



2-roms leilighet i Møllegården

Strandgaten 26—4370 Egersund

Byggeår: 1988

Bra/P-rom: 69/67

Tomt: felles

Soverom : 2 stk.

Pris: 1 310 000,-

Omkostninger: Off. avg.

Finnkode:

Megler: Adv. Lars Martin Ramsland
Adv. Espen Andersen

Visning: Etter avtale med megler.



2-roms leilighet i Møllegården som ligger i sentrum av Egersund.

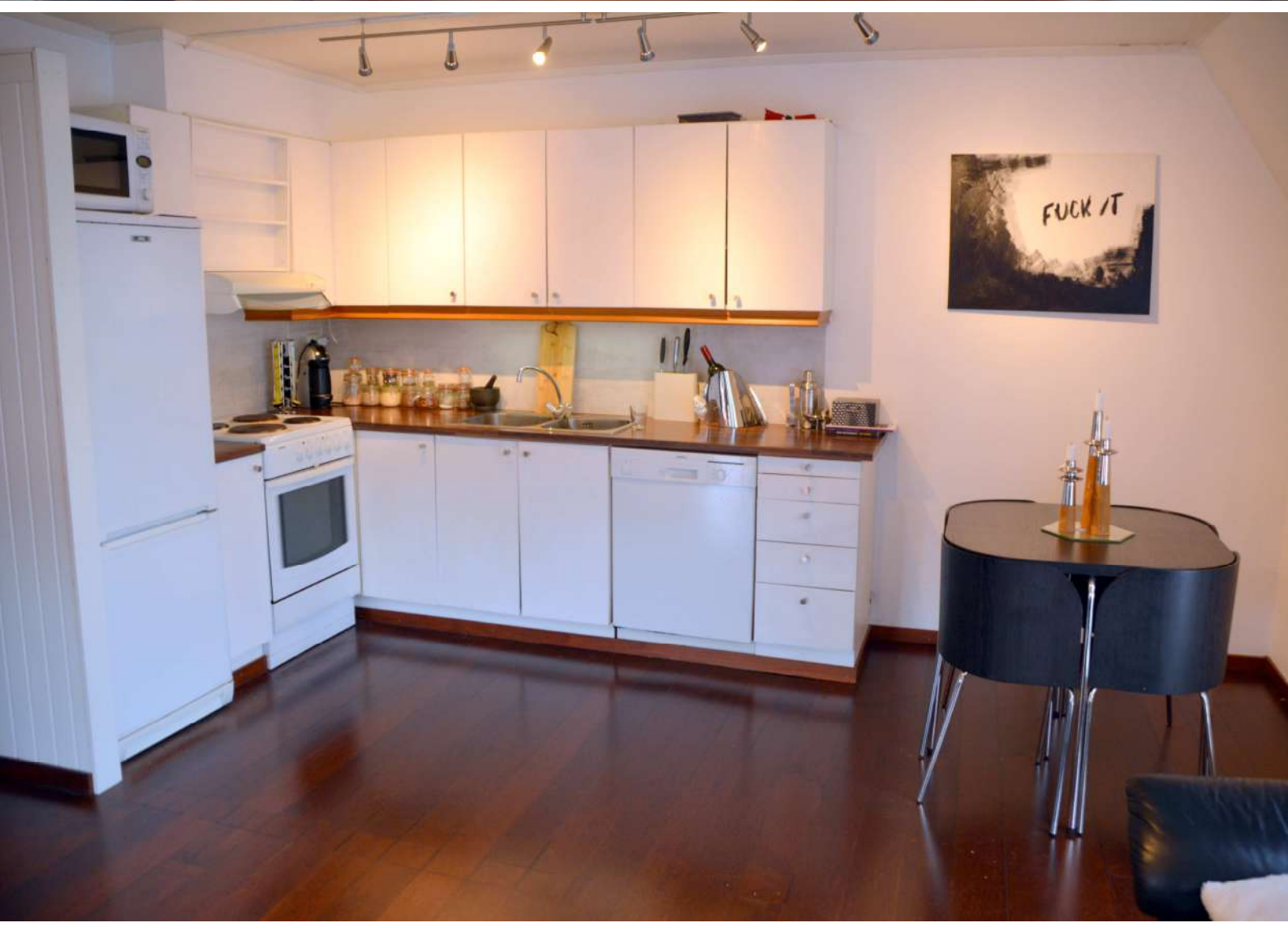
Leiligheten ligger i 3 etg. vendt ut mot havnen.

