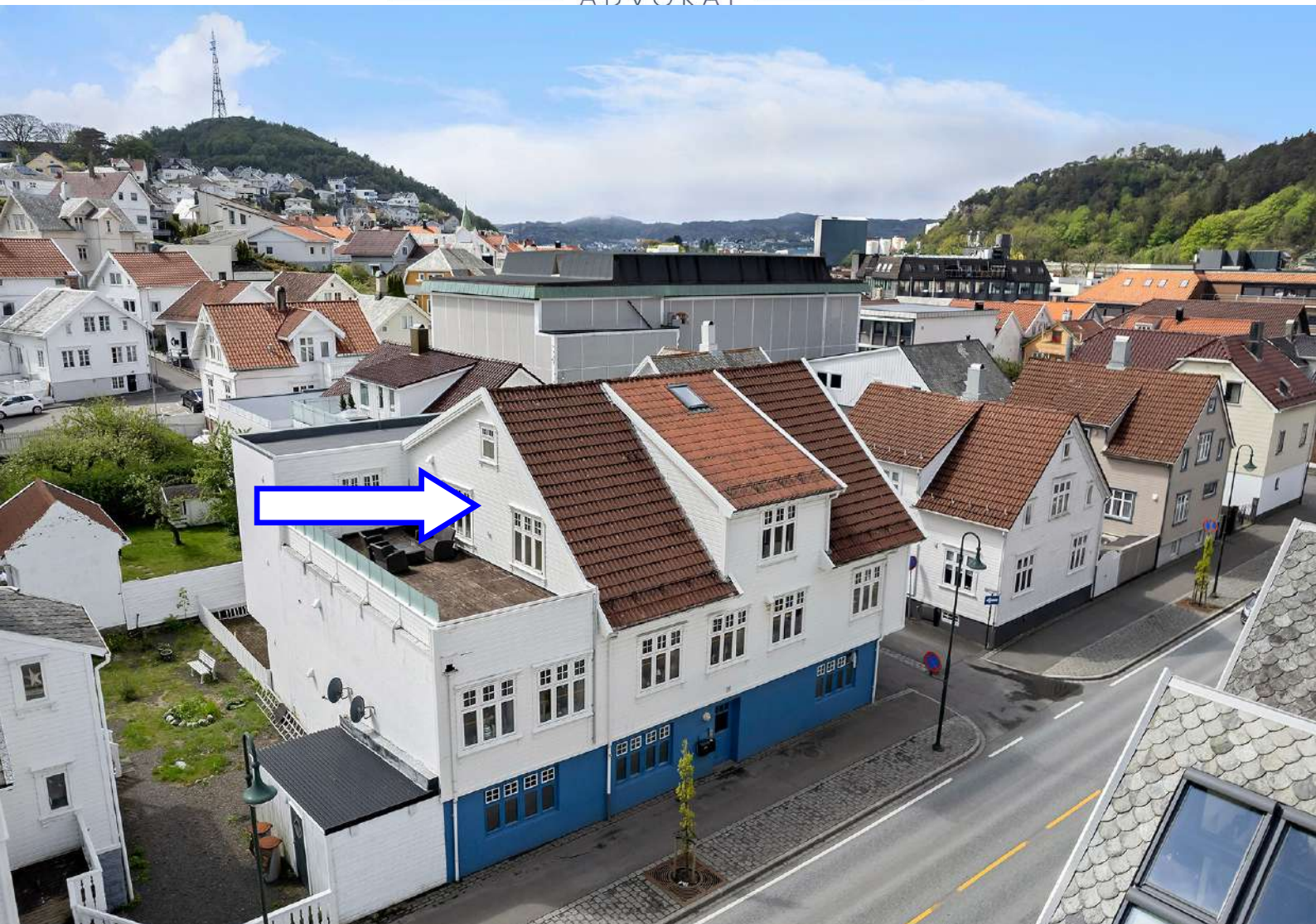




Leilighet i sentrum m/terrasse

Møllegaten 5, 4370 Egersund

Byggeår: 1930

Soverom: 1 stk.

Finnkode:

Bra/Bra-i : 82/82 kvm

Pris: kr 2 250 000,-

Megler: Adv. Lars Martin Ramsland
Adv. Espen Andersen

Tomt:

Omkostninger: Off. avg.

Visning: etter avtale med megler



Velkommen til Møllegaten 5

Leilighet i sentrum med egen
terrasse

BESKRIVELSE

Adresse: Møllegaten 5, 4370 Egersund
Beliggenhet: Eiendommen ligger i sentrum av Egersund. Gåavstand til det meste.
Registerbetegnelse: Gnr. 13 bnr. 1631 snr. 6 i Eigersund kommune.

Areal: BRA/BRA-i 82/82 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:

Etg.: Bad, stue/kjøkken, vaskerom/bod, soverom, gang
Hems: Loftsrom

Standard: Bygningen har normal standard, men det vil være behov for oppgraderinger. Se vedlagt tilstandsrapport.

TEKNISK

Boligtype: Leilighet
Eierform: Selveier, eierbrøk 843/5480
Byggeår: 1930
Tomtestørrelse: felles tomt på 263,7 kvm
Energimerking: Denne eiendommen er klassifisert til C- Rød.
Oppvarming: Elektrisitet.
Regulering: Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig, forretning, kontor mv. Eiendommen ligger i spesialområde bevaring sone II.
Vei, vann og avløp: Offentlig.
Parkering: I gate.

ØKONOMI

Prisantydning: kr. 2 250 000,-

Omkostninger: I tillegg til kjøpesummen kommer følgende omkostninger:

1. Dokumentavgift: kr. 56250,-
2. Tinglysingsgebyr skjøte, kr. 545,-
3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument, kr. 545,-.

Total kjøpesum inkl. gebyrer: kr. 2 307 340,-
Dokumentavgiften er beregnet med prisantydning som avgiftsgrunnlag, 2,5%

Årlige kostnader: Se vedlegg i prospekt.

ANDRE OPPLYSNINGER

Eier: Stephanie Lovell Engelshus

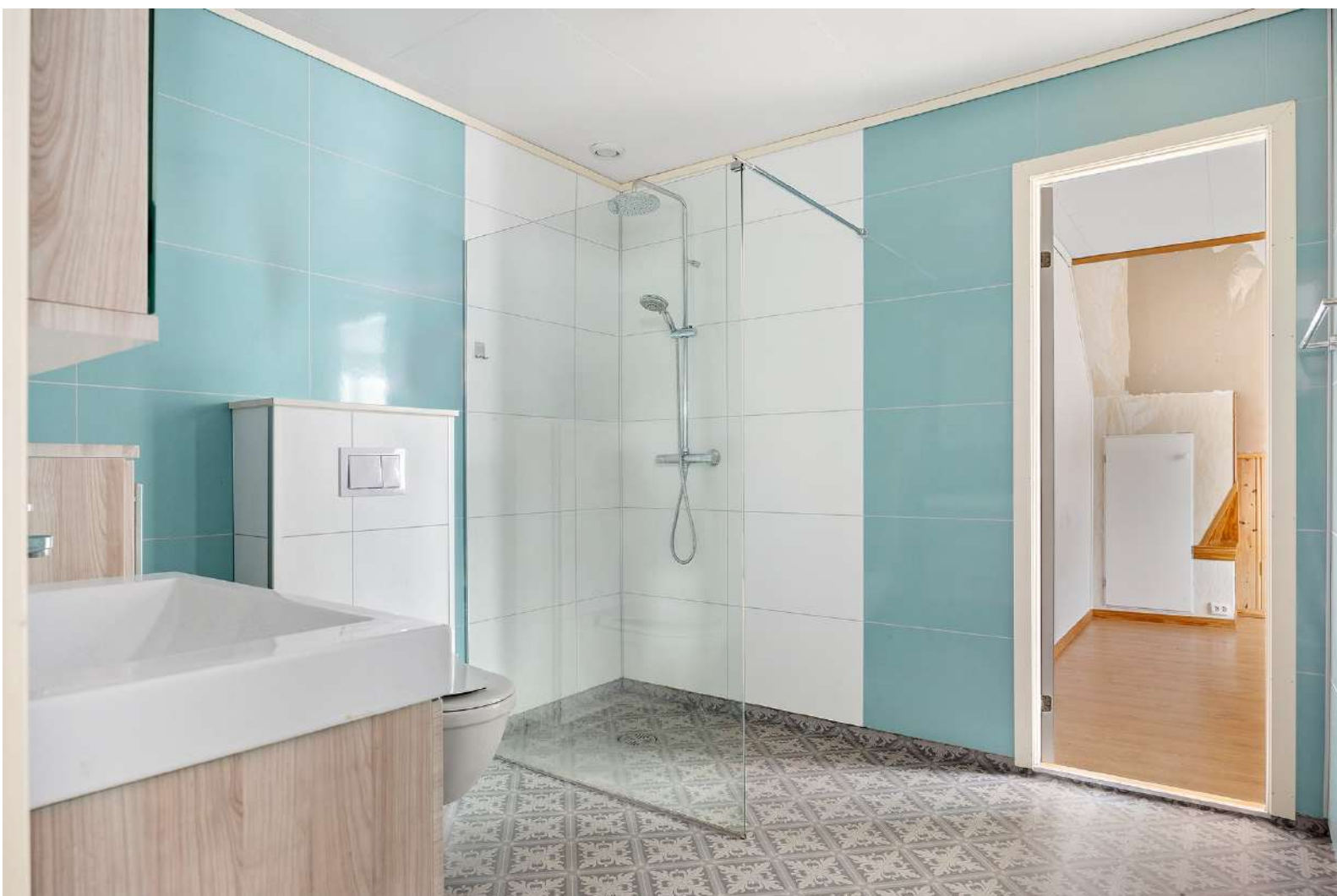
Heftelser og tinglyste bestemmelser:

1990/556-3/42
08.02.1990

ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV SISTE OVERDRAGELSESSUM
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

- 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:** 15.06.2026





Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Møllegaten 5, 4370 Eigersund

 EIGERSUND kommune

 gnr. 13, bnr. 1631, snr. 6

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 26.05.2026

Oppdragsnr.: 11818-202161

Eiendomsverdi ref nr: NM9055

Autorisert foretak: Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Sertifisert Takstingeniør: André Tveida



 **Egersund
Bygg og Tomteutvikling**

 **Takstpartneren**
en enhetlig og godkjent byggeskikk



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

Norsk takst

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



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

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

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

Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

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

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



Rapportansvarlig

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Leiligheten ligger i 3. etasje i leilighetsbygg og er over to etasjer.

Bygningen er oppført i tre og betongkonstruksjon og er stort sett original fra byggeår. Leiligheten fremstår noe slitt og preget av alder.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeåret.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.
Yttervegger er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trekledning.
Vinduer er utført i trekonstruksjon med isolerglass.
Ytterdører er utført i trekonstruksjon.
Terrasse er utført i trekonstruksjon med terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat og tepper på gulvet, og panel og tapet på veggene.
Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre.
Innvendige dører med formpresset dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Det er baderomspanel på veggene.
Det er belegg på gulv.
Gulvsluk er utført i plast og det er synlig membran/belegg.
Badet er innredet med dusj, toalett og seksjon med servant.
Boligen har avtrekksanlegg.

Vaskerom/bod

Tapet på vegg og takplater. Det er belegg på gulv.
Vaskerom er innredet med skyllekar, opplegg til vaskemaskin og enkel innredning.
Boligen har avtrekksanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er utført i kobber.
Synlig del av innvendige avløpsrør er utført i plast.
Ventilasjon er utført med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Berederen er kledd inne og ikke kontrollert. Alder og størrelse er ikke kjent.
Sikringskap med automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m ²
Totalpris	2 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

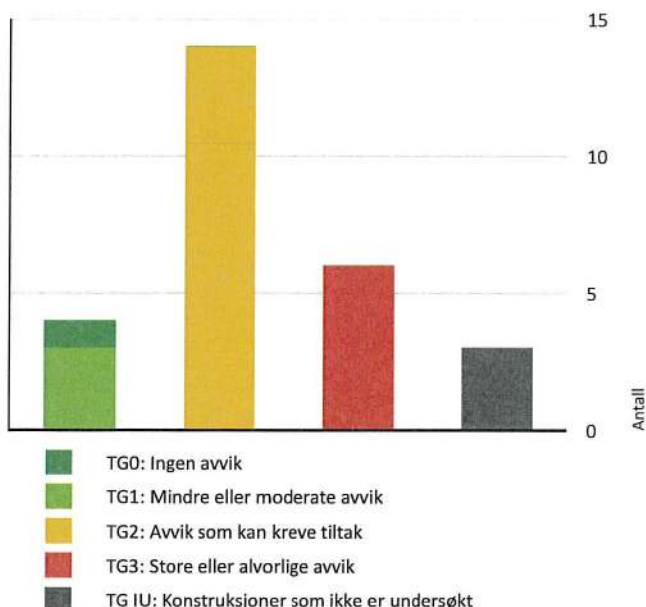
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Bod er tatt i bruk som vaskerom.
Det er ikke tegninger over loft.

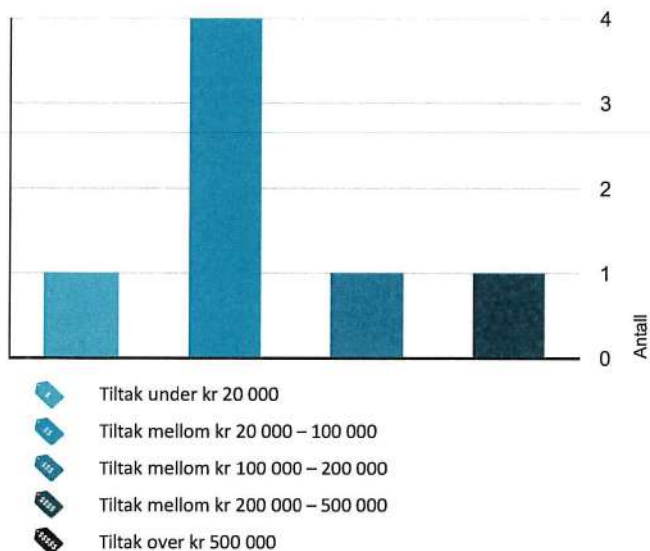
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom/bod > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom/bod > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom/bod > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom/bod > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1930

Kommentar
Byggeår er hentet fra
eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet er bebodd av eier

Standard
Bygningen har normal standard.

Vedlikehold
Bygningen har normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering
Modernisering Bygget ble bygget om til leiligheter på slutten av 1980-tallet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Vurdering av avvik:

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

Takstein har generell værslitasje og fremstår som slitt på overflaten.

Taktekkingen er begrenset kontrollert ved denne boenheten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskifting av taktekking og undertak innen rimelig tid, da slitasje og alder medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Begrenset kontroll gir usikkerhet om tilstanden, noe som kan medføre at skader ikke oppdages i tide.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trekledning.
Det gjøres oppmerksom på at kledningen er begrenset kontrollert fra denne boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trekledningen har generell alders- og værslitasje, og det må påregnes en del fukt/råteskader. Kledningen er bare vurdert ved denne boenheten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting av skadet kledning og nødvendig vedlikehold bør gjennomføres for å forhindre ytterligere fukt- og råteskader, samt for å opprettholde veggens funksjon og levetid. Manglende tiltak kan føre til økte reparasjonskostnader og redusert bygningsmessig verdi.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Yttertaket er utført som et saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår og fremstår noe slitt og preget av alder.

Det er fuktskjolder og målt høy fuktighet i undertak. 17-19% fra kott på loftet. Målingene viser forhøyet fuktighet, og det er synlige fuktskjolder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjonen bør overvåkes nøye, og kontrolleres for eventuelt lekkasjer. Det bør vurderes tiltak for utbedring av takteking/takkonstruksjon.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført i trekonstruksjon med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer har utsatt vedlikehold og har store fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer må skiftes for å hindre videre råteutvikling og fuktskader, samt for å sikre byggets tetthet og energieffektivitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdører er utført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren har store skader og er slitt og preget av alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt varmetap, redusert sikkerhet og fare for ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse er utført i trekonstruksjon med terrassebord og underliggende membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Terrasse er dekket med underliggende membran. Denne er skjult av terrassebord og er ikke ytterligere kontrollert.

Terrasser og rekkverk er slitte og preget av alder og har fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrassebord og rekkverk er slitte og må påregnes renovering.

