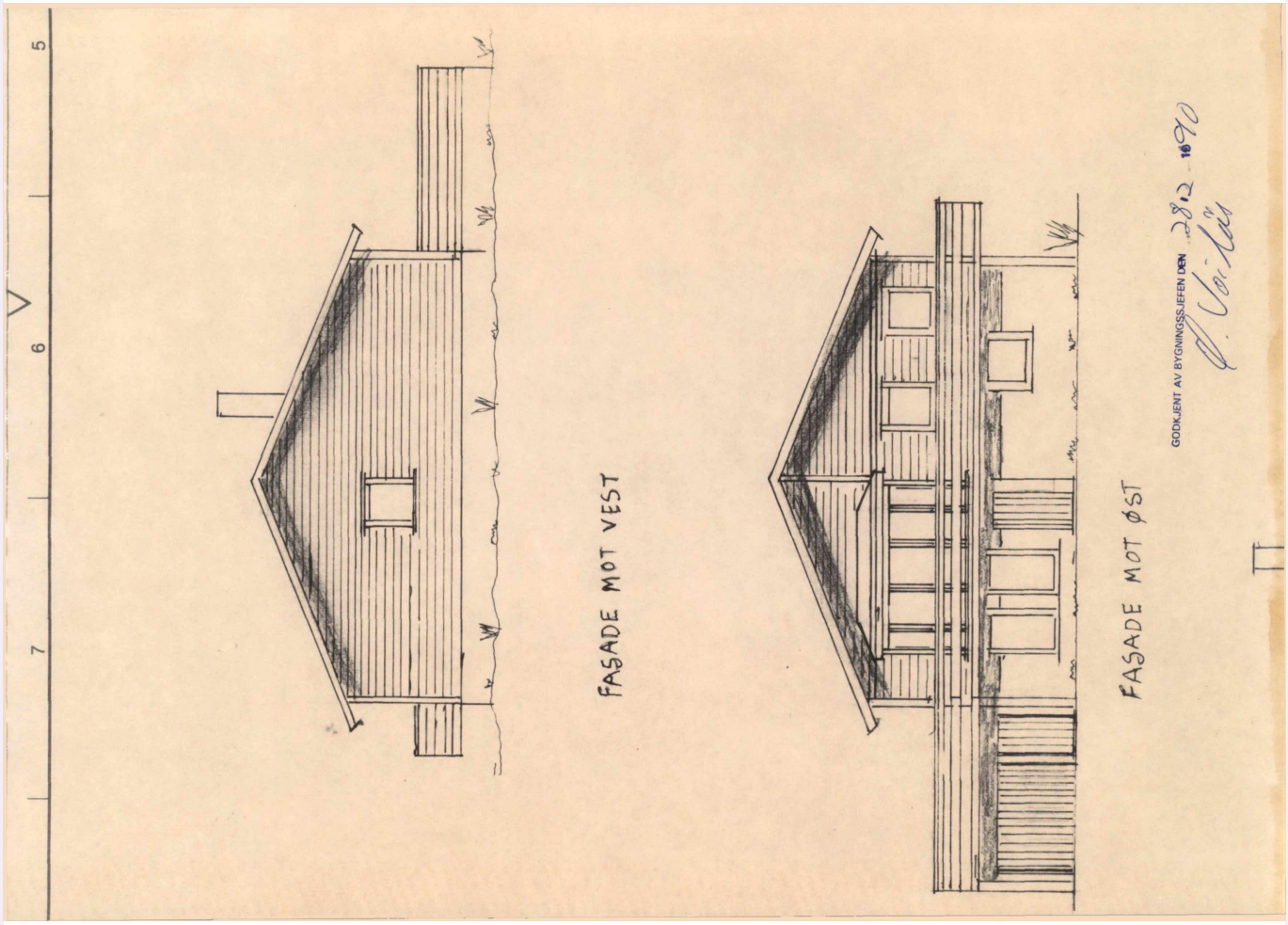
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