Det er gangavstand til det meste av byens fasiliteter. Bygningen er gammel, men er ombygd til leiligheter i 1988.

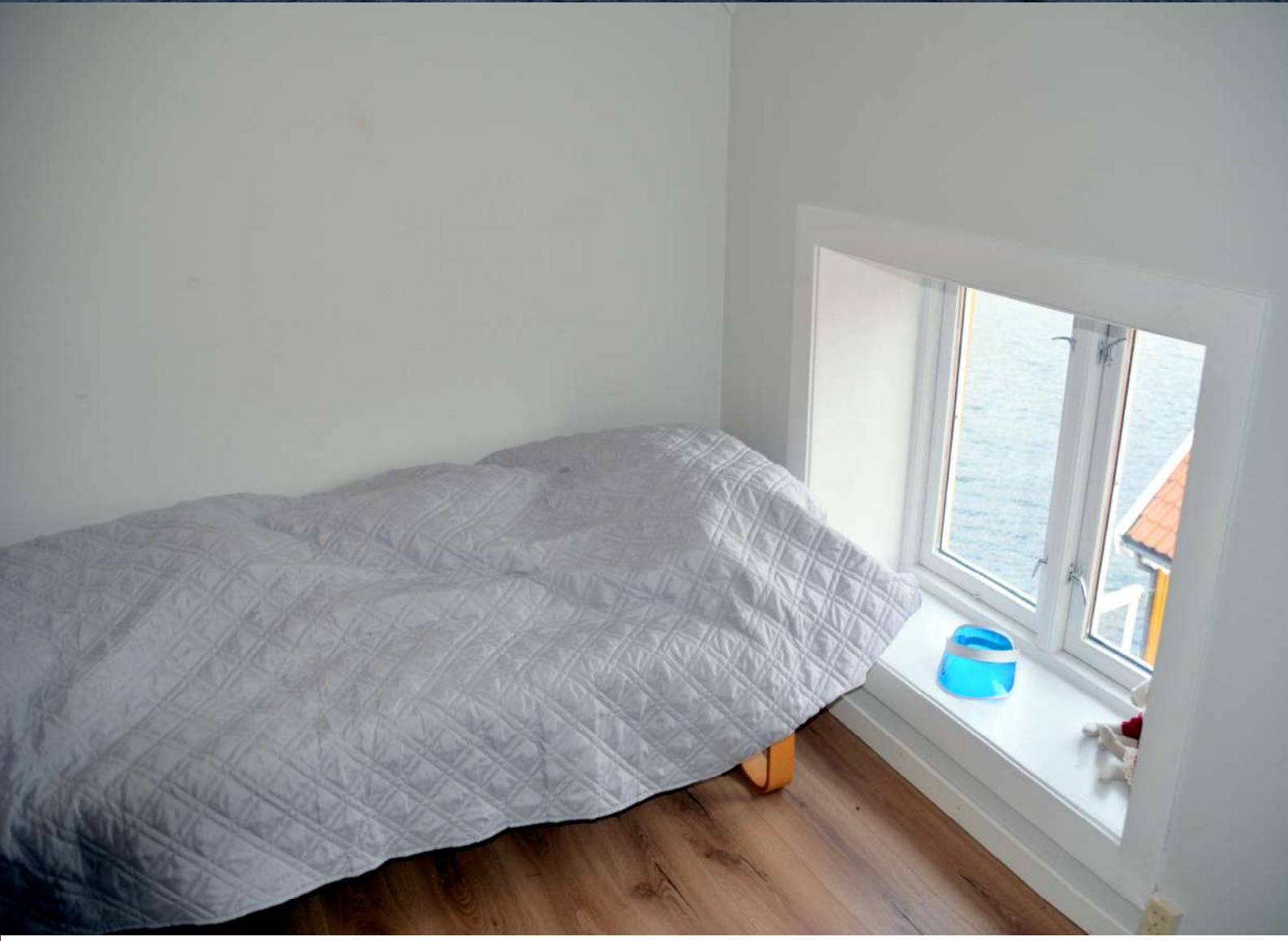
Leiligheten fremstår i forholdsvis god stand, og avvik skyldes i stor grad normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Leiligheten inneholder: Stue/kjøkken, bad/vaskerom, entre og 2 soverom.