Manglende kontroll av membran medfører usikkerhet om tilstanden, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader. Utskiftning av tettesjikt/membran bør vurderes, da forventet brukstid nærmer seg slutten, for å unngå risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er laminat og tepper på gulvet, og panel og tapet på veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er betydelig slitt og preget av alder. Blant annet mangler tapet på soverommet, og det mangler enkelte lister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tapet og lister bør kompletteres for å sikre et helhetlig og funksjonelt innemiljø
Renovering må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 40mm skjevhet i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnad er ca. beregnet for eventuell retting av gulv med flytemasse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er generelt noe slitt og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med formpresset dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

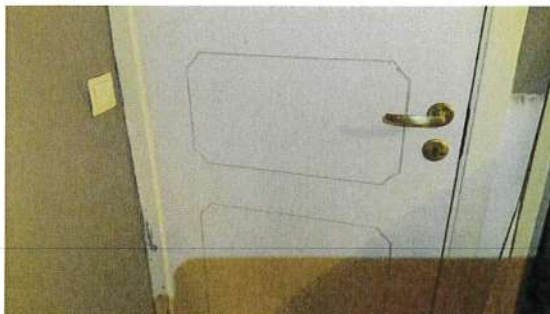
Dørene har enkelte skader og er slitte og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer og ut fra det er det ikke behov for tiltak.

Skader og slitasje kan over tid føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid på badet.

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomspanel på veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er misfarging i fuger og plater i område i nedre del av dusj.

Baderomspanel fremstår ellers i forholdsvis god stand med bare normal alders og bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å rengjøre eller utbedre misfargede fuger og plater for å hindre videre forringelse.



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er belegg på gulv. Belegg er i god stand og har god oppbrett langs vegger og terskel. Fall til sluk er vurdert som tilstrekkelig.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvsluk er utført i plast og det er synlig membran/belegg.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vasken har en del riss/sprekker og fremstår slitt og preget av alder. Toalettsete er knekt
Innredningen har ellers normal alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vasken bør vurderes skiftet ut for å unngå ytterligere skader og vannlekkasjer som følge av riss og sprekker.



ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har avtrekksanlegg.
Se punktet Tekniske installasjoner, ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og ikke funnet indikasjoner på fukt.



ETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid på vaskerom.

ETASJE > VASKEROM/BOD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tapet på vegg og takplater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har skader slitt og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene bør utbedres eller fornyes for å forlenge levetiden og hindre ytterligere skader.



ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er belegg på gulv. Fall til sluk er vurdert som tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegg har generell bruksslitasje og er preget av alder. Det er ukjent om membran/belegg er ført opp på terskel. Dette er ikke mulig å kontrollere pga terskel/vinkellist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Belegget må påregnes å byttes etterhvert. Det bør gjøres ytterligere undersøkelse om det er oppkant på membran bak list. Manglende membran kan føre til vanninntrengning i tilstøtende rom.



ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvsluk er utført i plast og det er synlig membran/belegg som er ført ned bak klemring.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membran og sluk bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da levetiden nærmer seg slutten. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > VASKEROM/BOD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom er innredet med skyllekar, opplegg til vaskemaskin og enkel innredning.

Overflater og innredninger har alders og bruksslitasje men er i forholdsvis god stand.



ETASJE > VASKEROM/BOD

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har avtrekksanlegg.

Se punktet Tekniske installasjoner; ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM/BOD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i vaskerom. Ved dagens bruk vurderes dette ikke som nødvendig. Ved befaring er det ikke observert indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har skader og er generelt slitt og preget av alder. Enkelte skuffer trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skuffer bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skader.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte er sannsynligvis tilkoblet via mekanisk avtrekksanlegg for boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viften fungerte ikke ved befarings og fremstår slitt og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viften må påregnes og byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannrør er utført i kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til vannskader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig del av innvendige avløpsrør er utført i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av å ikke utbedre avløpsledninger kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon er utført med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring var det ikke avtrekk fra kjøkken eller bad. En av kanalene er defekt (ikke tilkoblet) og kanalene er flatklemt.

Viften må påregnes slitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere kontroll. Defekte kanaler må tilkobles og kontrolleres. Viften bør vurderes for utskifting på grunn av alder og slitasje.

Konsekvensen av manglende eller defekt ventilasjon er dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og redusert komfort.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Varmtvannstank

Beskrivelse

Ved befarung fungerte varmtvann som normalt.
Berederen er kledd inne og ikke kontrollert. Alder og størrelse er ikke kjent.



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

Sikringsskap 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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Ifølge eier løses sikring ut ved bruk av vannkoker og mikrobølgeovn.
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ja På bakgrunn av alder anbefales det el-kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar



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 montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekke på terrasse/balkong er ca 70 cm. Dette er lavere enn dagens krav på minimum 1,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk i innvendige trapper bør monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverket på terrasse er så lavt at det bør foretas tiltak. Det anbefales å heve rekkverket til dagens krav for å tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m²/82 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom, Soverom, Gang, Loftsrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 2 300 000

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

2 250 000

Konklusjon markedsverdi

2 250 000

Markedsvurdering

Bolig ligger i sentrum av Egersund. Det er gangavstand til det meste av byens fasiliteter.

Leiligheten ligger i 3. etasje i leilighetsbygg og er over to etasjer.

Bygningen er oppført i tre og betongkonstruksjon og er stort sett original fra byggeår.

Leiligheten fremstår slitt og preget av alder og det må påregnes tidels store kostnader til renovering.

Verdien er satt ut fra overnevnte salg i område i henhold til Eiendomsverdi.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	1 000 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 050 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

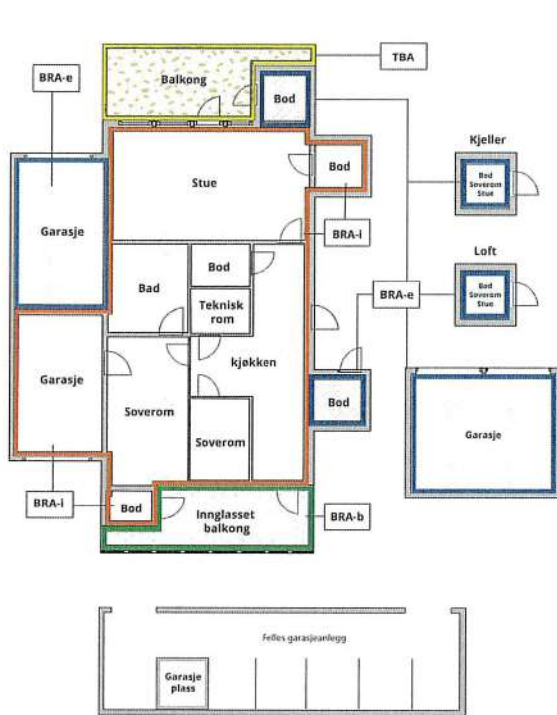
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	70			70	39		70
Hems	12			12		3	15
SUM	82				39	3	85
SUM BRA	82						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, stue/kjøkken, vaskerom/bod, soverom, gang		
Hems	Loftstrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod er tatt i bruk som vaskerom.
Det er ikke tegninger over loft.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	André Tveida	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1101 EIGERSUND	13	1631		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Møllegaten 5

Hjemmelshaver

Engelshus Stephanie Lovell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig ligger i sentrum av Egersund. Det er gangavstand til det meste av byens fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt som hovedsakelig består av bygningen.

Bebyggelsen

Bolig med flere leiligheter. Denne leiligheten ligger i 3. etasje.