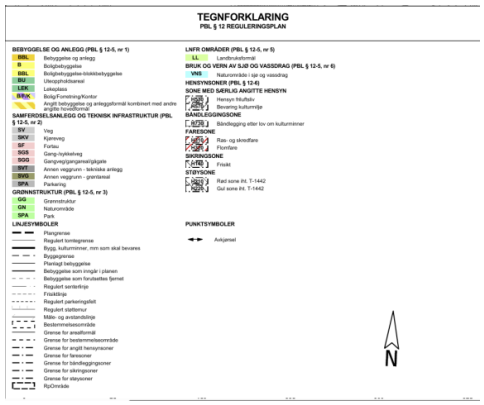
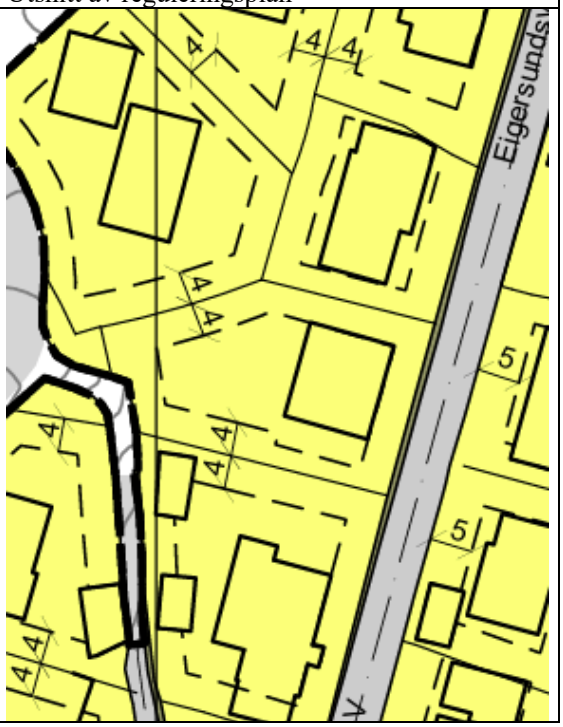


Vedlegg: Kommunalinformasjon

	UTSNITT AV REGULERINGSPLAN				
	Eiendom:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
	1101/46/457/0/0 Adresse: Eigersundsveien 3, 4370 EGERSUND				
EIGERSUND KOMMUNE					

Navn på reguleringsplan	
Detaljregulering for del av Havsøya gnr. 46 bnr. 406 m.fl.	
Hovedformål i regulerings-plan: (se plan for detaljer)	Byggeområde for bolig

Kartutsnitt:

Tittelfelt	Utsnitt av reguleringsplan
	

Plankontoret i Eigersund kommune

Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Boligområder Havsøya

detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	31.01.2023
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	13.12.2024
Dato for Kommunestyrets vedtak:	

§ 1 Denne reguleringsplanen erstatter helt eller delvis følgende reguleringsplaner som dekkes av denne reguleringsplanen:

Nr.	Navn
1-1	Havsøy 1954
1-2	Havsøyområde 1963
1-2	Havsøyområde 1966
1-2-01	Høgevollsveien 32
1-2-02	Bevaringsområde Havsøy gård
1-7	Lundeveiens innføring i Gamleveien
1-8	Humlestad – Feyersbakken
1-9	Humlestad
1-11	Parsell ved Høgevollsveien
1-13	Duganeveien
1-14	Langaardsfjellet
1-17	Dugan boligfelt
1-21	Lundeveien Nord – Øst til Nyeveien
1-26	Rullebakken – Hafsøyveien 51
2-2	Bolig og industriområde i sentrum

Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

§ 2 Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5, 2. ledd nr. 2)
3. Grønnstruktur (pbl §12-5, 2. ledd nr. 3)

4. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (pbl §12-5, 2. ledd nr. 5)
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)
6. Hensynssoner i reguleringsplan, (pbl § 12-6)

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 § 11 gjelder foran § 3 til § 8
§ 11 (bestemmelsesområder) gjelder foran § 3 til § 8 ved motstrid.

3.2 Gjenoppføring av bygninger
Eksisterende bygninger inngår i planen og kan i nødvendig grad gjenoppføres innenfor de samme målene (grunnflate, høyder), takform og plassering mv. som det tidligere bygning hadde, dersom ikke noe annet er bestemt i § 11.

3.3 Eiendomsgrenser
Tomtene er vist med eiendomsgrense og byggegrenser.

3.4 Byggegrenser
Der det er vist byggegrenser skal bygninger plasseres innenfor disse.

3.5 Fremføring av strøm mv.
Fremføring av strøm mv. skal være via jordkabel.

3.6 Tiltak langs Fv. 44
Tekniske planer for alle tiltak som berører fylkesvegnettet skal oversendes til vegmyndigheten for gjennomsyn.

3.7 Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturavdeling må varsles, jf. lov om kulturminner §§ 3, 6 og 8.

3.8 Gjerder
Gjerder kan ikke være høyere enn 1,2 m, inkl. eventuell sokkel.

3.9 Næringsvirksomhet
Det er ikke tillatt med næringsvirksomhet i områder regulert til boliger.

3.10 Universell utforming
Prinsippene bak universell utforming skal legges til grunn for utforming i planområdet.

3.11 De ubebygde tomtearealene
Disse arealene skal opparbeides og utformes på en terrengmessig god og tiltalende måte. Grøntanlegg skal isås og beplantes.