Det er ikke heis i bygget. Parkering i lukket anlegg.







BESKRIVELSE

Adresse: Strandgaten 26, seksjon nr. 12, 4370 Egersund
Beliggenhet: Leiligheten ligger i Egersund sentrum med gangavstand til de fleste fasiliteter.
Registerbetegnelse: Gnr. 13 bnr. 1887 snr. 12 i Eigersund kommune.

Areal: P-rom/BRA 67/69 kvm
U.etg. BRA 2 kvm (Bod i underetg.)
Leilighet BRA 67 kvm
BTA – 86 kvm

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

Innhold: Leiligheten inneholder: Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang og 2 soverom samt bod i underetg..

Standard: Normal standard. Se for øvrig vedlagt tilstandsrapport.

TEKNISK

Boligtype: Leilighetsbygg i 4 etg.
Eierform: Selveier.
Byggeår: Eldre bygning som ble omgjort til leiligheter i 1988
Tomtestørrelse: Felles
Energimerking: Ved salg av fast eiendom skal det på oppdrag som er inngått fra og med 1. juli 2010 oppgis en energiklassifisering fra A-G. Det er selgers ansvar at eiendommen er energisertifisert. Denne eiendommen er klassifisert til E - Rød.
Oppvarming: Elektrisitet
Regulering: Bygning er regulert til bolig og ligger i bevaringssone.
Vei, vann og avløp: Offentlig

ØKONOMI

Prisantydning: kr. 1 310 000,-
Omkostninger: I tillegg til kjøpesummen kommer følgende omkostninger:
1. Dokumentavgift: kr. 32 750,-
2. Tinglysingsgebyr skjøte, kr. 525,-
3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument, kr. 525,-
4. Gebyr pantattest, kr. 172,-
Total kjøpesum inkl. gebyrer: kr. 1 343 972,-
Dokumentavgiften er beregnet med prisantydning som avgiftsgrunnlag, 2,5%

Årlige kostnader: Månedlige felleskostnader på kr. 1700,- til fellesutgifter og forsikring på bygg (gjelder ikke forsikring på innbo). Kom. avgifter i 2018 kr. 5922,- og renovasjon kr. 3562,50.

Ligningsverdi: Ligningsverdien er ikke oppgitt av selger.
De fleste likningsverdier beregnes på nytt og endres for inntektsåret 2016.
Likningsverdien vil bl.a. være avhengig av om boligen er skattyters primære eller sekundære bolig.

ANDRE OPPLYSNINGER

Eier: Ole-André Noreng

Heftelser og tinglyste bestemmelser:

1950/1013-1/42 18.10.1950 - ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse vedr. brannmur
1971/358-1/42 15.02.1971 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om benyttelse
1988/3651-1/42 10.10.1988 ERKLÆRING/AVTALE PANTERETT UTEN
OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
1988/3651-2/42 10.10.1988 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

Legalpant (ikke tinglyst). Sikkerhet for skyldige kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Meglerprovisjon: Vederlaget til megler i h.h.t. tvangslovens bestemmelser.

Avtalebetingelser: Hovedregelen er at eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse på forholdet. Se vedlagt informasjon vedr. tvangssalg ved medhjelper.

Budgivning: Bud må som hovedregel være bindende for budgiver i minst seks uker, dersom budet skal komme i betraktning.

Visning: Etter avtale med megler.

Vedlegg: Boligsalgsrapport med verditakst, forbrukerinformasjon om budgivning, informasjon ang. løsøre og tilbehør, m.m.

Ansvarlig megler: Advokat Lars Martin Ramsland

Kontaktperson: Advokat Espen Andersen, mob. 928 32 722

Dato for salgsoppgave: 08.11.18

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Strandgaten 26, 4370 EGRSUND

Gnr 13: Bnr 1887 (snr: 12)
1101 EGRSUND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Eivind Løyning Takstmann og Byggmester
Telefon: 976 86 100
E-post: eivind@byggogtomt.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Egersund Bygg og Tomteutvikling AS
Postboks 407, 4379 EGRSUND
Telefon: 51 46 18 90
Organisasjonsnr: 990 003 157

Dato befaring: 02.11.2018
Utskriftsdato: 06.11.2018
Oppdrag nr: 8069



0e28f2

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
 - Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
 - Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
 - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
 - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandsvendringer etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svik: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Opplysninger vedr. adresse, registerbetegnelse, eventuelle heftelser, hjemmelsinnehaver o.l. er gitt av rekvirent og er ikke sjekket mot offentlige registre.