Det er i tillegg en bod på ca. 6m² som ligger i fellesareal i 1. etasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	17.05.2026	Diverse opplysninger	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Advokat Stokkeland v/Lars Martin Ramsland	15.05.2026	Opplysninger er gitt over epost.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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.
- Areal 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/NM9055>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

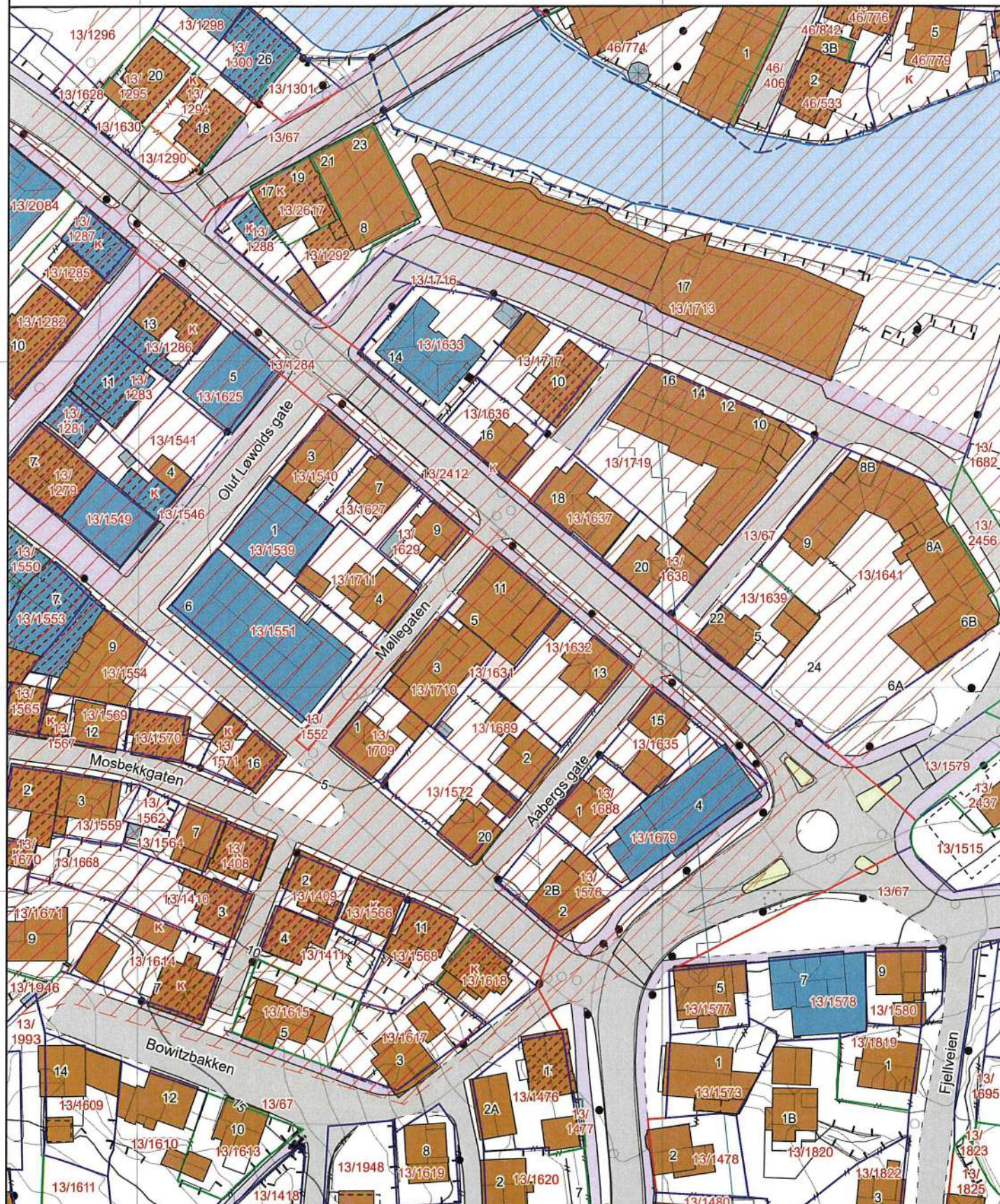
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Kommune: 1101 Eigersund
Eiendom: 1101/13/1631/0/6

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



Dato: 9.6.2026



A horizontal scale bar with markings at 0, 25, and 50 m.

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 13, Bruksnr 1631, Seksjonsnr 6	Kommune:	1101 Eigersund
Adresse:		Grunnkrets:	404 Årstad
Veiadresse:	Møllegaten 5, gatenr 1450	Valgkrets:	1 Egersund
(fra bruksenhet)	4370 Egersund	Kirkesogn:	6020101 Egersund
Oppdatert:	19.10.2012	Tettsted:	4501 Egersund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:		Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Type:	Best. eierseksjon	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Bruksnavn:		Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Etableringsdato:	08.02.1990	Skyld:		Sameiebrøk:	843/5 480
Areal:				Areal felles tomt:	263,7 kvm
Arealkilde:					
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 verner / 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
Seksjonering	Forretning:	08.02.1990	Avgiver	1101/13/1631	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1101/13/1631/0/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Møllegaten 5	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	612,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	612,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	7
Bygningsnr:	9095810			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		182,0		182,0				
H02	3		217,0		217,0				
H03	2		165,0		165,0				
L01			48,0		48,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Eigersund KNR 1101 - GNR 13 / BNR 1631 / FNR 0 / SNR 6



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

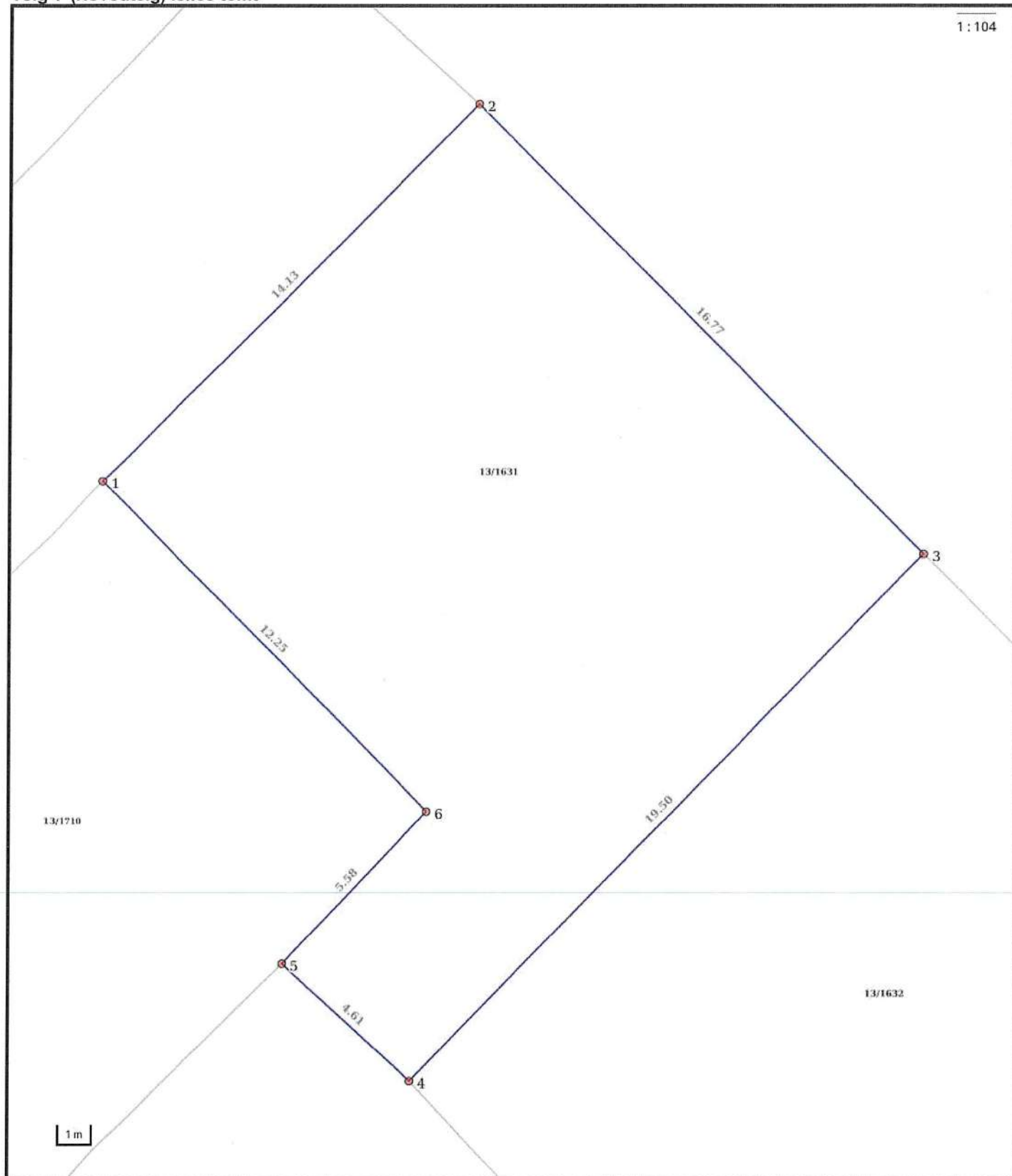
- | | |
|------------|-------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt

1:104



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	 Punktbeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 263,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 482 852,79	325 258,86	14,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 482 863,61	325 267,94	16,77m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 482 852,83	325 280,79	19,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 482 837,76	325 268,41	4,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 482 840,53	325 264,73	5,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 482 844,88	325 268,22	12,25m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Eigersund kommune

Adresse Postboks 580, 4379

Telefon 51 46 83 17

Utskriftsdato: 09.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Eigersund kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1101 Gårdsnr.: 13 Bruksnr.: 1631 Seksjonsnr.: 6

Adresse: Møllegaten 5, 4370 Eigersund

Referanse: 25452

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	4623	20.06.2026
Eiendomsskatt		

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

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.



