

STOKKELAND

— ADVOKAT —



Praktisk rekkehus i Langevann

Hjortveien 3B, 4373 Egersund

Byggeår: 2014

Soverom: 3 stk.

Finnkode:

Bra/Bra-i: 129/107 kvm

Pris: kr 2 700 000,-

Megler: Adv. Lars Martin Ramsland
Adv. Espen Andersen

Tomt: 201 kvm

Omkostninger: Off. avg.

Visning: etter avtale med megler



Velkommen til Hjortveien 3B

Praktisk rekkehus med rolig
beliggenhet

BESKRIVELSE

Adresse:	Hjortveien 3b, 4373 Egersund		
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i etablert boligfelt i Langevann - ca. 4 km fra sentrum av Egersund.		
Registerbetegnelse:	Gnr. 47 bnr. 1019 i Eigersund kommune.		
Areal:	BRA/BRA-i	129/107 kvm	
	1.etg.:	BRA-i	55 kvm
	u.etg.:	BRA-i	52 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:	Boligen inneholder:		
	I etg.:	Gang, stue/kjøkken, toalettrom	
	u.etg.:	3 soverom, gang, bod, bad, vaskerom og kott	
	Garasje		
Standard:	Boligen har normal standard, men det vil være behov for oppgraderinger. Se ellers vedlagt boligsalgsrapport.		

TEKNISK

Boligtype:	Rekkehus
Eierform:	Selveier
Byggeår:	2014
Tomtestørrelse:	201 kvm
Energimerking:	Denne eiendommen er klassifisert til C- Rød.
Oppvarming:	Elektrisitet, ved.
Regulering:	Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig
Vei, vann og avløp:	Offentlig vann og avløp – privat vei. Man blir medeier med 1/48 av vei, og det må påregnes kostnader til brøyting o.l. uten at disse er kjent for megler på tidspunktet.

ØKONOMI

Prisantydning:	kr. 2 700 000,-
Omkostninger:	I tillegg til kjøpesummen kommer følgende omkostninger: <ol style="list-style-type: none">1. Dokumentavgift: kr. 67500,-2. Tinglysingsgebyr skjøte, kr. 545,-3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument, kr. 545,-.
	Total kjøpesum inkl. gebyrer: kr. 2 768 590,-
	Dokumentavgiften er beregnet med prisantydning som avgiftsgrunnlag, 2,5%
Årlige kostnader:	Se vedlegg i prospekt som er tall for 2025.

ANDRE OPPLYSNINGER

Eier: Bård Vetle Klungland

Heftelser og tinglyste bestemmelser:

2012/1041962-3/200 ☐ 06.12.2012 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR:1101 GNR:47 BNR:1020

2012/1041962-4/200 ☐ 06.12.2012 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
RETTIGHETSHAVER: NORRØN BOLIG AS
ORG.NR: 961 061 431
Bestemmelse om byggeklausul.

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.