3.12. Overvann
Med søknad om tiltak skal det følge detaljert situasjonsplan for hele utbyggingsområdet som skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, parkering for bil og sykkel og overvannshåndtering.

3.13 Sikkerhet mot skred
Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK17 med veiledning, skal gjennomføres før igangsettelse av utbyggingsarbeider.
Anbefalinger i geoteknisk notat/rapport skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse.

Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjekteringen (iht. byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.

3.14 Lekeplass
Ved fortetting skal det avtales en sum med kommunen som skal settes på fond for fremtidig oppgradering av lekeplass.

§ 4 Bebyggelse og anlegg
4.1
4.1.1 Bolighus og garasjer
Bebyggelsen skal være åpen med bolighus på ikke over to fulle etasjer og garasje i 1 etasje. Der det er tilstrekkelig med uteoppholdsareal (150 m^2 per boenhet) og maksimal størrelse på bolighuset ikke overskrider bestemmelse 4.1.3, kan det være to boenheter per tomt. Tilbygg/påbygg og nybygg for boenhet nr. 2 må ta hensyn til og tilpasses verneverdig bebyggelse, miljø og bebyggelsesstruktur nær tiltaket.

Garasjer/carport skal stå minst 5 meter fra veikant i tilfeller der åpningen står parallelt med veikant. I tilfeller der åpningen er vinkelrett på veikant skal ytterste punkt på takutstikk/takrenne være minimum 1 meter fra regulert veikant.

4.1.2 Plassering av bolighus
Bolighus skal legges i regulert byggegrense mot kjøreveg. Bygningsmyndigheten kan tillate at huset trekkes lenger inn på tomten, og fastsetter garasjens plassering.

4.1.3 Bolighusenes størrelse
Bolighusets BYA skal ikke overstige 40 % av tomtens areal. Gesimshøyden må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter ved saltak eller valmet tak. Ved flatt tak eller pulttak kan ikke gesimshøyden overstige 7 meter. Takvinkel for saltak eller valmet tak skal ligge mellom 22 og 35 grader, og ved pulttak mellom 5 og 15 grader. For bolighus i 1 etasje skal gesimshøyden ikke være over 4 meter. Måling skjer fra ferdig planert terreng. I tillegg kan det oppføres en garasje med BYA på inntil 40 m^2.

4.1.4 Garasjenes størrelse
Garasjens størrelse skal ikke overstige 40 m^2.
Garasjens mønehøyde kan ikke overstige 4,5 m og gesimshøyden kan ikke overstige 3,2 m ved saltak. Ved flatt tak eller pulttak kan ikke garasjens gesimshøyde overstige 3,5 m.

4.1.5 Takoppbygg mv.
Takoppbygg tillates for bolighus i 1 etasje.

4.1.6 Kombinert formål bolig/forretning/kontor
I området kombinert formål bolig/forretning/kontor skal det være forretning/kontor i 1 etasje, boliger kan etableres i resterende etasjer.
Mønehøyden må ikke overstige 12 meter. Ved flatt tak er maks gesimshøyde 12 meter.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
5.1 Veg og kjøreveg
5.1.1 Offentlige kjøreveger
Veger merket o_ er offentlige veger.

5.1.2 Felles kjøreveg
Felles kjøreveg merket f_ er åpen som kjøreveg for boliger som sokner til den aktuelle kjørevegen, samt som gang- og sykkelveg for allmennheten.

5.1.3 Private veger
Private veger er merket p_ og er åpne for de som eier grunnen og andre med rett til å kjøre på vegen.

5.2 Fortau
5.2.1 Offentlige fortau
Fortau merket o_ er offentlige fortau.
I området merket o_SF3 – o_SF6 kan det bygges offentlig fortau langs Hafsøyveien.

5.3 Gang- og sykkelveg
Gang- og sykkelveg merket o_ er offentlige gang- og sykkelveger.
I området merket o_SGS1 kan det bygges offentlig gang- og sykkelveg langs nordre del av Nyeveien.

5.4 Gangveg / gangareal /gågate
Gangveg merket o_ er offentlige gangarealer.

5.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg
Formålet annen veggrunn tekniske anlegg kan benyttes til tekniske anlegg i grunnen og oppå terreng.

5.6 Annen veggrunn – grøntareal
Innenfor formålet annen veggrunn grøntareal tillates det opparbeides med grønne elementer.