Brann og lydforhold mellom boenheter er ikke kontrollert.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Bygning virker solid bygget etter datidens byggemetoder. Leiligheten fremstår som i forholdsvis god stand, men som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Markeds- og låneverdi

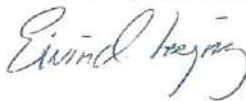
Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Leilighet ligger sentralt plassert i sentrum av Egersund og med gangavstand til det meste av byens fasiliteter. Bygning er gammel, men er bygget om til leiligheter i 1988.

Markedet for leiligheter i Egersund har senere år stoppet noe opp og priser har falt. Denne leiligheten ligger i 3. etasje og det er ikke heis i bygningen. Dette er med på sette litt begrensning for verdi. Leilighet er i lengre tid forsøkt solgt noe som viser at den har vært for høyt priset ut fra dagens marked.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 450 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	1 310 000

EGERSUND, 06.11.2018



Eivind Løyning Takstmann og Byggmester
Telefon: 976 86 100

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Adv. Lars Martin Ramsland
Takstmann:	Eivind Løyning
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 02.11.2018. - Eivind Løyning. Tlf. 976 86 100

Eiendomsopplysninger	
Beliggighet:	Leilighet ligger i større leilighetsbygg i Egersund sentrum. Det er gangavstand til det meste av byens fasiliteter.
Bebyggelsen:	Leilighetsbygg i fire etasjer.
Standard:	Leilighet har normal standard.
Om tomten:	Tomten er felleseie og er bebygget med bygning samt parkeringsplasser.
Regulering:	Bygning er regulert til bolig og ligger i bevaringssone.
Adkomstvei:	Eiendom er tilknyttet offentlig vei.
Tilknytning vann:	Bolig er tilknyttet offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Bolig er tilknyttet offentlig avløp.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1101 EIGERSUND Gnr: 13 Bnr: 1887 Seksjon: 12
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 68/1000
Hjemmelshaver:	Ole-André Noreng
Adresse:	Strandgaten 26, 4370 Egersund

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsinformasjon	02.11.2018				Ja
Rekvirent					

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.
Eiers egenerklæring ikke er fremvist.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	1988 Kilde: Ombygget i 1988 fra næring til leiligheter. Opprinnelig byggeår er ukjent.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	2	2		2	Parkeringsplass i felles parkeringshall er ikke oppmålt
3. etasje, leilighet 4	84	67	67		
Sum bygning:	86	69	67	2	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.


Kommentar areal	
BRA er oppmålt på stedet mens BTA er skjønsmessig beregnet og kan avvike noe.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje		Bod
3. etasje, leilighet 4	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, entré, 2 soverom	

Konstruksjoner

Leilighet

Grunn og fundamenter - Leilighet	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	

Direkte fundamentering		
Beskrivelse:	Fundamentering er utført i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hovedbygning er gammel og har ingen synlige sprekker (på denne del av bygning). Felles trapperom ble bygget i ca 1988 og har noen sprekker etter bevegelser. Sprekker er gamle og virker ikke til å ha forandret seg i senere år.	TG: 2 

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Leilighet	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.	

Yttervegger	
Beskrivelse:	Murvegger som er pusset utvendig og platekledd innvendig. Yttervegger er del av sameie og det er bare vegger i denne seksjon som er vurdert.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Yttervegger er i normalt god stand. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Bygning har pusset overflate. Overflater er del av sameie og er ikke vurdert.

Vinduer og dører - Leilighet	
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.	

Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer er utført i trekonstruksjon med isolerglass. Vinduer er fra 1988.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer er meget værslitte utvendig og det er fare for fuktskader. Innvendig er det svellinger etter fukt i foringer flere steder. Ved befarng var det ingen målbar skadelig fukt. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterdør ut til felles gang er skiftet og er i god stand. Det er litt slark i dørbblad. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige dører - 3. etasje, leilighet 4	
Beskrivelse:	Innvendige dører er av typen kompaktdører.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige dører er i god stand og har bare normal, generell bruksslitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Takkonstruksjon - Leilighet	
Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.	

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Valmet tak i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Yttertak er del av felleseie. Yttertak er ikke vurdert.