Eigersund kommune

Adresse Postboks 580, 4379

Telefon 51 46 83 17

Utskriftsdato: 09.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Eigersund kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1101 **Gårdsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 1631 **Seksjonsnr.:** 6

Adresse: Møllegaten 5, 4370 Eigersund

Referanse: 25452

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	276	4115
Avløp	260	4911
Renovasjon	Ekstern leverandør	26
Eiendomsskatt	5	4841

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

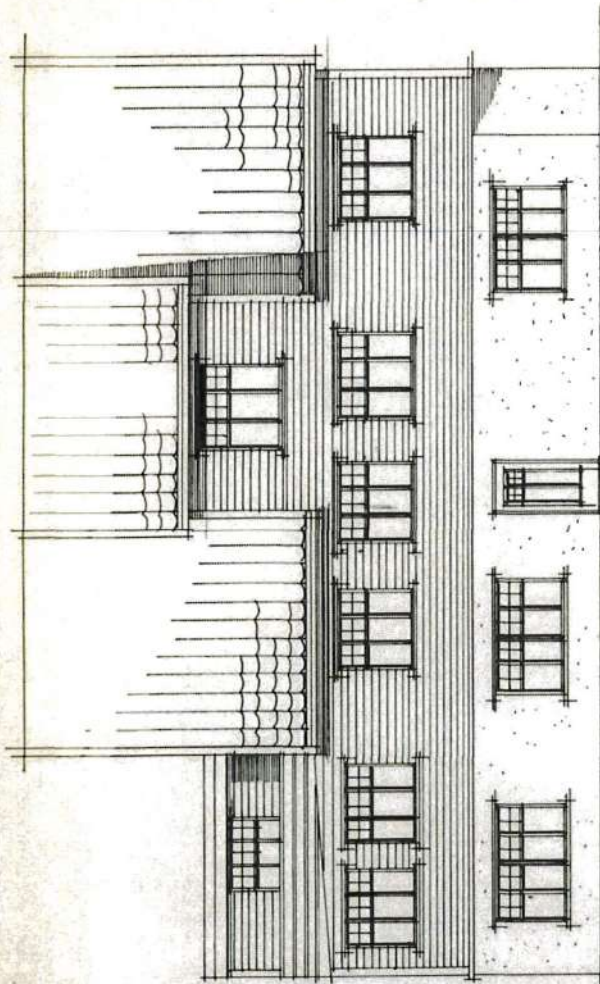
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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

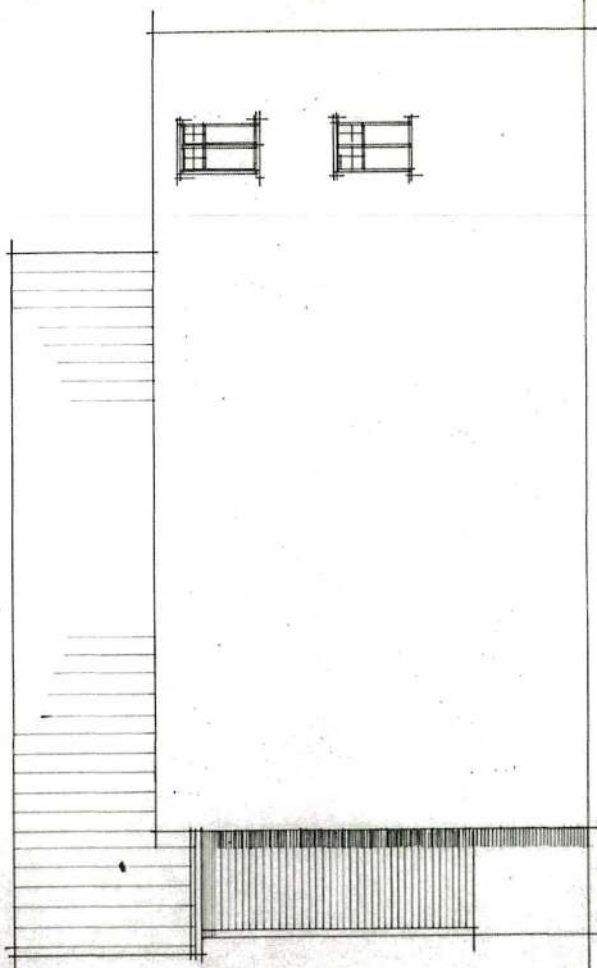
Eiendom:	Gnr. / bnr. (fnr. snr.)	
	1101/13/1631/0/6	
	Adresse: Møllegaten 5, 4370 EIGERSUND	
For eiendommen gjelder følgende planer/planvedtak:		
Kommuneplan		
	Gjelder (x)	Arealbruk
Kommuneplan for Egersund	x	Eksisterende sentrumsområde/flomsone/hensynssone bevaring/støysone
Kommuneplan for indre del 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:	19910002 - Deler av Egersund sentrum (2-1) «Bevaringsplanen»	
Hovedformål i regulerings-plan: (se plan for detaljer)	Spesialområde bevaring sone II i kombinasjon med byggeområde for bolig, forretning, kontor mv	

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

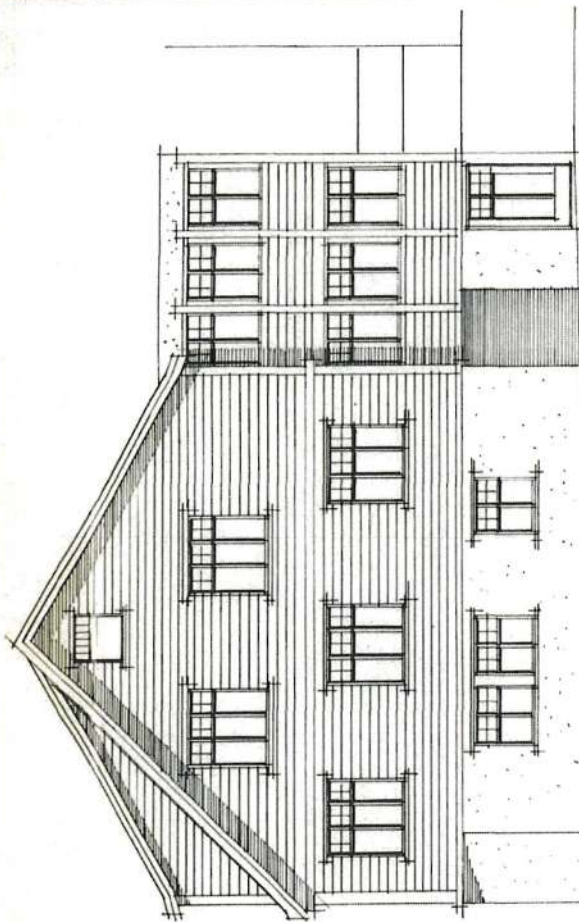


NORD ÖST

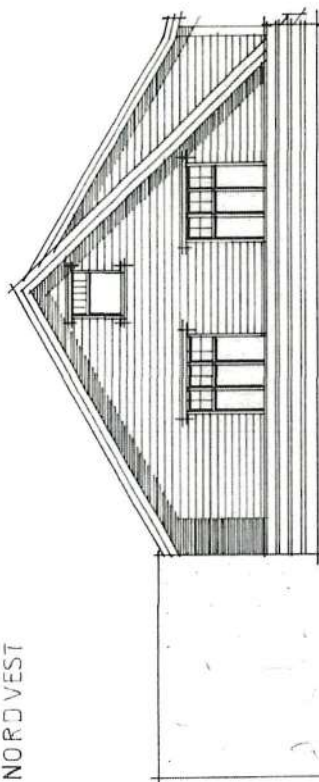


SÖRVEST

GODKJENT AV
EIGERSUND BYGNINGSRÅD S A&B. UTV.
I MØTE DEN 19.01.89
SAK NR. 10/89.....