5.7 Parkering
5.7.1 Offentlige parkeringsplasser
Parkeringsplasser merket o_ er offentlige parkeringsplasser.

5.7.2 Private / felles parkeringsplasser
Parkeringsplasser merket f_ er private / felles parkeringsplasser.

§ 6 Grønnstruktur
6.1 Grønnstruktur
Innenfor området kan det oppføres parkmessig og supplerende beplanting, samt nødvendige faste innretninger som naturlig tilhører et slikt område tillates oppført. I området tillates det ikke oppført bygninger.

6.2 Naturområde
Innenfor området tillates det kun enkel tilrettelegging for aktivitet, som etablering av stier, benker etc.

6.3 Park
I disse områdene er det ikke tillatt med inngrep. Skjøtsel av områdene er tillatt og ønskelig.

§ 7 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift
7.1 Landbruksformål
I dette området kan det drives vanlig landbruksdrift.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag
8.1 Naturområde i sjø og vassdrag
Dette området er åpent for allmennheten. Det er ikke tillatt med tiltak som kan påvirke flomvannføringen negativt eller som hindrer allmennhetens tilgang til og bruk av området.

§ 9 Hensynssoner (pbl. § 12-6)

Båndleggingssone

9.1 Båndlegging etter lov om kulturminner – H730

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor områdene som er avsatt til "båndlegging etter lov om kulturminner". Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

9.2 Hensynssone bevaring av kulturmiljø

Strenge antikvariske hensyn skal legges til grunn for forvaltningen av bevaringsområdet. Det gis ikke tillatelse til å oppføre nybygg. Forvaltningsmyndigheten kan gi nærmere retningslinjer om hvordan bevaring av bygningene konkret skal praktiseres.
Søknad til forvaltningsmyndigheten skal sendes i god tid før arbeid er tenkt påbegynt. Oppstår det tvil om tiltaket er å anse som vanlig vedlikehold, skal likeledes forvaltningsmyndigheten kontaktes.
Dersom tiltaket krever tillatelse etter plan- og bygningsloven, skal tillatelse fra forvaltningsmyndigheten foreligge før arbeidene kan igangsettes i tråd med plan- og bygningsloven.

9.3 Hensyn til friluftsliv – H530

Et område på Kråkefjellet er båndlagt etter H530, hensyn friluftsliv. I dette området er det ikke tillatt med tiltak som kan svekke områdets verdi som område for friluftsliv.

Faresoner

9.4 Flomfare

Det er ikke tillatt med byggetiltak som kan skadvfes av flom innenfor hensynssone H320 flom, uten at det foreligger fagkyndig rapport som tilsier at området er trygt ut fra gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven sine kriterier for utbygging, eventuelt med avbøtende tiltak.

9.5 Faresone ras og skred

Det er ikke tillatt med byggetiltak innenfor hensynssone H310 skred, uten at det foreligger fagkyndig rapport som tilsier at området er trygt ut fra gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven sine kriterier for utbygging, eventuelt med avbøtende tiltak.

Sikringssoner

9.6 Frisiktsoner

Innenfor regulert frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

Støysoner

9.7 Rød støysone

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn. Sammen med søknad om tillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak.

9.8 Gul støysone

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn. Sammen med søknad om tillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Aktuelle rekkefølgebestemmelser er tatt med i § 11 Bestemmelsesområder.

§ 11 Bestemmelsesområder

11.1 Bestemmelsesområde I (tidligere reguleringsplan 1-26, Rullebakken – Hafsøyveien 51)

11.1.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, leilighetsbygg, garasjeanlegg.

11.1.1.1 Generelt

Leilighetsbygg med tre leiligheter/boenheter, terrasser, felles heis, felles garasje for tre personbiler, sykkelparkering og boder kan oppføres og plasseres som vist i reguleringsplanen. Leilighetsbygget kan oppføres i inntil fire hele etasjeplan målt iht. norsk standard NS 3940.

11.1.1.2 Maksimal utnyttelse

Samlet areal for bygningen, trapper og plattinger og parkeringsplasser er maksimalt 356 m^2.

11.1.1.3 Parkering

Det skal være to biloppstillingsplasser per boenhet enten i garasjeanlegget eller på utvendige parkeringsplasser, inkl. HC-parkeringsplass.