Taktekking - Leilighet	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.	

Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Taktekking er del av felleseie og er ikke mulig å vurdere fra bakken. Taktekking er derfor ikke vurdert.

Overlys, takluker - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Overlys og takluker

Beskrivelse:	Takvindu er utført i trekonstruksjon med isolerglass og er sannsynligvis fra 1988.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takvindu har generell aldersslitasje og glass er punktert. Vindu er ikke sjekket utvendig.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Bad - Leilighet

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - 3. etasje, leilighet 4 / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Det er belegg på badet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Belegg har litt generell bruksslitasje. Det er feil fall på gulv slik at gulvet faller mot dør og bort fra sluk. Gulvsluk ligger under dusjkabinett og er ikke besiktiget.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 3. etasje, leilighet 4 / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Det er våtromstapet på vegger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater har generell bruksslitasje og det er enkelte hull. Ved fuktsøk er det ikke funnet skadelig fukt i vegger og gulv.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Innredning og garnityr for våtrom - 3. etasje, leilighet 4 / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Badet er innredet med dusjkabinett, klosett, opplegg for vaskemaskin og seksjon med servant.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning bærer litt preg av alder og generell bruksslitasje.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - 3. etasje, leilighet 4 / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Det er avtrekksvifte ut fra bad.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved befaring fungerte avtrekk fra bad normalt. Om vifte er del av felles avtrekksanlegg kan ikke sies. Tg er satt med tanke på alder og normal slitasje.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Kjøkken - Leilighet

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.


Overflater, generelt - 3. etasje, leilighet 4 / Stue/kjøkken

Beskrivelse:	Ved fuktsøk på utsatte overflater er det ikke funnet indikasjon på skadelig fukt på kjøkkenet.	
--------------	--	--

Overflater på innvendige gulv - 3. etasje, leilighet 4 / Stue/kjøkken

Beskrivelse:	Det er parkett i stue/kjøkken og gang.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved kjøkken er det fjernet vegg og parkett er noe lappet. Enkelte steder dekker ikke gulvlister helt ut over ende på parkett. Parkett har ellers litt generell bruksslitasje.	TG: 2 <input type="checkbox"/>


Kjøkkeninnredning - 3. etasje, leilighet 4 / Stue/kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning i prefabrikkert type.	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkeninnredning har generell bruksslitasje og dører "henger" litt.	


Innvendige overflater - Leilighet

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bod

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkel bod med vegger i netting. Bod er i forholdsvis god stand.	TG: 1
		


Overflater på innvendige gulv - 3. etasje, leilighet 4

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv i leilighet har noe skjevheter. Det er målt ca 5cm høydeforskjell mellom topp i soverom og laveste punkt i stue. Hva skjevhet skyldes kan ikke sies. Ut fra overgang mellom gulv og vegg samt overflater generelt er sannsynligvis skjevhet gammel.	TG: 2
		


VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Synlig del av vannrør er utført i kobber, avløpsrør i plast.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved befaringsfungerende vann og avløp normalt. Om det er slitasje på rør ut over normalt kan ikke sies da det kreves spesialutstyr for å sjekke dette. TG er satt med hensyn til normal slitasje.	

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder er på ca 200 liter og er fra 1988.	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmtvannsbereder fungerte ved befaringsfungerende. Tilstandsgrad er satt med tanke på alder og normal slitasje.	

Elektriske anlegg - Leilighet

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Sikringsskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede da det kreves spesialkompetanse. Det gjøres oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen dersom det er gjort noe med det elektriske anlegget etter 1999.
--------------	--

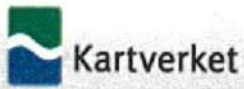
Matrikkel: Gnr 13: Bnr 1887 (snr: 12)
Kommune: 1101 EIGERSUND KOMMUNE
Adresse: Strandgaten 26, 4370 EIGERSUND

Egersund Bygg og Tomteutvikling AS
Postboks 407, 4379 EIGERSUND
Telefon: 51 46 18 90