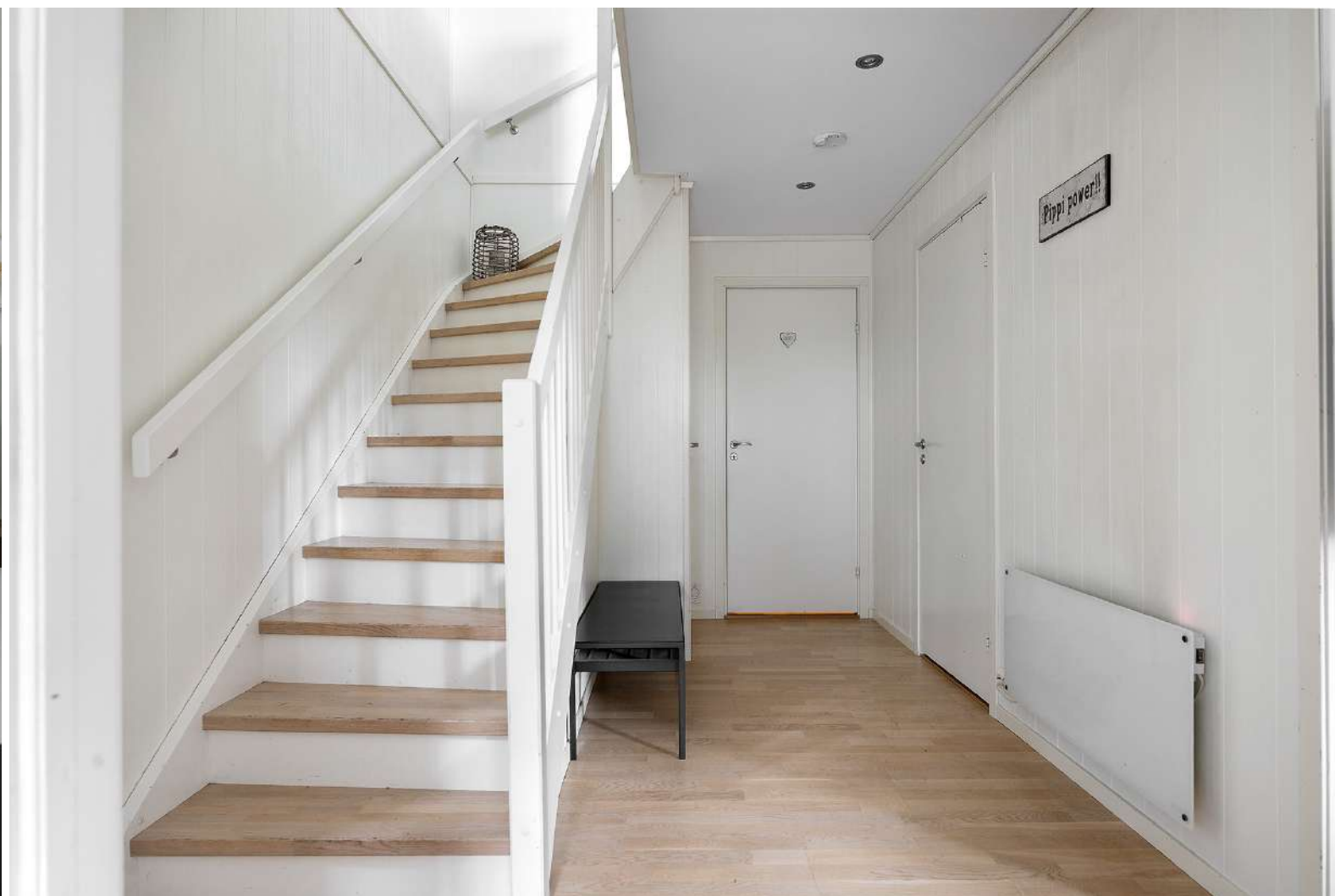
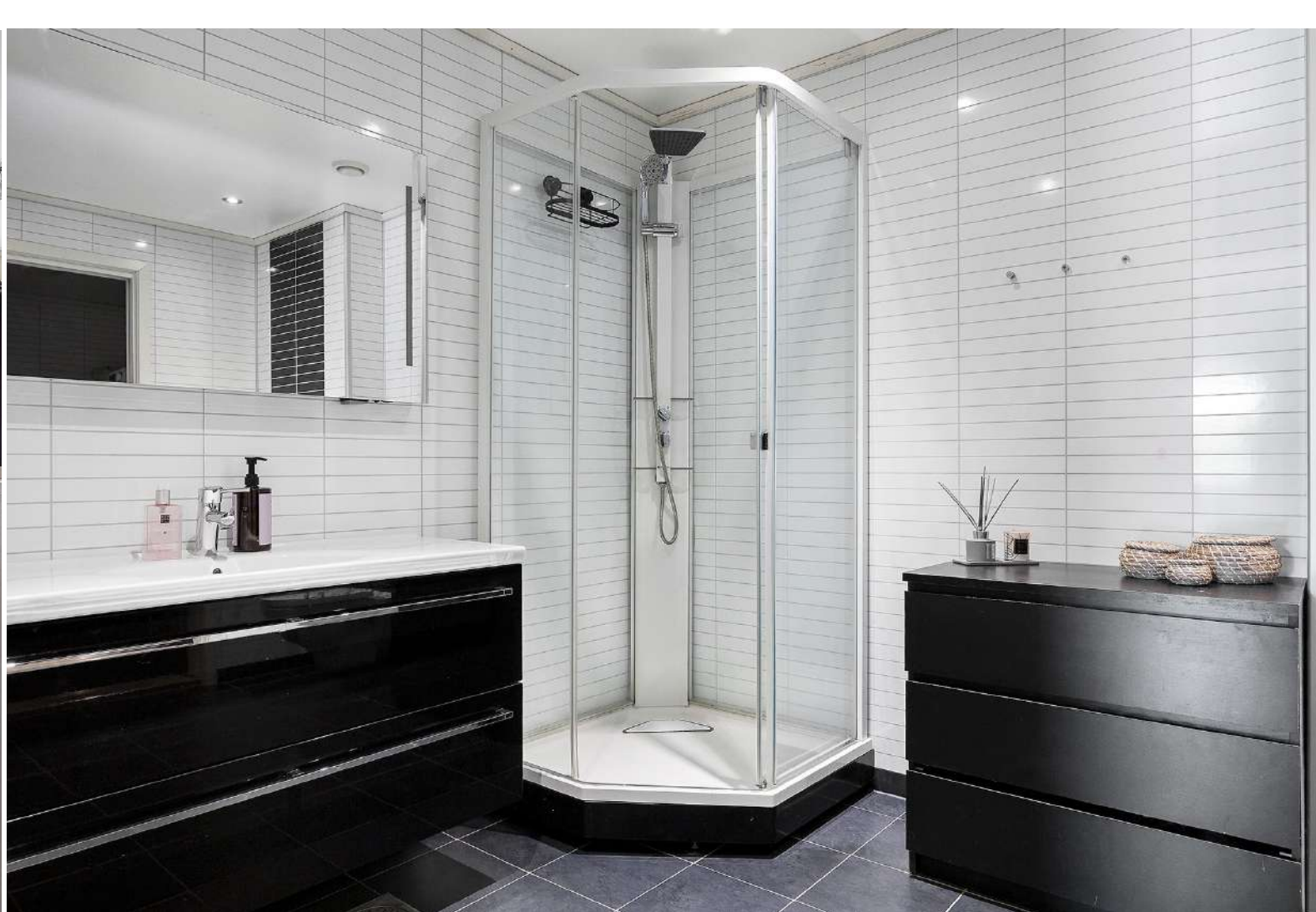
Visning: Etter avtale med megler.

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

Ansvarlig megler: Advokat Lars Martin Ramsland


Dato for salgsoppgave: 04.05.2026






Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hjortveien 3 B, 4373 Egersund

 EIGERSUND kommune

 # gnr. 47, bnr. 1019

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 11818-202137

Eiendomsverdi ref nr: FO8573

Autorisert foretak: Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Sertifisert Takstingeniør: André Tveida



 **Egersund
Bygg og Tomteutvikling**

 **Takstpartnern**
en samarbeidspartner til bygge og tomteutvikling



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

Norsk takst

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



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

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

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

Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

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

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



Rapportansvarlig

André Tveida

Uavhengig Takstingeniør

andre@byggogtomt.no

975 33 250



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i tre- og betongkonstruksjon og er over to etasjer samt loft.

Boligen er stort sett original fra byggeår. Boligen er noe slitt og preget av alder. Vedlikehold og oppgradering må påregnes.

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

Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkt.

Rekkehus - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er takstein på taket og takrenner og nedløp er utført i plast. Yttervegger i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trekledning. Ytterdører er utført i trekonstruksjon. Garasjeport i stål. Vinduer i trekonstruksjon. Terrasse er utført i trekonstruksjon med terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er malte plater på veggene og laminat/parkett og fliser på gulvene. Pipe er utført med elementer som er pusset. Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre. Innvendige dører med formpresset dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med baderomspanel på veggene. Det er fliser på gulv. Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og seksjon med servant.

Vaskerom med baderomspanel på veggene. Det er fliser på gulv. Vaskerom er innredet med skyllekar og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med malte plater på veggene og fliser på gulvet. Innredningen består av toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsledninger er utført i plast (rør i rør). Det er montert balansert ventilasjonsanlegg i boligen. Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold er ikke kjent. Drenering fra byggeår. Grunnmur er utført i betong. Ut fra alder er vann og avløpsledninger sannsynligvis i plast.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	129 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	129 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

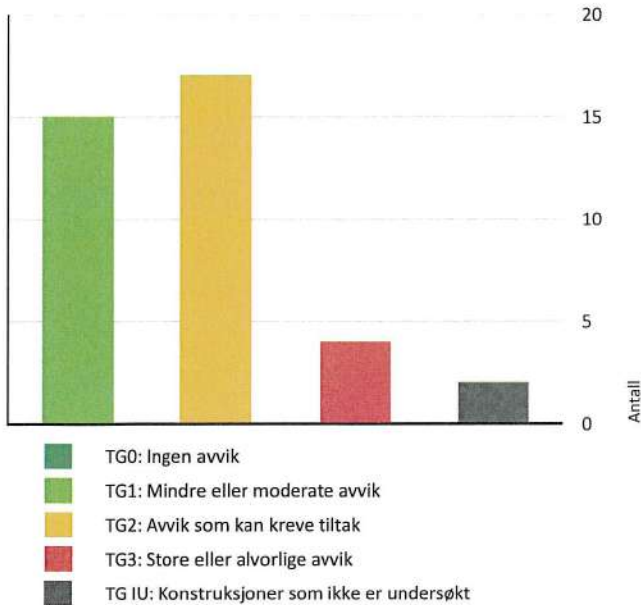
Hall er tatt med i stuen og deler av toalett er tatt i med gangen.