11.1.1.4 Lekeplass

Innenfor område regulert til lekeplass kan det anlegges sandkasselekeplass og benker. Området er et felles lek / uteområde for beboere i leiligheter i dette bestemmelsesområdet

11.2 Bestemmelsesområde II (tidligere reguleringsplan 1-2-01, Høgevollsveien 32)

11.2.1 Parkering for biler og sykler

For 3-mannsboligen skal parkering være i kjelleretasjen der det er etablert tre parkeringsplasser. Disse parkeringsplassene skal kun benyttes av beboerne i 3-mannsboligen.
Det skal være 1,5 parkeringsplass per boenhet, hvorav den ene skal være i kjelleretasjen.
Parkering av sykler skal være i parkeringskjeller.

11.2.2 Uteoppholdsareal

Minimum uteoppholdsareal per boenhet skal være 25 m^2.

11.2.3 Boligbygningen

Bebyggelse og anlegg
a) I byggeområdet skal det etableres en tremannsbolig i 3 etasjer inkl. parkeringskjeller.
b) Totalt BYA skal ikke overskride 381 m^2 inkl. terrasser og parkering.

11.2.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) f_Veg2 er felles adkomstveg for eiendommene gnr/bnr 46/200, 46/317 og 46/27. Tremannsboligen kan benytte denne veg til av/pålessing.
b) f_P er parkeringsareal og skal være felles for tremannsboligen.
c) f_Ga er felles gangareal/inngang for leilighet nr. 1, 2 og 3 og skal benyttes til dette formål.

11.2.5 Grønnstruktur

Grøntareal er felles for 3-mannsboligen.

11.3 Bestemmelsesområde III (tidligere reguleringsplan 1-2-02, Bevarings-område Havsøy gård)

11.3.1 Boliger

Det er ikke tillatt å rive eller fjerne bygninger uten etter samtykke fra forvaltningsmyndigheten. Det tillates mindre tilbygg og bygningsmessige arbeider så fremt dette ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Eventuell hovedombygging skal utføres i harmoni med bebyggelsen i tilgrensende bevaringsområde og skal godkjennes av forvaltningsmyndigheten. Det samme gjelder søknad om bruksendring. Det tillates ikke økning av bygningenes nåværende høgde. Skjemmende farger tillates ikke.
Eventuelle ønsker om skilt- og reklameinnretninger i området skal forelegges forvaltningsmyndigheten til godkjenning. Slike innretninger skal ikke bryte med stedets og bygningenes karakter og må ha tilknytning til virksomhet i området. Innretningene skal ikke være skjemmende i forhold til seg selv eller omgivelsene. Utvendige antenner tillates ikke uten særskilt tillatelse fra kommunen.

11.3.2 Hensynssone bevaring av kulturmiljø – H570

Strenge antikvariske hensyn skal legges til grunn for forvaltningen av bevaringsområdet. Det gis ikke tillatelse til å oppføre nybygg. Forvaltningsmyndigheten kan gi nærmere retningslinjer om hvordan bevaring av bygningene konkret skal praktiseres.
Søknad til forvaltningsmyndigheten skal sendes i god tid før arbeid er tenkt påbegynt. Oppstår det tvil om tiltaket er å anse som vanlig vedlikehold, skal likeledes forvaltningsmyndigheten kontaktes.
Dersom tiltaket krever tillatelse etter plan- og bygningsloven, skal tillatelse fra forvaltningsmyndigheten foreligge før arbeidene kan igangsettes i tråd med plan- og bygningsloven.

11.3.2.1 Riving / fjerning / endring

I det vernede området må det ikke uten særskilt tillatelse fra forvaltningsmyndigheten iverksettes tiltak, gjøres inngrep eller bruksendringer som er egnet til å endre eller innvirke på kulturhistoriske, arkitektoniske, by- eller landskapsmessige verdier eller på annen måte motvirke verningen. Det kan heller ikke fradeles eller bortfestes grunn til virksomhet som kan medføre slike tiltak.
Det er ikke tillatt å rive eller fjerne bygninger, opprinnelige eller faste installasjoner som eksempelvis murer, gjerder, gatebelegg og lignende eller deler av disse.
Opprinnelig og eldre vegetasjon skal vernes og holdes i hevd ved normal skjøtsel.
Det er ikke tillatt å iverksette tiltak, inngrep eller bruksendring som kan endre bygningers og anleggs eksteriør, eller andre faste installasjoner som eksempelvis murer, trapper, gatebelegg, gjerder - verken i deres hovedform, materialer eller overflater.
Det er likeledes ikke tillatt å iverksette tiltak, inngrep eller bruksendring som kan endre uterom som veifar, plasser, hager og gårdsrom, verken med hensyn til utforming, avgrensning eller karakter.