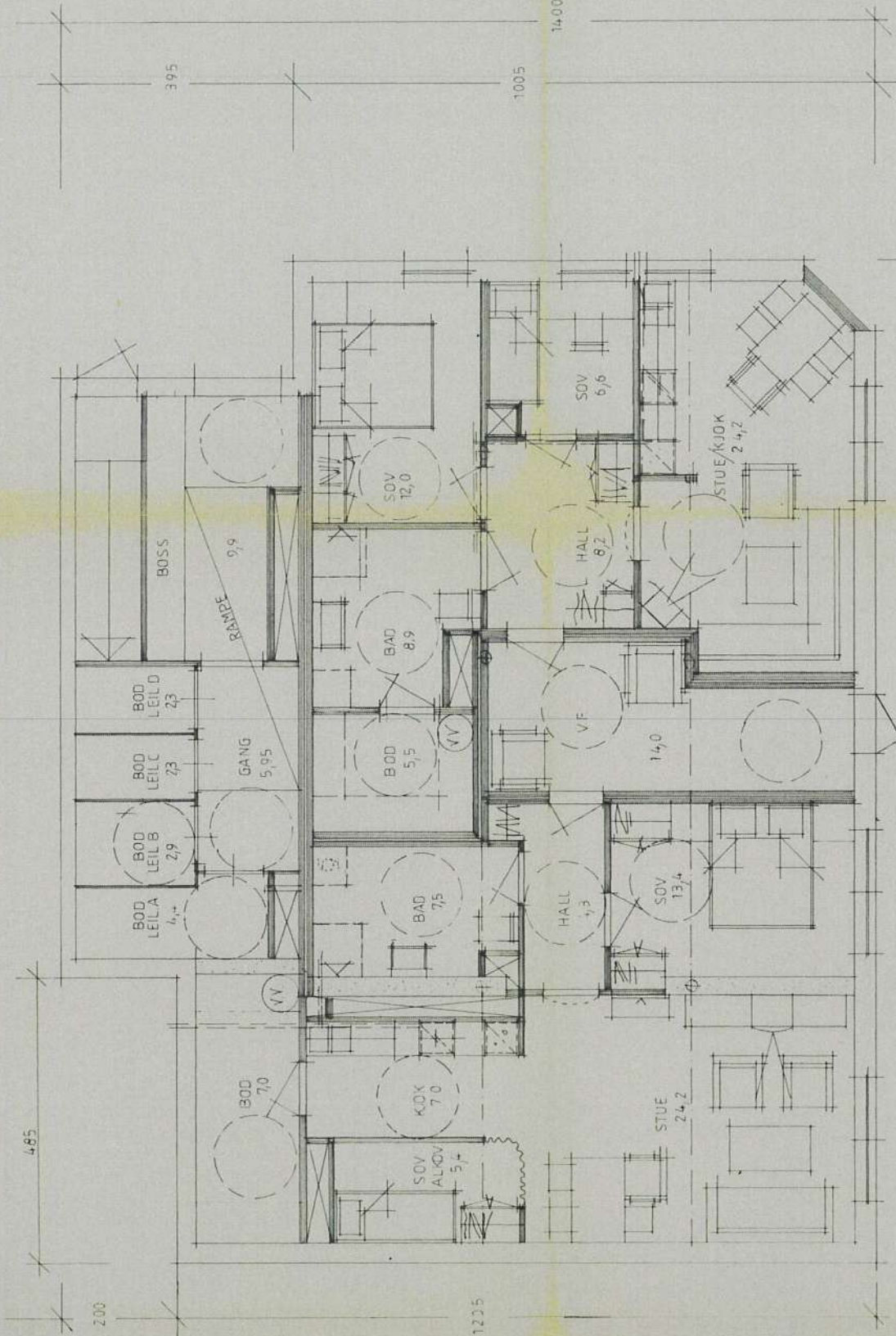


NORD VEST



SÖRÖST

Navn	MESTER EIENDOM A S	Dato	30.9.88	Ved	1:100
Adresse	BÖCKMANNSGT 11 EGGERSUND	By	25 11.88		
Gård		 KOBOL tegnestue			



