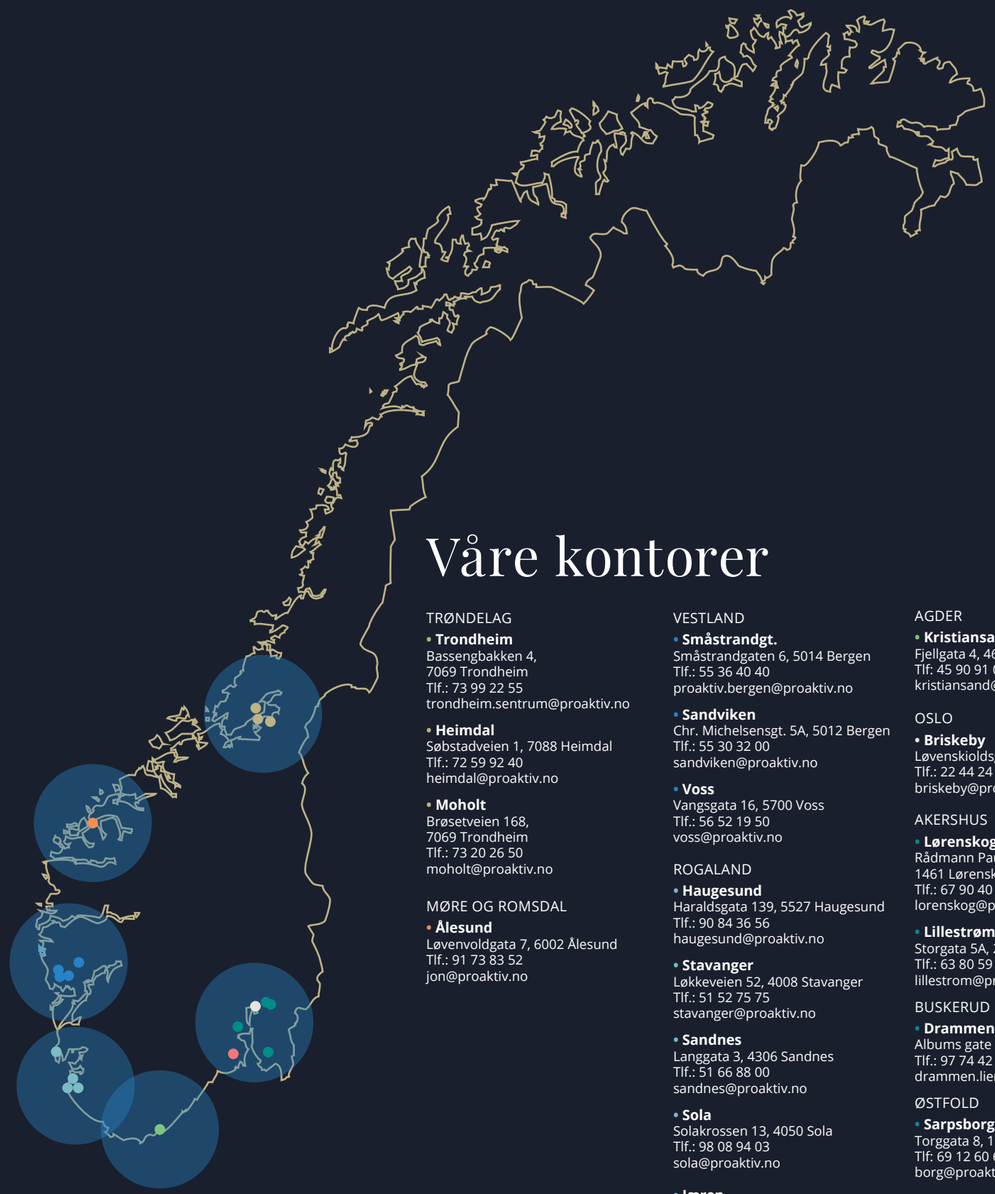
PROAKTIV

Enebolig i flott naturlandskap.