11.3.2.2 Skjøtsel og vedlikehold

Det grunnleggende prinsipp for skjøtsel og vedlikehold er å bevare mest mulig av opprinnelig eller eldre utforming med detaljer i bygninger, veifar og utearealer.
Utvendig vedlikehold av bygninger, istandsetting og skjøtsel av utearealer skal utføres med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder, og tilpasses miljøet, objektene og periodens tekniske forutsetninger og egenart. Arbeidet skal utføres på en måte som ikke reduserer de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene.
Tiltakshaver har ansvaret for at bevaringsområdets opprinnelige eller karakteristiske uttrykk opprettholdes eller styrkes. Dersom bygninger eller andre elementer i verneområdet blir utsatt for uopprettelig skade, kan dette kreves gjenoppført/ gjenopprettet på samme sted og med samme utforming, materialer og metoder.
Eier har ansvaret for det løpende vedlikehold og skjøtsel. Det er imidlertid anledning til å søke kulturminneforvaltningen om tilskudd til vedlikehold og istandsettingsarbeider.

Det er forutsatt at skjøtselen skjer i nært samarbeide mellom eiere, bruksrettighetshavere, ulike fagmiljøer, kommunen og forvaltningsmyndigheten.

11.3.2.3 Skilt, reklame og tekniske innretninger
Eventuelle skilt- og reklameinnretninger som ønskes plassert i området skal forelegges forvaltningsmyndigheten til godkjenning. Slike innretninger skal ikke bryte med stedets og bygningenes karakter og må ha tilknytning til virksomhet i området. Innretningene skal ikke være skjemmende i forhold til seg selv eller omgivelsene.
Tekniske innretninger som eksempelvis antenner, kabelfester, belysningsarmatur, trafikkskilt/-stolper, koblingsbokser og lignende kan settes opp når samfunnsmessige hensyn krever det. Plasseringen skal avklares med forvaltningsmyndigheten i forkant og skal settes opp med behørig hensyn til verneverdiene.
Innretningene skal tilfredsstille kravene til mekaniske påkjenninger, både i forhold til seg selv og bygning, og de skal vedlikeholdes. Innretninger som ikke er i bruk, skal rengjøres eller fjernes.

11.3.2.4 Forhold som ikke rammes av bestemmelsene
Bestemmelsene ovenfor er ikke til hinder for vanlig vedlikehold av bygninger, anlegg, veifar og utearealer. Det samme gjelder vedlikehold av traséer og installasjoner vedr. off. kommunikasjon, samt vedlikehold og etablering av infrastruktur knyttet til VVS, elektrisitet og telekommunikasjon i samsvar med gjeldende regelverk.
Drift av eksisterende og etablering av ny næringsvirksomhet i samsvar med gjeldende regelverk rammes ikke av bestemmelsene dersom virksomheten ikke medfører inngrep som skader eller endrer verneverdiene.

11.3.3 Felles avkjørsel
Atkomstvegen er felles for de tilstøtende eiendommene.

11.4 Bestemmelsesområde IV (tidligere reguleringsplan 1-14, Langaardsfjellet)

11.4.1 Boligområder

11.4.1.1 Generelt om boligbygninger
I området kan oppføres bolighus med 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsmyndighetens skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Loft kan tillates innredet i samsvar med byggeforskriftene. I særlige tilfeller kan bygningsmyndigheten tillate oppført boliger i inntil 2 etasjer.

11.4.1.2 Boligbygningenes høyde og møneretning
Maks. mønehøyde må ikke overstige kote 53. Møneretning bestemmes av bygnings-myndigheten.

11.4.1.3 Garasjer
Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsmyndigheten kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje m/loft med grunnflate ikke over 40 m^2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsmyndigheten. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

11.4.1.4 Takform og takvinkel
Bygningene skal ha saltak, pulttak eller valmet tak. Takvinkelen fastsettes av bygnings-myndigheten, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

11.4.2 Felles bestemmelser
Bygningsmyndigheten skal ved behandlingen av byggesøknad ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk ut forming. Bygningsmyndigheten skal påse at det ikke benyttes skjemmende farger innenfor bestemmelsesområdet.

11.5 Bestemmelsesområde V (tidligere reguleringsplan 1-17, Dugan boligfelt)

11.5.1 Boligbebyggelse
11.5.1.1 Generelt
I området kan oppføres bygninger med to etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget ligger til rette for det kan det tillates innredet underetasje. Loft kan tillates innredet.

Bygninger i samme rekke skal ha samme takform.