Beregninger

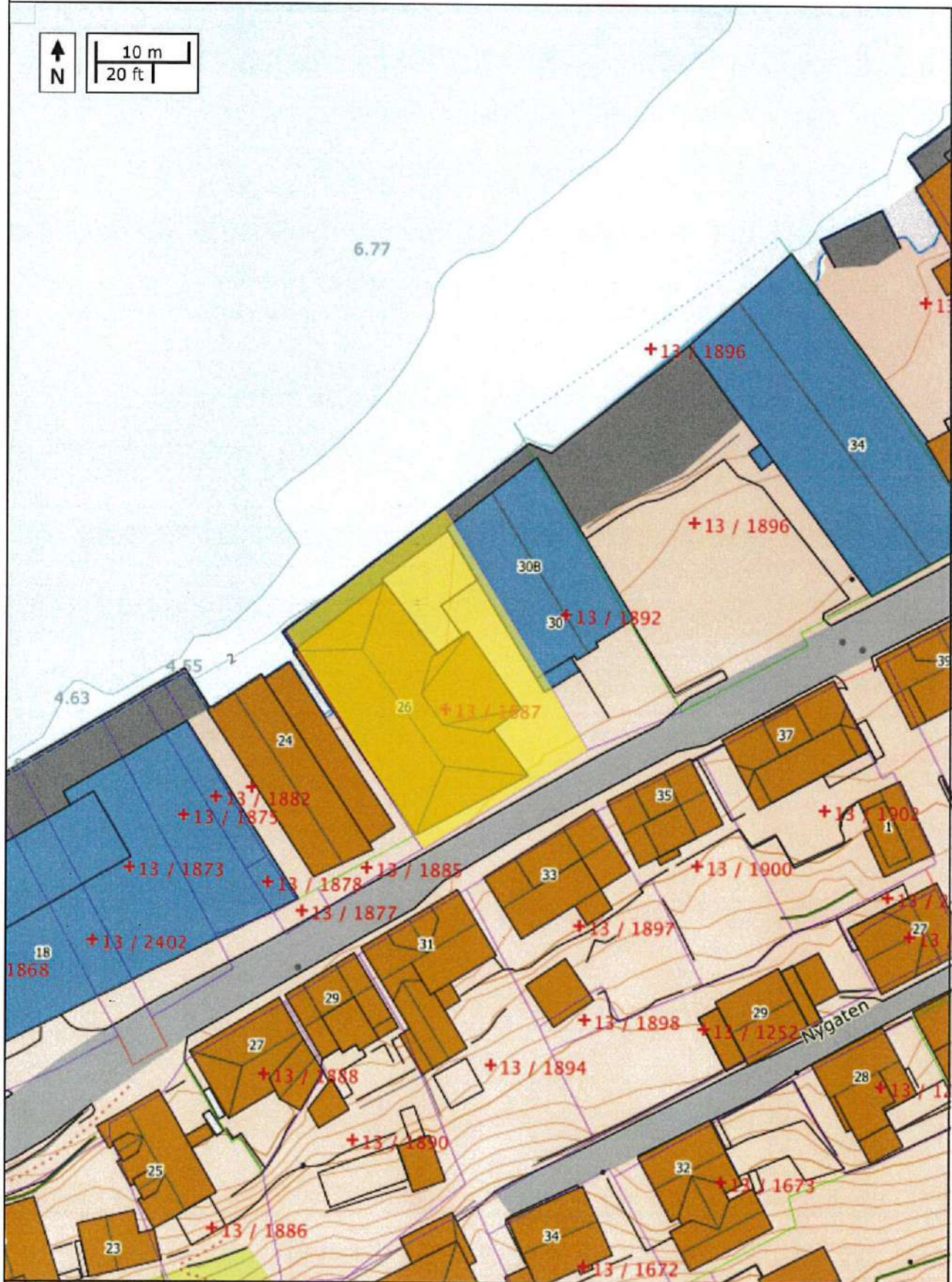
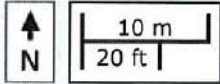
Teknisk verdi bygninger			
Leilighet			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 380 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 330 000	
Sum teknisk verdi – Leilighet		Kr.	1 050 000
Sum teknisk verdi bygninger		Kr.	1 050 000



Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

08/11 2018



DAGBOKFØRT

10. OKT 88 03651

VEDTEKTER
FOR

SØRENKRIVEREN I
DALANE

SAMEIET MØLLEGÅRDEN, GNR. 13 BNR. 1887 AV EIGERSUND

§ 1

Eiendommen gnr. 13 bnr. 1887 av Eigersund med påstående bygning er oppdelt i 14 eierseksjoner, som hver består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Oppdelingen fremkommer slik:

<u>Seksjon nr.</u>	<u>Formål</u>	<u>Sameiebrøk</u>
1	Bolig	63/1.000
2	"	64/1.000
3	"	76/1.000
4	"	68/1.000
5	"	63/1.000
6	"	64/1.000
7	"	76/1.000
8	"	68/1.000
9	"	63/1.000
10	"	64/1.000
11	"	76/1.000
12	"	68/1.000
13	"	83/1.000
14	"	104/1.000

§ 2

Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til sin seksjon i sameiet. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha en eksklusiv bruksrett til garasjeplass og bod i garasjen og seksjonseierne disponerer utearealet i fellesskap.