1. ETG 2 LEIL FOR FUNKSJONSHEMMEDE

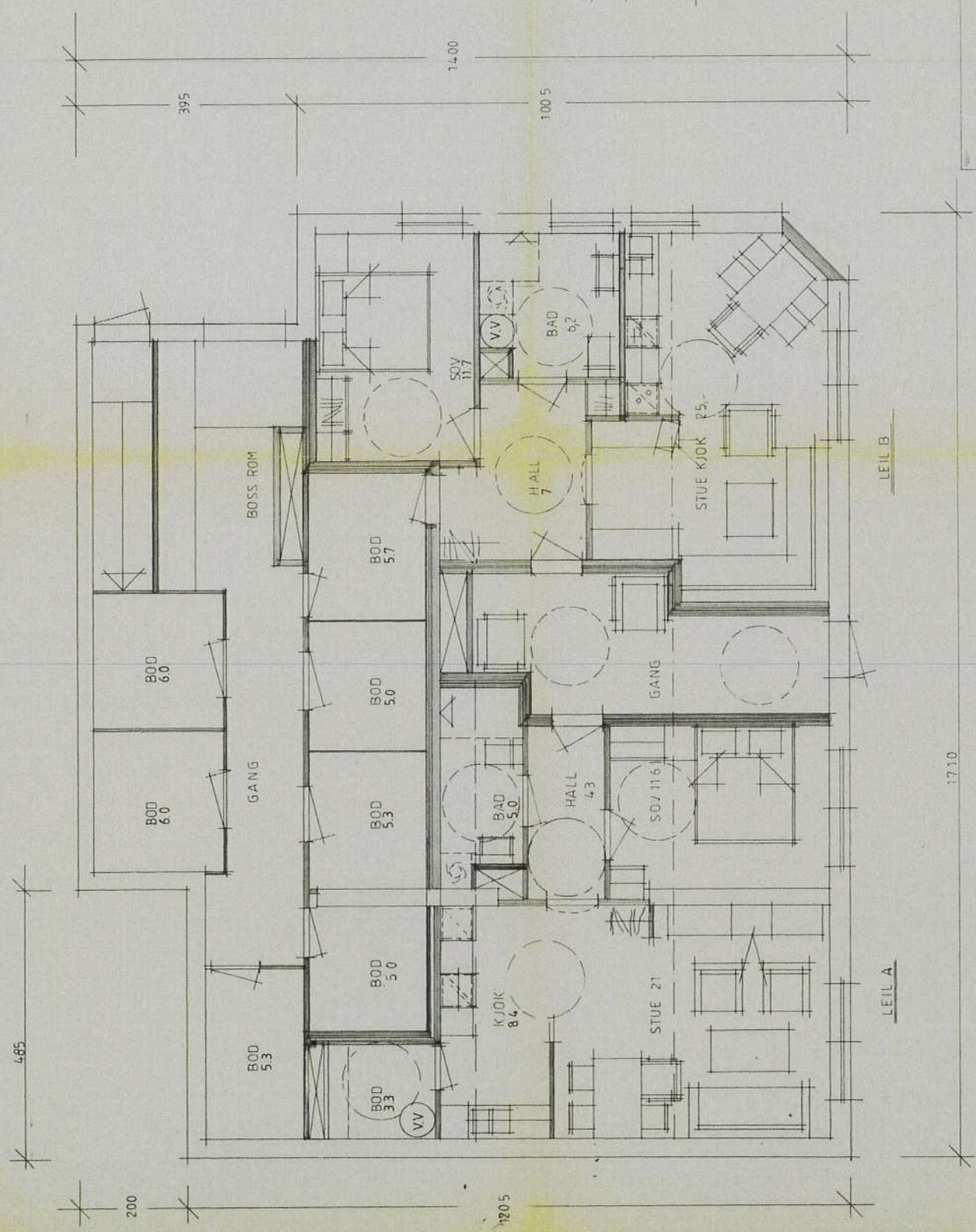
MESTERIEIN DOM A S

BOCKMANN SGT 1, EGERSTUND

30.9-88

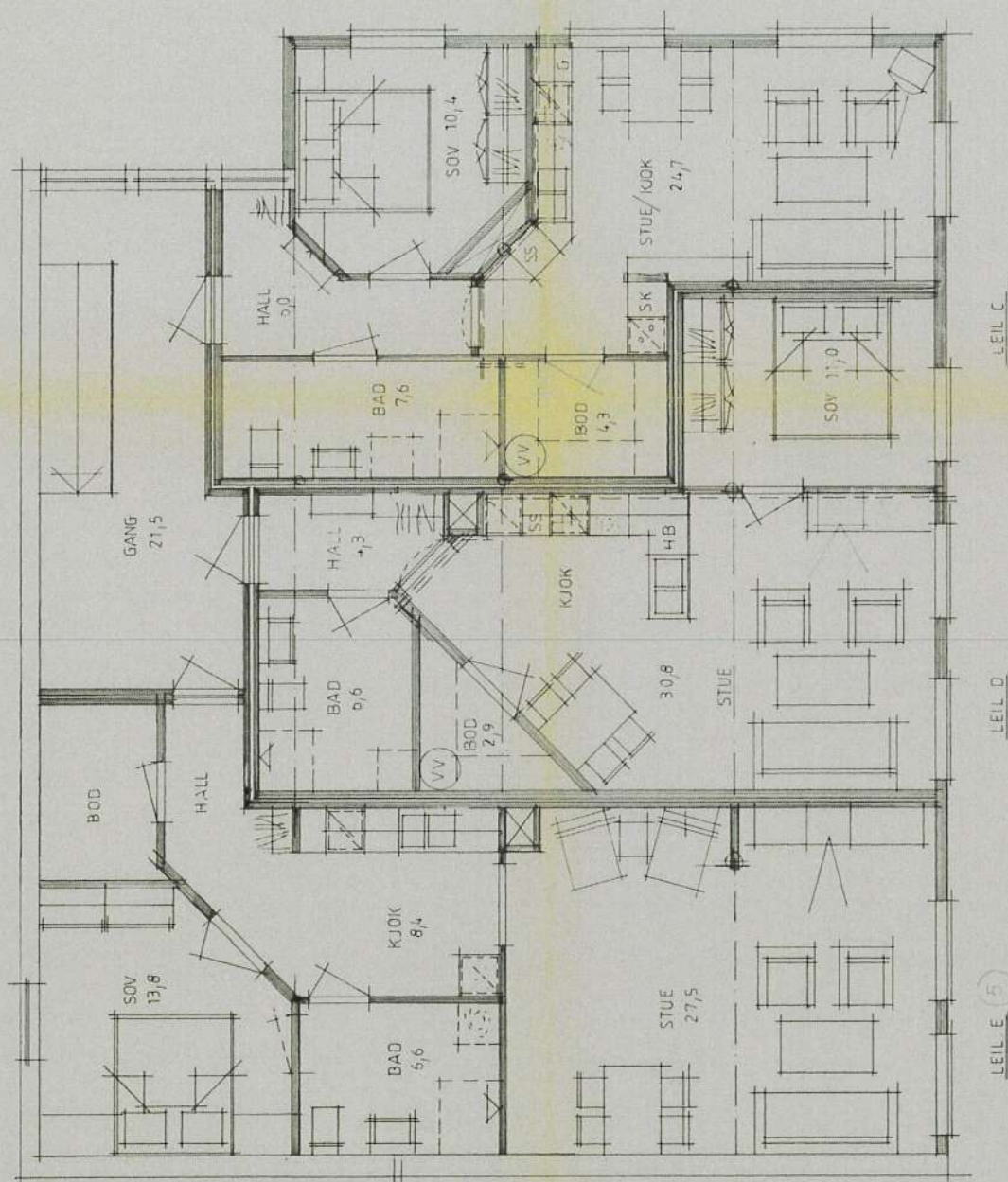
1.50

KOBO tegnestue



GODIENT AV
EIGERSUND BYGNINGSLEIDS A/S
1. MØTE DEN 12. JUNI 2014
SAK NR. 12/14

MESTEREIENDOM A/S	25.11.88	1.50
BOCKMANN SGT 11 EGERUND		
KOBOLDBYGNINGSLEIDS		



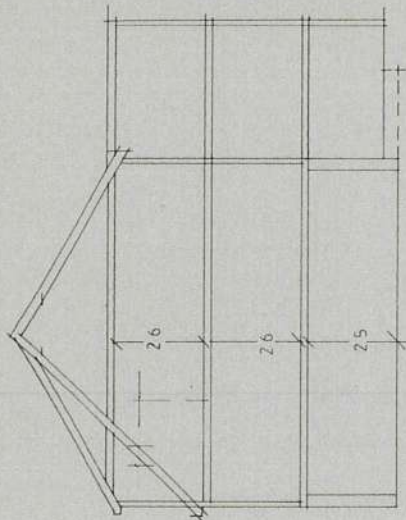
LEIL C	LEIL D	LEIL E
55,5	56,74	73,0
BOD 5,0	BOD 5,0	BOD 5,0