11.5.1.2 Garasjer og parkeringsplasser
Garasje kan oppføres som tilbygg dersom garasjen tilpasses bygningen forøvrig med hensyn til materialvalg, form og farge. Frittliggende garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate maksimum 40 m^2. Loft kan tillates. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriften oppføres i nabogrense. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighus, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det for boliger være en oppstillingsplass for bil på egen grunn pr. leilighet.
Kontor skal ha oppstillingsplass på egen tomt for 1 bil pr. 50 m^2 golvflate.

11.5.1.3 Takform og takvinkel
Takform og vinkel skal godkjennes av bygningsmyndigheten i hvert enkelt tilfelle.

11.5.2 Kombinert formål Bolig / tjenesteyting
I dette området kan det oppføres bygninger som inneholder boliger og tjenesteyting. Boliger tillates etablert kun i 2. etasje.

11.5.3 Felles lekeplass
Området skal opparbeides med minimum sandkasse og 3 lekeutstyr.

11.5.4 Trafikkområder
Fartsdempende tiltak i vegene kan anlegges.

11.5.5 Felles bestemmelser
11.5.5.1 Form og materialbehandling
Bygningsmyndigheten skal ved behandling av byggesøknad ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

11.6 Bestemmelsesområde VI (tidligere reguleringsplan 1-21, Lundeveien nord – Øst til Nyeveien)

11.6.1 Byggeområder for boliger - eneboliger og leiligheter

Innenfor regulerte byggeområder for boliger kan det oppføres følgende bebyggelse :

11.6.1.1 Område merket A

Innenfor området merket A på planen inngår en eksisterende bolig. Påbygging av bolig på gnr. 46 bnr. 123, område A, kan tillates mot vest og øst innenfor bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Ubebygd areal som tillegges gnr. 46 bnr. 93 framgår av plankartet.

11.6.1.2 Område merket C

Innenfor området C på planen kan det oppføres 4 leiligheter i ett leilighetsbygg med felles takterrasse, heisrom og trapp. Plasseringen av leilighetsbygget med maksimal grunnflate framgår av plankartet.
Leilighetsbygget kan oppføres i 3 boligetasjer med felles takterrasse, heisrom og trapp på taket over leiligheten i 3. etasje. For de enkelte leiligheter kan det oppføres terrasser i tilknytning til de enkelte etasjeplan mot øst og sør. Rekkverk på terrasser skal utføres i stål med sikkerhetsglass. Høyde på leilighetsbygget C settes til maksimalt 10 meter. I tillegg kan det etableres trappehus og rekkverk.
Bebygd areal må ikke overstige en BYA=230 m^2.
Bruksarealet må ikke overstige en T-BRA=920 m^2 inklusiv boligarealer, takterrasse, heis- og trapperom.
Kravet til parkeringsdekning er 1,5 parkeringsplass pr. leilighet medregnet 3 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg merket B på planen og 3 parkeringsplasser avmerket på felles gårdsplass øst for garasjeanlegget B.

11.6.1.3 Område merket D

Innenfor området merket D på planen kan det oppføres enebolig med garasje. Plasseringen av enebolig og garasje med maksimal grunnflate framgår av plankartet.
Boligdelen kan oppføres i 3 etasjer. Garasjedelen kan oppføres i 1 etasje med redskapsloft.
Bebygd areal for bolig og garasje må ikke overstige en BYA=140 m^2.
Bruksarealet for bolig og garasje må ikke overstige en T-BRA=370 m^2.
Bolig og garasje skal oppføres med saltak. Boligens hovedmøneretning er angitt på plankartet. Garasjedel oppføres med møneretning vinkelrett på boligens angitte hovedmøneretning.
Mønehøyden på bolig og garasje må ikke overstige kote 41,0 moh.
Kravet til parkeringsdekning er 2,0 parkeringsplasser for eneboligen medregnet 1 parkeringsplass i garasjen og 1 oppstillingsplass foran garasjen på felles gårdsplass.
Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til eneboligen i området D.

11.6.1.4 Område merket E og F

I området merket E på planen kan det oppføres 3 terrasseleiligheter over 3 etasjer i ett leilighetsbygg med felles heis- og trapperom. Plasseringen av leilighetsbygget med maksimal grunnflate framgår av plankartet.
Bebygd areal må ikke overstige en BYA=184 m^2.
Bruksarealet må ikke overstige en T-BRA=552 m^2.
Kravet til parkeringsdekning er 2,0 parkeringsplass pr. leilighet medregnet 3 parkeringsplasser i fellesanlegg med carporter merket F på planen og 3 parkeringsplasser vist i felles gårdsrom foran carporter merket F.