Det er satt dør mellom bad og vaskerom, og dør til soverom er fjernet. Bod er omgjort til vaskerom. Endringen er en søknadspliktig bruksendring som sannsynligvis ikke er omsøkt.

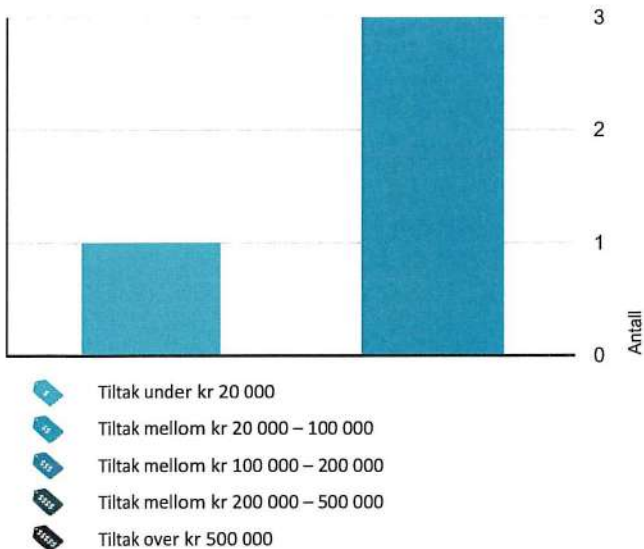
Rom er definert i rapporten etter bruk på befaringsstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utendig > Snøfanger [Gå til side](#)
- Utendig > Dør til bod [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK




- Utendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2014

Anvendelse

Boligen er bebodd av eier.

Standard

Bygningen har normal standard.

Vedlikehold

Bygningen har normalt vedlikehold.

Kommentar

Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er i god stand og har bare normal alders- og værslitasje.

Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast. Takrenner har alders og værslitasje men er i forholdsvis god stand.

Snøfanger

Beskrivelse

Det er kun montert snøfanger over inngang.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon er utvendig kledd med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lite fagmessig utførelse på enkelte skjøter og på tilpasning ned mot beslag på vegg mot nord (ved utvendig bod). Kledningen har ellers en del værslitasje.

Byggforsk (542.101) anbefaler at kledningsbord bør ha 300mm og minst 100mm avstand til terreng/terrasser for å unngå skader og misfarging fra vannsprut opp fra terrengoverflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Liten avstand fra kledning til terreng/terrasser øker risikoen for fukt- og råteskader i nedre kant av kledningen. Det bør vurderes å øke avstanden mellom terreng og kledning for å redusere denne risikoen.

Maling og jevnlig vedlikehold må påregnes, og det bør vurderes tiltak for å forbedre tilpasningen mot beslag.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak er konstruert som et pulttak i trekonstruksjon. Takkonstruksjon virker solid bygget og er i god stand.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er i god stand og har bare normal alders og værslitasje.

Tilstandsrapport

TG2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer er utført i trekonstruksjon isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på innvendig foringer på flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige foringer på vinduene bør vurderes å byttes.



TG3 Dør til bod

Beskrivelse

Boddør er utført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har fuktskader og er i generelt dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må påregnes å skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører er utført i trekonstruksjon. Garasjeport i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ytterdører er fra byggeår og er generelt slitt og preget av alder. Glasslister på hovedinngangsdør er defekte.

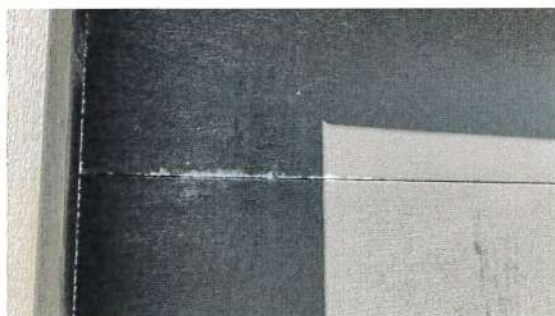
Garasjeport har rustskader.

Terrassedører er bedre stand.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterdører har normalt levetid på 20-40 år. Ytterdører/port må vedlikeholdes for å unngå ytterligere skader og reduksjon i levetid.



TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse er utført i trekonstruksjon med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord har skader og terrasser er generelt slitte og preget av alder. Rekkverk på terrasse ut fra underetasjen er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassebord bør skiftes ut eller vedlikeholdes for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid.

Løst rekkverk må festes forsvarlig for å ivareta sikkerheten.

INNSENDIG

TG2 Overflater

Beskrivelse

Det er malte plater på veggene og laminat/parkett og fliser på gulvene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er en del skruehull/skader. Gulv i stue er malt og er skjoldete.

Overflater er slitte og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering og vedlikehold må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er i trekonstruksjon.

Ved kontroll av høyder på gulv er det ikke funnet noen unormale avvik. Målinger er utført på tilfeldige steder av gulvet i stue og kjøkken i 1 etasje, og gang og soverom i underetasjen.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er utført med elementer som er pusset. Det er tilknyttet ildsted i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ovn er slitt og preget av alder

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Ovn trenger vedlikehold eventuelt utskifting.

Feieluke må ikke komme nærmere brennbart materialer enn 300mm. Alternativt kan brennbart materiale tildekkes med ubrennbart materiale med forsvarlig brannmotstand, K1-A eller tilsvarende.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har innforede trevegger på innsiden av grunnmur i deler av boligen. Rom under terreng er bad og vaskerom og hulltaking er derfor ikke foretatt. Det er utført fuktsøk i nedre kant av påforingsvegger uten å avdekke noe unormale forhold.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp har en del bruksslitasje/skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendig oppussing og utbedring av trappen for å utbedre slitasje og skader.



TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med formpresset dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har skader og er slitte og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer men må påregnes vedlikehold, og utskifting av flere dørblad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid på badet.

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomspanel på veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert bunnlist på våtromsplater i våtsone. Dette har liten betydning så lenge det er dusjkabinett.