Nett kopi bekreftes

K. Pedersen



§ 3

Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsættes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet og fellesanlegg. Eierandeler kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse ved forkjøps- eller innløsningsrett utover det som følger uttrykkelig av denne sameieravtale.

Ved overdragelse av sameieandelen plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder disse vedtekter og eventuelle husordensregler samt meddele styret for sameierne om overdragelsen.

§ 4

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for felles drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, offentlige avgifter, forsikring og eventuelle andre utgifter som gjelder sameiet. Fellesutgiftene fordeles på sameierne etter den enkeltes eierandel (brøk).

§ 5

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 6

Til sikkerhet for den enkelte deltagers oppfyllelse av ovennevnte forpliktelse, forbeholder sameiet seg pantedrett i hver enkelt sameiepart på kr. 10.000,- som gis prioritet etter hver seksjons første overdragelsessum



og uten opptrinnsrett. Skyldige beløp forrentes med 2% morarente for hver påbegynt måned.

Sameiet plikter å vike prioritet inntil 90% av lånetakst avholdt i h.h.t. forsikringsrådets regler.

Før sameiet går til tvangsauksjon, skal det i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst rett etter grunnboken. Disse kan avverge reaksjonen ved innen 1 - en - måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp pluss renter og omkostninger som er påløpt.

§ 7

Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av leiligheten knyttet til den enkelte seksjon. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene. Sameier kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for andre leiligheter. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

§ 8

Styret opptrer på vegne av sameiet. Hvor ikke annet er bestemt i denne avtale, treffes beslutninger i sameiet med simpelt flertall blant sameierne. Sameierne treffer bestemmelse om eventuelle endringer av vedtekter for sameiet og utforming av eventuelle husordensregler.

§ 9

Sameiet tegner i fellesskap forsikring for bygninger og anlegg. Bygningene og anleggene skal være fullstendig forsikret.





Ved partsiell eller total skade samt nødvendige utbedringer er sameiedeltagerne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av bygninger og anlegg.

§ 10

Det forutsettes at utbyggeren i samarbeid med samtlige beboere straks prosjektet er fullført, tar initiativet til et første sameiermøte med formål å få organisert sameiets organer i henhold til Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983.

§ 11

Utover sameieavtalen gjelder Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983.

§ 12

Disse vedtekter skal tinglyses som hefte på alle seksjoner.

.....

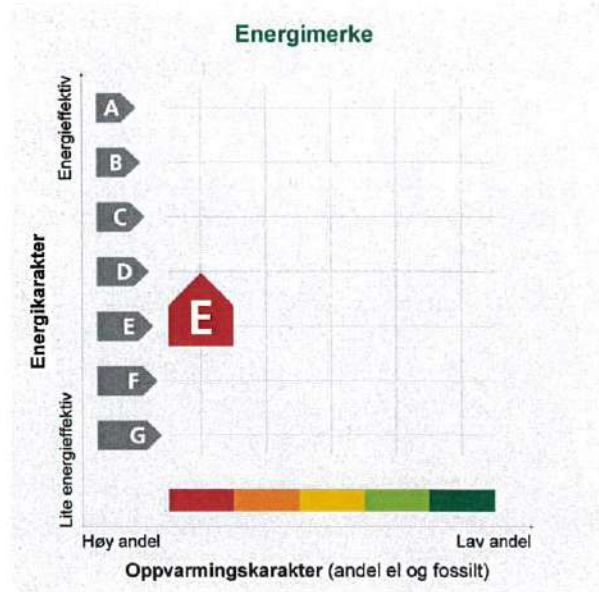
Egersund, den 07.00.88

Jørn Harald Keltved
Knut V. Rognmo

abo

Adresse	Strandgaten 26
Postnr	4370
Sted	EGERSUND
Leilighetsnr.	
Gnr.	13
Bnr.	1887
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	9093958
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-947993
Dato	07.11.2018

Innmeldt av Eivind Løyning



Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

merke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1988

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 67

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Eksisterende bygg

Energiregler (TEK-standard): Ikke angitt Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.