GODKJENT AV
EGERSUND BYGNINGSLEIDS FOR 572
IMØTLEDEN 12.11.88
SÅK NR. 12/88

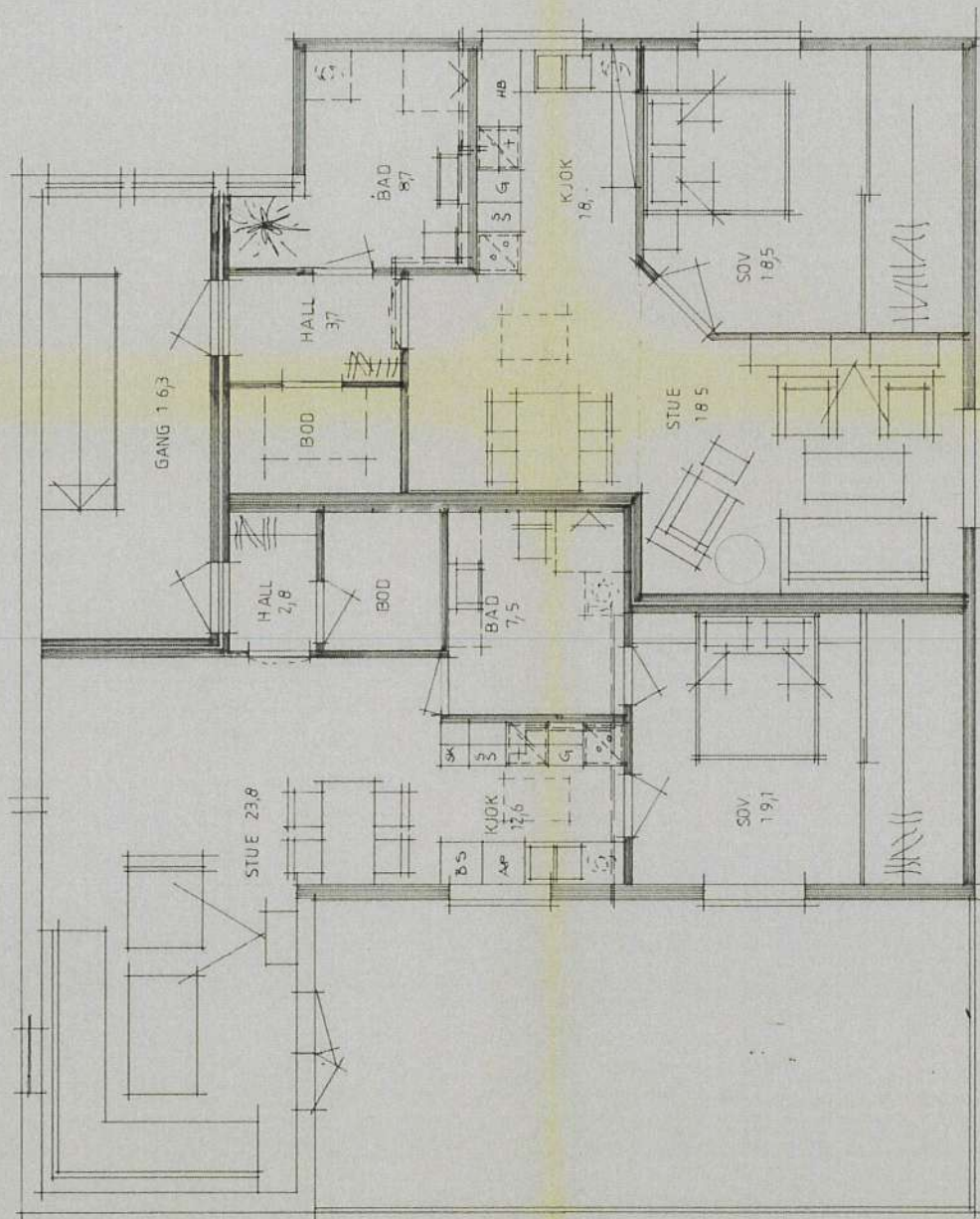
2 ETG 3 LEIL C-D-E

MESTEREIENDOM A/S	30-9-88	150
BOCKMANNST 11, EGRSUND	25-11-88	

KOBO tegneskive



SNITT



LEIL F	LEIL G
70,0	69,7
BOD 5,0	BOD 5,0

GODKJENT AV
EIGERSUND EIGNINGSLÅDS ANBUD
I MØTE DEN 14.01.89
SAK NR. 10/89

3 ETG LEIL F G

MESTEREIENDOM AS	30 9 88	150	1 100
BOCKMANNSGT 11 EIGERSUND	25 11 88		

KOBO tegnestue

ym. 1583/90- ark. 13/1631

EIGERSUND
KOMMUNE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985
§99 nr. 2 og 3

Anmelder

Mester Eiendom A/S
Postboks 42
4341 Bryne

Byggherre

Jostein Gohn
Bøckmansgt. 11 F
4370 Egersund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE GITT FOR Byggeanmeldt 04.10.88

Eiendom/byggested Bøckmannsgaten 11, Egersund	Gnr. 13	Bnr. 1631	Festenr.	Seksjonsnr. 6
--	------------	--------------	----------	------------------

Deres søknad	03.10.88	
Arbeidets art	Ombygging	
Byggets art	Leilighetsbygg	
Behandling/vedtak	19.01.89	Saksnr. BA 10/89

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. §99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for hele bygget.

Ferdigattest må beggæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført:

- Leil. F - terrassen må sikres med forsvarlig rekkverk j.fr. BF 43:31 med veiledning
- Leil. F - lekkasje på loftet må utbedres forsvarlig
- vinduer i betongvegg i 1. etg. må fuges event. listes tett
- det må monteres beslag på ventiler i vinduer

Det forutsettes at bygget oppfyller byggeforskriftenes krav til lydforhold m.h.p. både trafikkstøy og lydgjennomgang mellom leiligheter.

Dette arbeid må være fullført innen 6 mnd. fra mottagelse av denne brukstillatelse.

Sted Egersund	Dato 25.04.90	Sign./Stempel
------------------	------------------	---------------

KOPI SENDT	Ansvarshav- ☒ vende	Navn Ståle Skretting	Adr. Spurvevegen, Varhaug
	☒ Andre	Navn Bygningskontrollen	Adr.
		Navn	Adr.

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.



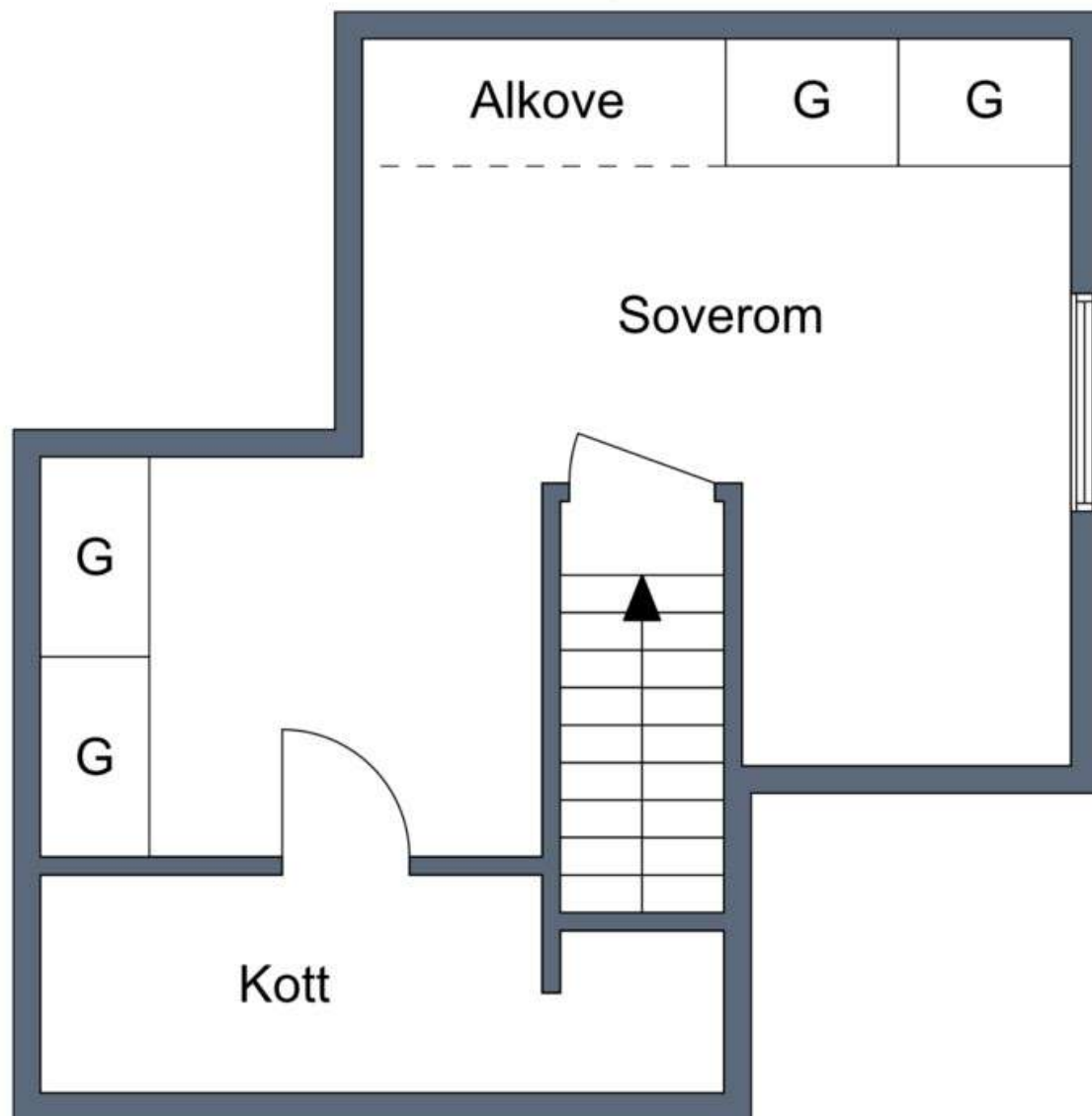
Avvikelse kan forekomme.

2 etasje



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

2 etasje

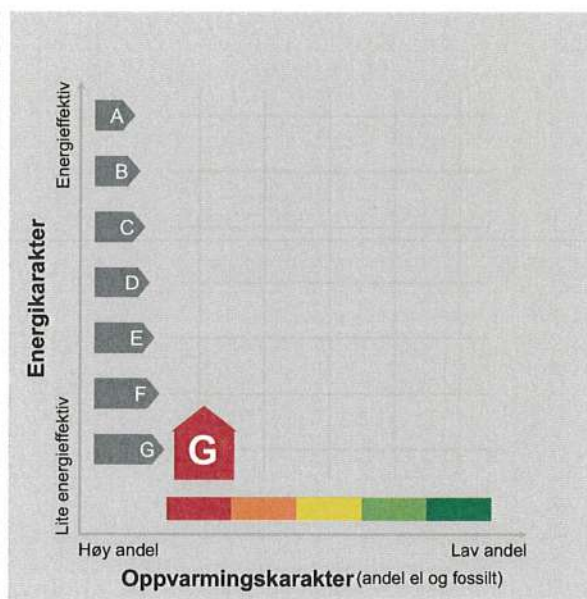


Avvikelse kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Møllegaten 5
Postnummer	4370
Sted	EGERSUND
Kommunenavn	Eigersund
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	1631
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	9095810
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	3b9b17ce-61b9-4ef7-b70d-8095da5159a9
Dato	05.07.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







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 lurar 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