Deler av taklister er slitte og det er misfarging i deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres bunnlist på våtromsplater i våtsone for å redusere risiko for fuktskader dersom dusjkabinettet fjernes.

Slitte taklister og misfarging i taket bør utbedres for å hindre videre forringelse.



UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulv. Fall fra dør mot dusj er ca. 10-15mm.

Overflater er i god stand og har bare normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt fall under dusjkabinett er ikke målt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avdekke om det er tilstrekkelig fall under dusjkabinettet. Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk.

Så lenge det er dusjkabinett har dette liten betydning.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvsluk under seksjon er utført i plast og det er synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres nærmere undersøkelser.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og seksjon med servant.

Vurdering av avvik:

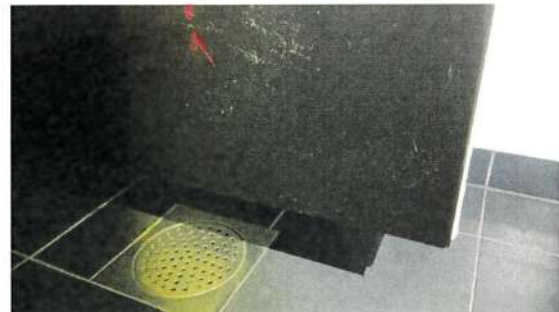
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er fuktskade i seksjon i område mot dusj og innredningen har alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



UNDERETASJE > BAD

TG 11 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Se punktet tekniske installasjoner; ventilasjon.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og ikke funnet indikasjoner på fukt.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid på vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomspanel på veggene. Overflater har bare normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Platene er litt løse enkelte plaser i nedre kant, blant annet i område ved skyllekar. Overflater har ellers bare normal alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet fungerer med avviket. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulv. Fall til sluk er vurdert som tilstrekkelig. Overflater er i god stand og har bare normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å redusere risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved eventuell lekkasje. Manglende høydeforskjell kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvsluk er utført i plast og det er synlig membran.



UNDERETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom er innredet med skyllekar og opplegg til vaskemaskin.



UNDERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Se punktet tekniske installasjoner; ventilasjon.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i vaskerom. Ved dagens bruk og plassering av utstyr på yttervegg vurderes dette som lite hensiktsmessig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplate og vask har sprekker, det er fuktskader i enkelte fronter og innredningen er slitt og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplate, vask og front på oppvaskmaskin må påregnes å byttes. Generelt vedlikehold/oppgradering bør utføres.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator over komfyr/platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring var det ikke strøm og viften er derfor ikke testet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er malte plater på veggene og fliser på gulvet. Innredningen består av toalett og servant. Overflater innredning har normal og bruksslitasje.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er utført i plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring var vannet stengt. Vann og avløpsanlegg er derfor ikke testet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann- og avløpsanlegget bør testes når vannet er påslått for å avdekke eventuelle feil eller lekkasjer.

Dersom dette ikke gjøres, er det risiko for skjulte skader eller funksjonssvikt som kan føre til vannskader eller redusert brukervennlighet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig del av innvendige avløpsrør er utført i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring var vannet stengt. Vann og avløpsanlegg er derfor ikke testet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres funksjonstesting av vann- og avløpsanlegget når vannet er påslått, for å avdekke eventuelle lekkasjer eller feil.

Manglende testing medfører usikkerhet om anleggets tilstand og kan føre til uoppdagede skader eller driftsproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring var det ikke strøm og ventilasjonsanlegg er derfor ikke testet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsanlegget bør testes når strøm er tilgjengelig for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

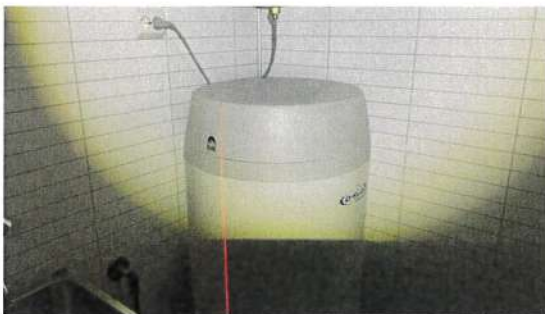
Konsekvensen av manglende testing er at feil på anlegget kan forbli uoppdaget.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider er på ca. 200 liter og er plassert i rom med sluk.

Ved befaring var det ikke strøm og berederen er derfor ikke testet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2014

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

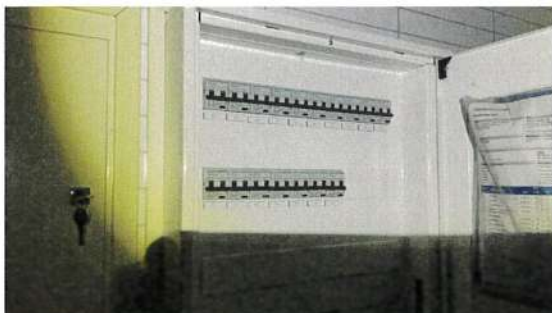
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Takstingeniør har ingen elektrokompetanse og anlegg er ikke vurdert ut over kontrollspørsmål.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold er ikke kjent.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Det er ikke funnet spor etter fukt på grunn av sviktende drenering. Dreneringen virker derfor til å være i orden og har bare generell aldersslitasje.

Nærmere undersøkelse av dreneringen er ikke utført da dette krever spesielt utstyr.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført i betong. Synlige deler av grunnmur virker til å være i god stand.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ut fra alder er vann og avløpsledninger sannsynligvis i plast.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekke på terrasse/balkong er ca. 96cm. Dette er lavere enn dagens krav på minimum 1,0 m.

Brannslukningsapparat er eldre eller 10 år.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredstille krav på byggemeldingstidpunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket på terrasse/balkong bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Brannslukningsapparat som er eldre enn 10 år bør byttes ut for å sikre at det fungerer ved behov.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

129 m²/107 m²

Rekkehus: 2 Gang, Stue/kjøkken, Toalettrom, Garasje, 3 Soverom, 2 Bod, Bad, Vaskerom, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Boligen ligger i etablert boligområde ca. 3-4 km fra Egersund sentrum. Det er gangavstand til blant annet nærbutikk, skoler og barnehage.

Boligen er oppført i tre- og betongkonstruksjon og er over to etasjer samt loft

Boligen er stort sett original fra byggeår. Boligen er noe slitt og preget av alder. Kostnader til vedlikehold og oppgradering må påregnes.