VIKTIG INFORMASJON TIL KJØPSINTERESSERTE.

Nærværende eiendom er gjenstand for tvangssalg ved medhjelper. Forholdet reguleres av tvangsfullbyrdelseslovens av 26. juni 1992.

Noen viktige punkter du bør merke deg:

1. Feil og mangler

- Hovedregelen er at eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse på forholdet.
- Det kan ikke påregnes at hvitevarer og utstyr følger med.
- Likevel rett til prisavslag dersom:
 - Eiendommen ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt.
 - Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som han måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få.
 - Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.
 - Det aktuelle forhold må dessuten kunne antas å ha virket inn på kjøpet.
- Kjøperen kan ikke heve kjøpet.
- Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort, dersom ikke namsretten finner kravet åpenbart grunnløst.

2. Bud

- Bud må som hovedregel være bindende for budgiveren i minst seks uker, dersom budet skal komme i betraktning.
- Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt godkjent før finansiering er ordnet.

3. Anbefaling av bud

- Bud aksepteres ikke av medhjelperen.
- Relevante, evt. høyere bud, vil normalt bli forelagt saksøkeren med medhjelpers anbefaling om at saksøkeren begjærer budet stadfestet. Merk at saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av namsretten (Dette kan skje dersom saksøkte ordner sitt gjeldsforhold i siste liten).
- Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøpet er kommet i stand.

4. Oppgjør og overtagelse

- Oppgjørsdagen er tre måneder etter at medhjelperen forelegger budet for namsretten og rettighetshaverne. Etter oppgjørsdagen påløper forsinkelsesrenter.
- Dersom eiendommen er fraveket, kan medhjelperen etter anmodning fra kjøperen tillate at overtagelse skjer tidligere, når kjøpesummen er betalt.
- Etter at kjøperen er blitt eier, overtar han risikoen for eiendommen, og må selve sørge for forsikring osv.

5. Anke over stadfestelsen

- Stadfestelseskjennelsen kan angripes ved anke. Ankefristen er en måned fra kjennelsen avsies.

- En anke kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor namsretten før kjennelsen avsies.
6. Saksøktes fraflytting
 - Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte (og hans husstand) å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse.
 7. Skjøte
 - Når kjøperen er blitt eier, vil namsretten utstede tvangssalgsskjøte som tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen, blir slettet.

Ovenstående punkter (1. - 7.) er ikke en uttømmende fremstilling av reglene som gjelder ved tvangssalg, men er ment å gjøre rede for hovedreglene.

Husk å undersøke eiendommen nøye!

Ta gjerne med en bygningskyndig – spesielt siden dette er et tvangssalg med redusert reklamasjonsrett.

Det er også fornuftig å få påvist eiendommens grenser samtidig som du besiktiger den. Spør om alt du lurer på. Ikke vær redd for å spørre eiendomsmegler om alle forhold rundt eiendommen.

Vi kan rådgi deg i budgivningen, men det er du selv som må bestemme budets størrelse og ta ansvar for de bud du gir.

Du har som kjøper selv ansvar for å ordne finansieringen og sørge for at betaling skjer til avtalt tidspunkt. Avtal derfor hvordan dette skal ordnes, slik at unødvendige forsinkelser og rentebelastninger ikke oppstår.

Vær spesielt oppmerksom på at du plikter å sette deg inn i, og nøye gjennomgå de dokumentene som eiendomsmegleren fremlegger om eiendommen. Har du spørsmål til disse dokumentene, så ta disse spørsmålene opp med eiendomsmegler omgående

BUDSKJEMA – TVANGSSALG

Eiendommen:

Undertegnede:

Adresse:

Postnr./Sted:

Tlf:

Eiendommen ble besiktiget den/..... 20..... og det gis herved bud
på kr. med tillegg av dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

Finansiering:

Kontaktperson:

Budet er bindende i 6 uker. Dersom budet ikke er akseptert innen fristen, faller budet bort.

Overtagelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne, og anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Egersund den/..... 20.....

.....

Sign.

STOKKELAND

— ADVOKAT —

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