11.6.1.5 Område merket G

I området merket G på planen kan det oppføres ett leilighetsbygg med 2 leiligheter og 4 parkeringsplasser med boder i felles garasjeanlegg i underetasjen. Leilighetsbygget kan oppføres i 3 etasjer med felles heis- og trapperom. Plasseringen av leilighetsbygget med maksimal grunnflate framgår av plankartet.

Bebygd areal må ikke overstige en BYA=186 m^2.
Bruksarealet må ikke overstige en T-BRA=558 m^2 inklusiv boligarealer, parkeringsarealer og boder i underetasjen og felles heis- og trapperom.
For garasjeanlegg i bygg G skal det fremlegges avbøtende tiltak slik at en sikrer seg mot oversvømming.
Kravet til parkeringsdekning er 2,0 parkeringsplasser pr. leilighet medregnet de 4 parkeringsplassene i felles garasjeanlegg i byggets underetasjeplan.

11.6.2 Byggeområder for garasjer - garasjer og carporter i fellesbygg.
11.6.2.1 Område merket B
Innenfor området merket B på planen kan det oppføres 3 garasjer i et felles bygg og i 1 etasje som angitt på planen.
Bebygd areal må ikke overstige en BYA=79 m^2.
Bruksarealet må ikke overstige en T-BRA=72 m^2.
Garasjebygget merket B skal oppføres med pulttak.

11.6.2.2 Område merket F
Innenfor området merket F på planen kan det oppføres 3 carporter i et felles bygg og i 1 etasje som angitt på planen.
Bebygd areal må ikke overstige en BYA=55 m^2.
Bruksarealet må ikke overstige en T-BRA=54 m^2.
Fellesbygget med carporter merket F skal oppføres med pulttak.

11.6.3 Fellesområder.
11.6.3.1 Felles gangvei - gangveiforbindelse med trapper.
Felles gangvei - gangveiforbindelse med trapper - er avsatt i planen. Avsatt areal tilrettelegger for en gangveiforbindelse mellom Nyeveien og Lundeveien. Ferdig anlagt gangforbindelse skal være åpen for allmenn gangferdsel.

11.6.3.2 Felles gårdsplass med parkeringsplasser.
Felles gårdsplass med parkeringsplasser er avsatt i planen. Avsatt areal tilrettelegger adkomst for de eiendommer og boliger som omfattes av planen.
Felles gårdsplass skal være åpen for allmenn gangferdsel mellom Nyeveien og Lundeveien.

11.6.4 Fellesbestemmelser.
11.6.4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse som inngår i bestemmelsesområdet.
Det tillates ikke signalfarger på bebyggelse som inngår i bestemmelsesområdet.
Før det kan gis igangsettelsestillatelse skal det gjennomføres grunnundersøkelser og utarbeides rapport av fagkyndig.

Eigersund kommune 31.01.2023

Rev.: 13.12.2024

Siste rev.:

Utarbeidet av: Eigersund kommune, plankontoret

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Stempelm. kr. 200,-

Dalane sorenskriverembete,
Dagbokn. 514 1973.

SKJØTE

Undertegnede Tønnes JaHavsø skjøter og overdrar herved til Andreas H.Haaland f.22/7-31 min eiendom Eigersundsveien 3 i Eigersund for en kjøpesum stor kr.20.000,-tyvetusen--- som er betalt kontant.

Det bemerkes at parselleiemen ikke skal kunne stenge den gamle Havsøveien(nordvestre kant av tomten) Gnr.46,bnr.6 forbeholder seg rett til å legge kloakk og vannledning i skiftet mellom parsellen og Eigersundsveien 5 (Reidar Sirevågs eiendom)

Egersund den 5.mars 1973.

Tønnes Hafsø

Det bekreftes at Tønnes Hafsø har underskrevet dette dokument i vårt nærvær og at han er over 20 år.

Jon Helø

Tønnes Hafsø

Skjøtet vedtas:

Andreas H. Haaland

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder 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. AVTREKKSVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2401260196 / Ingvild Slettebø, tlf. 92267804
Eigersundsveien 3, 4370 Egersund
Gnr. 46, bnr. 457 i Eigersund kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

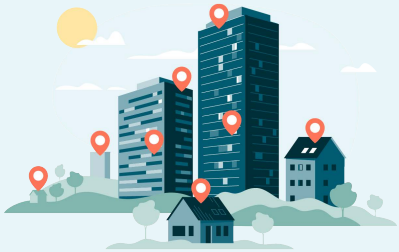
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2401260196
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.10.2026

Ingvild Slettebø
Eiendomsmegler

922 67 804
ingvild.slettebo@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Egersund
Torget 6, 4370 EGERSUND

eiendomsmegler1.no