Boligen er omsatt i 2021 for 2 790 000,- men har en del slitasje ut over det som er normalt. Verdien er derfor satt noe ned.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

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

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **4 200 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi **Kr.** **600 000**

Beregnet tomteverdi **Kr.** **600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **4 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

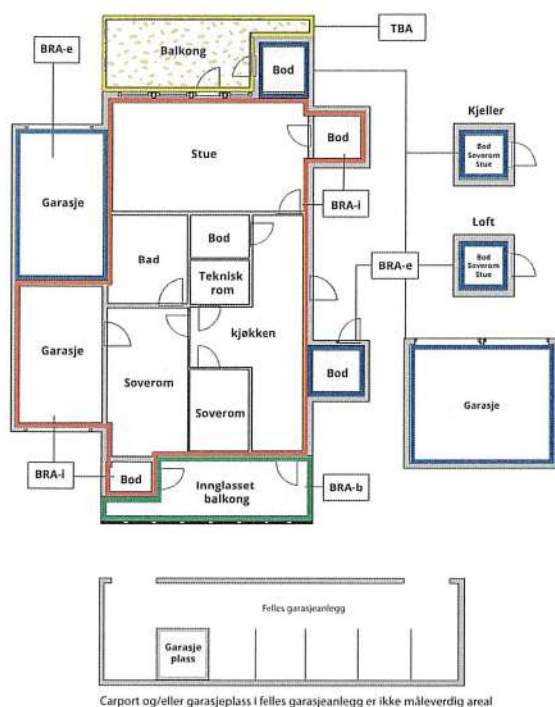
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsfaglige 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 utføre overtrekninger. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	55	17		72	10
Underetasje	52	5		57	51
Loft					
SUM	107	22			61
SUM BRA	129				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, stue/kjøkken, toalettrom	Garasje	
Underetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod, bad, vaskerom, kott	Bod	
Loft			

Kommentar

Det er ikke tilgang til garasjen. Arealet er hentet fra tegninger.

Terrasser er ca. oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hall er tatt med i stuen og deler av toalett er tatt i med gangen.

Det er satt dør mellom bad og vaskerom, og dør til soverom er fjernet. Bod er omgjort til vaskerom. Endringen er en søknadspliktig bruksendring som sannsynligvis ikke er omsøkt.

Rom er definert i rapporten etter bruk på befaringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	André Tveida	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1101 EIGERSUND	47	1019		0	201 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjortveien 3 B

Hjemmelshaver

Klungland Bård Vetle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde ca. 3-4 km fra Egersund sentrum. Det er gangavstand til blant annet nærbutikk, skoler og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er terrasse ved boligen.

Bebyggelsen

Rekkehus over to etasjer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.04.2026	Diverse opplysninger	Gjennomgått		Nei
Advokat Stokkeland v/Lars Martin Ramsland	21.04.2026	Opplysninger er gitt over epost	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/F08573>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

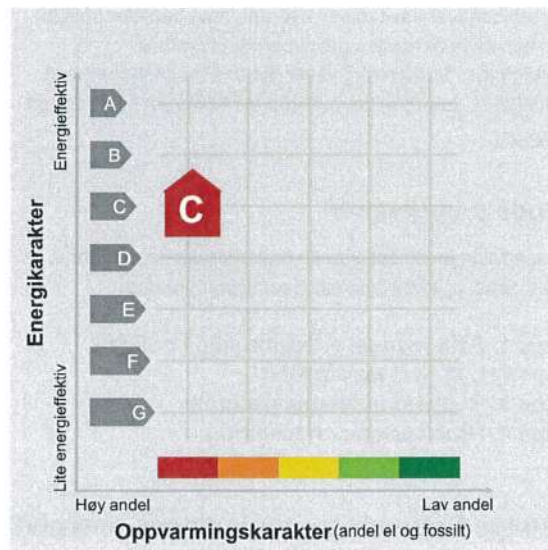
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Hjortveien 3B
Postnummer	4373
Sted	EGERSUND
Kommunenavn	Eigersund
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	1019
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300260862
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-107464
Dato	15.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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.

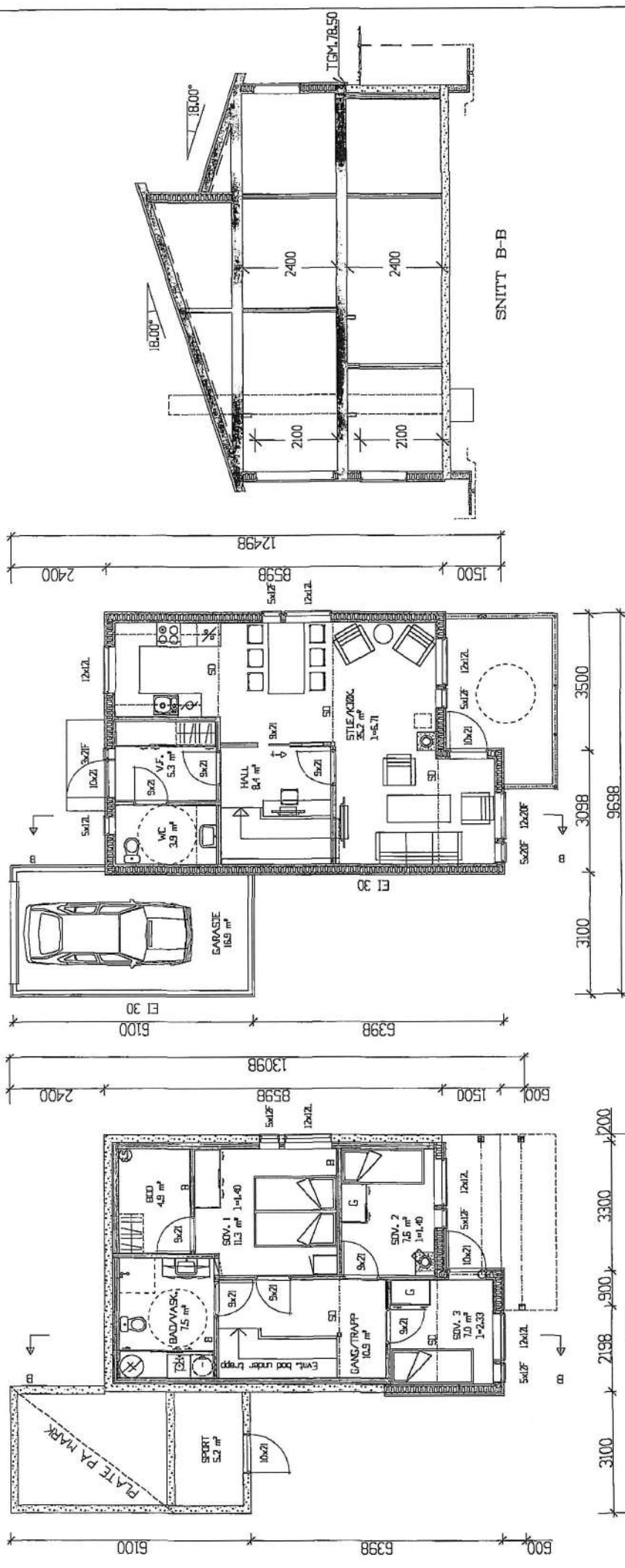
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





U.ETG.

U.ETG.

REVISJONER
 D REV. 14.12.11
 C REV. 23.09.11
 B REV. 31.05.11
 A REV. 25.01.11

BYGGPLASS: LANGEVANN K4, SEKSJON 2, EIGERSUND
 TEKNISKE TEGNINGER: PLANER/SNITT
 ARKITEKT: Larsen & Bjørkeland
 HUSTYPE: ENEBOLIG
 PROSJEKT NR: ren2
 MALESTOKK: 1:100

REV.	BESKRIVELSE	TEGN. NR.	DATE
D	REV.	141211	14.12.11
C	REV.	230911	23.09.11
B	REV.	310511	31.05.11
A	REV.	250111	25.01.11

KJELLER/UEITG.	BRA	F	BA
54.7 m²	0.5	25.9 m²	
54.6 m²	1.0	54.6 m²	
106.3 m²		80.5 m²	
SUM		80.2 m²	
GRUNNPLATE =		89.1 m²	

SO = SYNLIG DRAGER
 D = SKULPT DRAGER
 B = BAREVEGGS
 I = NETTO LYSAREAL
 L = LUKKEVINNUI
 F = FAST KARPI

©Norsk Bygghplan as
 BEARBEIET AV
 TR. 51 78 78 80
 FAX. 51 78 78 50



Eigersund kommune

Adresse Postboks 580, 4379

Telefon 51 46 83 17

Utskriftsdato: 25.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Eigersund kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1101 **Gårdsnr.:** 47 **Bruksnr.:** 1019

Adresse: Hjortveien 3B, 4373 Eigersund

Referanse: 25189

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

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



EIGERSUND KOMMUNE
Teknisk avdeling
Vann og avløp

Utsnitt av ledningskartet: Gnr. 47 Bnr. 1019



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Tegnforklaring:

	Vannledning
	Overvann
	Avløp felles
	Spillvann
	Pumpeledning Spillvann

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

Eiendom:	Gnr. / bnr. (fnr. snr.)	
	1101/47/1019/0/0 Adresse: Hjortveien 3B, 4373 EIGERSUND	
For eiendommen gjelder følgende planer/planvedtak:		
Kommuneplan		
	Gjelder (x)	Arealbruk
Kommuneplan for Egersund	x	Eksisterende byggeområde for bolig
Kommuneplan for indre del med Helleland		
Kommuneplan for kystdel med Hellvik		

Reguleringsplan		
Finnes det gyldig reguleringsplan som omfatter hele eller deler av eiendommen?	Ja	Nei
	x	
Navn på reg.plan:	19980005-02 - Litla Langevatnet 2 (10-10)	
Hovedformål i regulerings-plan: (se plan for detaljer)	Byggeområde for bolig	

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



Eigersund kommune

Adresse Postboks 580, 4379

Telefon 51 46 83 17

Utskriftsdato: 26.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Eigersund kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1101 Gårdsnr.: 47 Bruksnr.: 1019

Adresse: Hjortveien 3B, 4373 EGRSUND

Referanse: 25189

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	276	6036
Avløp	260	6912
Renovasjon	Ekstern leverandør	26
Branntilsyn, feiing	127	500
Eiendomsskatt	5	6226

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2024	1520

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Matrikelkart Oversiktskart

Kommune Eigersund KNR 1101 - GNR 47 / BNR 1019 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

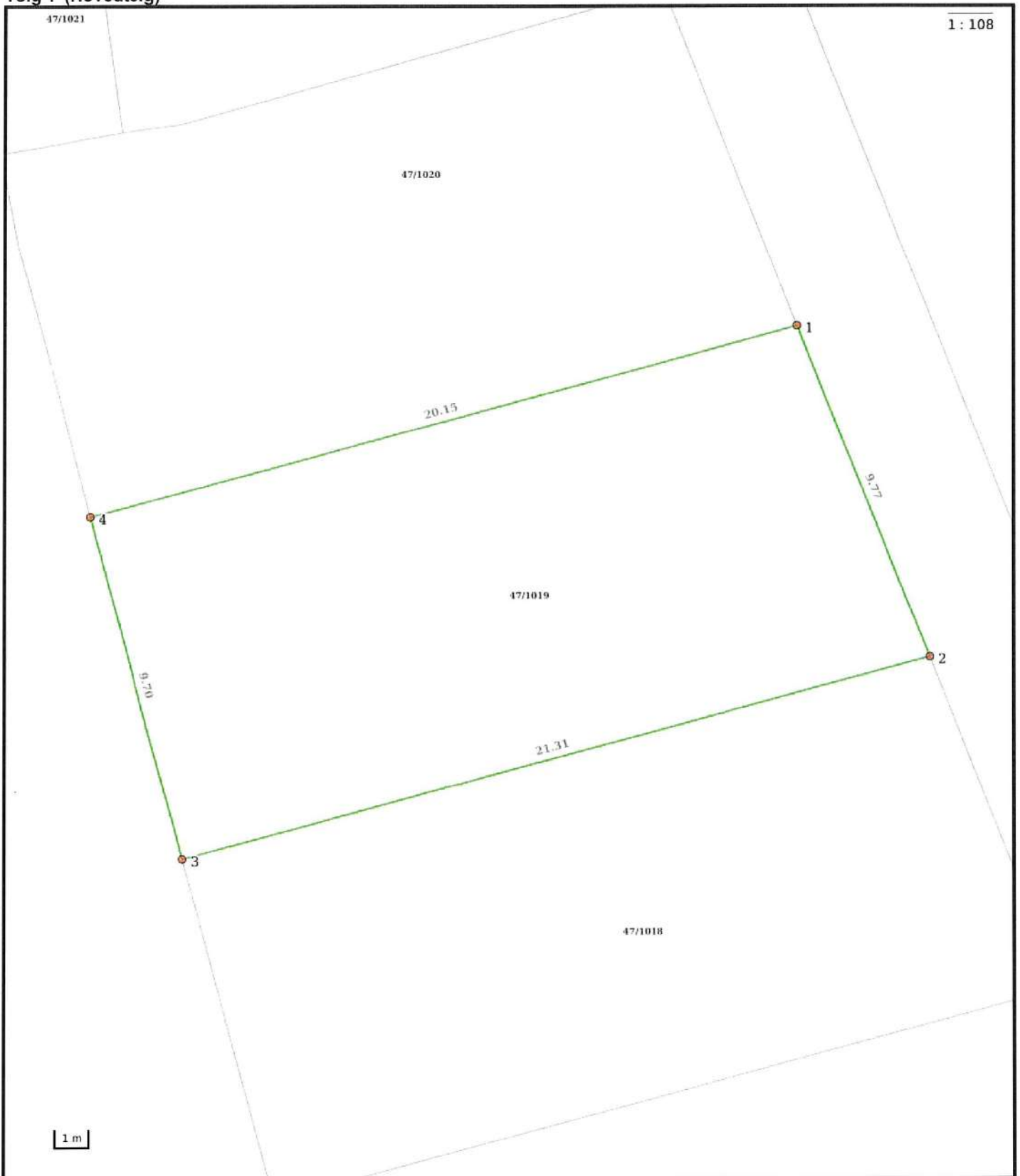
— Vannkant	⋯ Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant	⋯ Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targetforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 201,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 484 938,75	325 457,28	9,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
2	6 484 930,04	325 461,71	21,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
3	6 484 922,70	325 441,70	9,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
4	6 484 931,81	325 438,36	20,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker

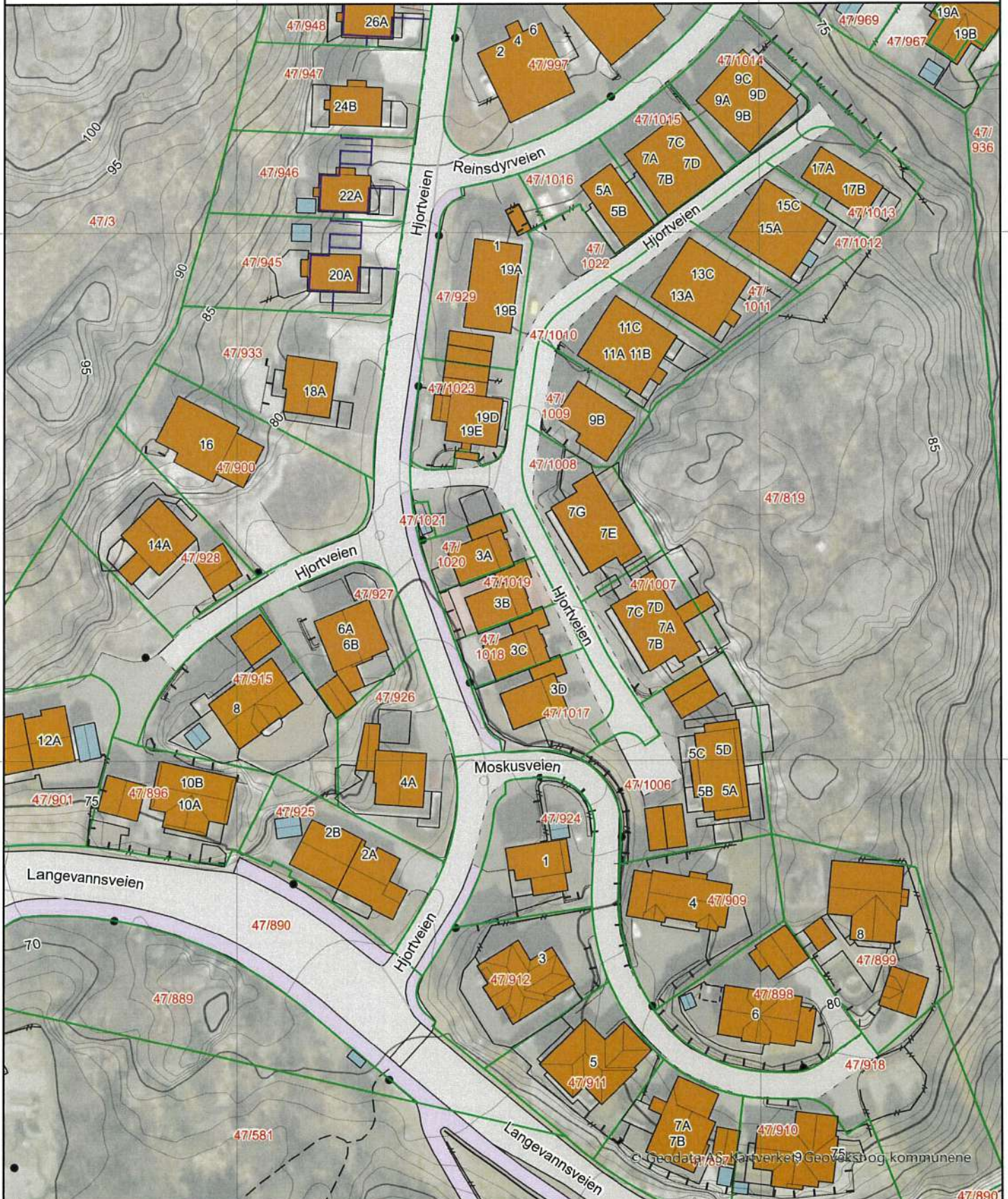
(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|-------------------------------|--|-------------------------------------|
|  | Middels - høy nøyaktighet |  | Vannkant |
|  | Mindre nøyaktig |  | Vegkant |
|  | Lite nøyaktig |  | Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
|  | Skissenøyaktighet eller uviss |  | Teigdelelinje |
|  | Omtvistet grense |  | Punktfeste |



Dato: 25.3.2025



0 25 50 m

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 47, Bruksnr 1019	Kommune:	1101 Eigersund
Adresse:		Grunnkrets:	305 Egrefjellet
Veiadresse:	Hjortveien 3 B, gatenr 2001 4373 Egersund	Valgkrets:	2 Lagård
Oppdatert:	03.05.2012	Kirkesogn:	6020101 Egersund
		Tettsted:	4501 Egersund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:		Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Type:	Best. grunneiendom	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Bruksnavn:		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Etableringsdato:	10.05.2012	Skyld:			
Areal:	201,0 kvm				
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.03.2014	Avgiver	1101/47/929	-1 006,8
	Matrikkelført:	31.03.2014	Berørt	1101/47/819	0,0
			Berørt	1101/47/1006	0,0
			Berørt	1101/47/1007	0,0
			Berørt	1101/47/1008	0,0
			Berørt	1101/47/1009	0,0
			Berørt	1101/47/1010	0,0
			Berørt	1101/47/1011	0,0
			Berørt	1101/47/1012	0,0
			Berørt	1101/47/1013	0,0
			Berørt	1101/47/1014	0,0
			Berørt	1101/47/1015	0,0
			Berørt	1101/47/1016	0,0
			Berørt	1101/47/1017	0,0
			Berørt	1101/47/1018	0,0
			Berørt	1101/47/1019	0,0
			Berørt	1101/47/1020	0,0
			Berørt	1101/47/1021	0,0
			Berørt	1101/47/1023	0,0
		Mottaker	1101/47/1022	1 006,8	
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.01.2014	Avgiver	1101/47/929	-192,9
	Matrikkelført:	10.01.2014	Berørt	1101/47/819	0,0
			Berørt	1101/47/1019	0,0
			Berørt	1101/47/1021	0,0
			Berørt	1101/47/1022	0,0
			Mottaker	1101/47/1020	192,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.01.2014	Avgiver	1101/47/929	-201,0
	Matrikkelført:	10.01.2014	Berørt	1101/47/819	0,0
			Berørt	1101/47/1018	0,0
			Berørt	1101/47/1020	0,0
			Berørt	1101/47/1022	0,0
			Mottaker	1101/47/1019	201,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.01.2014	Avgiver	1101/47/929	-212,2
	Matrikkelført:	10.01.2014	Berørt	1101/47/819	0,0
			Berørt	1101/47/1017	0,0
			Berørt	1101/47/1019	0,0
			Berørt	1101/47/1022	0,0
			Mottaker	1101/47/1018	212,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.09.2012	Avgiver	1101/47/929	-1 005,1
	Matrikkelført:	27.09.2012	Berørt	1101/47/819	0,0
			Berørt	1101/47/1006	0,0
			Berørt	1101/47/1007	0,0
			Berørt	1101/47/1008	0,0
			Berørt	1101/47/1009	0,0
			Berørt	1101/47/1010	0,0
			Berørt	1101/47/1011	0,0
			Berørt	1101/47/1012	0,0
			Berørt	1101/47/1013	0,0
			Berørt	1101/47/1014	0,0
			Berørt	1101/47/1015	0,0
			Berørt	1101/47/1016	0,0
			Berørt	1101/47/1017	0,0
			Berørt	1101/47/1018	0,0
			Berørt	1101/47/1019	0,0
			Berørt	1101/47/1020	0,0
			Berørt	1101/47/1021	0,0
			Mottaker	1101/47/1022	1 005,1

Oppmålingsforretning	Forretning:	03.05.2012	Avgiver	1101/47/929	-303,1
	Matrikkelført:	03.05.2012	Berørt	1101/47/819	0,0
			Berørt	1101/47/1019	0,0
			Mottaker	1101/47/1020	303,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.05.2012	Avgiver	1101/47/929	-201,0
	Matrikkelført:	03.05.2012	Berørt	1101/47/819	0,0
			Berørt	1101/47/1018	0,0
			Mottaker	1101/47/1019	201,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hjortveien 3 B	Bolig	106,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	70,0	Rammetillatelse:	10.11.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	106,0	Igangset.till.:	10.11.2011
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	09.12.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	106,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.02.2014
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300260862			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			52,0		52,0				
H01	1		54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	19,0	Rammetillatelse:	10.11.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.11.2011
Energikilde:		BRA annet:	22,0	Ferdigattest:	09.12.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	22,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.02.2014
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300260882			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				5,0	5,0				
H01				17,0	17,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Skatteetaten

Dato
25.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1101 EIGERSUND

Gnr 47 Bnr 1019 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hjortveien 3B, 4373 EIGERSUND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 845 520
Som sekundærbolig:	kr 3 382 080

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

1 etasje



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

1 etasje



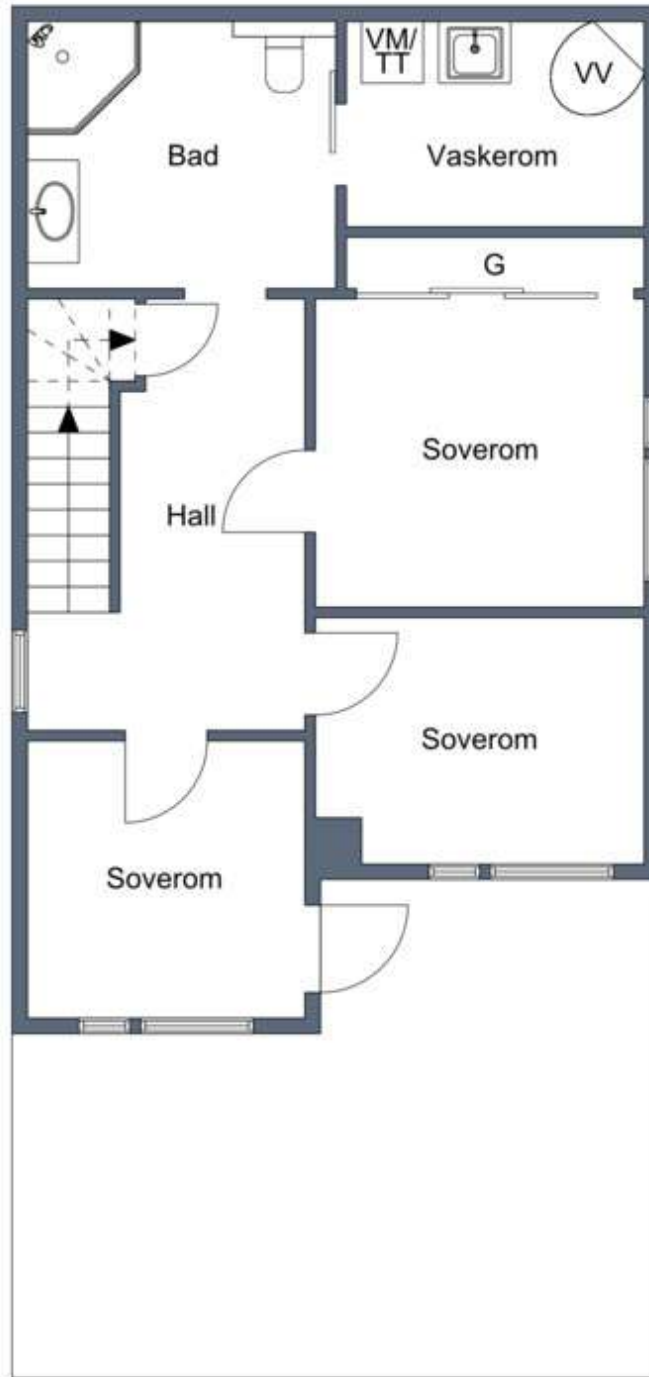
Avvikelse kan forekomme.

Underetasje



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

Underetasje



Avvikelse kan forekomme.







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