SANDBEKK 73



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
  Bassengbakken 4,
  7069 Trondheim
  Tlf.: 73 99 22 55
  trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
  Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
  Tlf.: 72 59 92 40
  heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
  Brøsetveien 168,
  7069 Trondheim
  Tlf.: 73 20 26 50
  moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
  Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
  Tlf.: 91 73 83 52
  jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
  Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
  Tlf.: 55 36 40 40
  proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
  Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
  Tlf.: 55 30 32 00
  sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
  Vangsgata 16, 5700 Voss
  Tlf.: 56 52 19 50
  voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
  Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
  Tlf.: 90 84 36 56
  haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
  Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
  Tlf.: 51 52 75 75
  stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
  Langgata 3, 4306 Sandnes
  Tlf.: 51 66 88 00
  sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
  Solakrossen 13, 4050 Sola
  Tlf.: 98 08 94 03
  sola@proaktiv.no
- **Jæren**
  Torgvegen 2, 4350 Kleppe
  Tlf.: 51 48 22 00
  jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
  Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
  Tlf: 45 90 91 00
  kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
  Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
  Tlf.: 22 44 24 00
  briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
  Rådmann Paulsens gate 28
  1461 Lørenskog
  Tlf.: 67 90 40 10
  lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
  Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
  Tlf.: 63 80 59 90
  lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

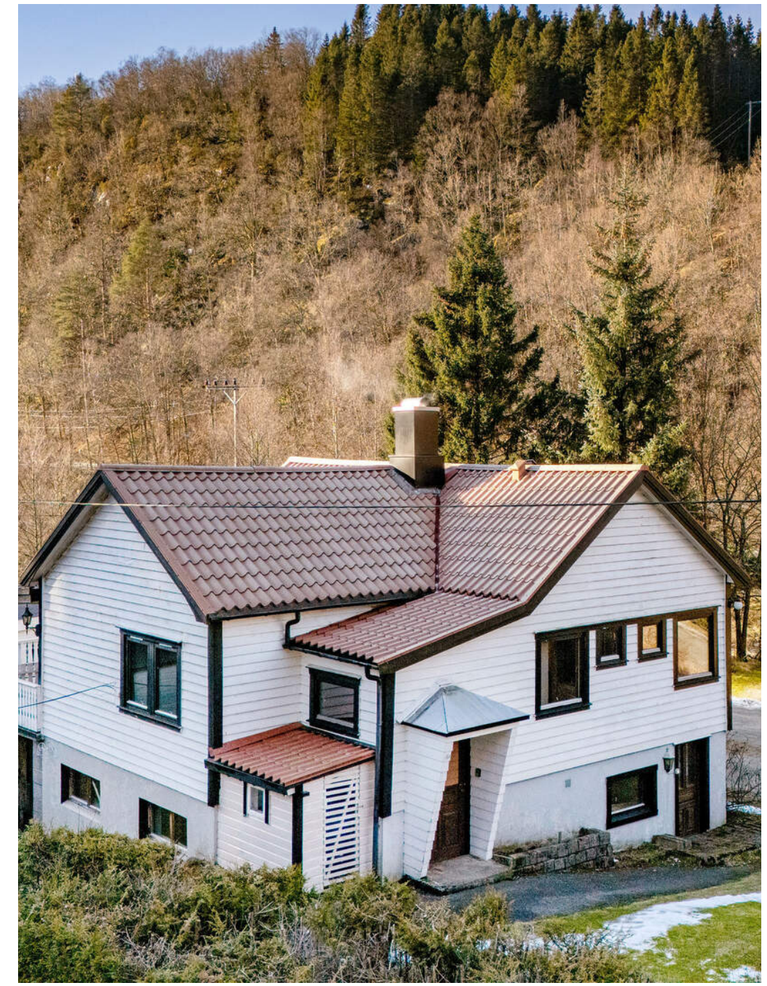
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
  Albums gate 15, 3016 Drammen
  Tlf.: 97 74 42 47
  drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
  Torggata 8, 1707 Sarpsborg
  Tlf: 69 12 60 60
  borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
  Prinsessegata 14, 3724 Skien
  Tlf: 35 53 05 50
  skien@proaktiv.no



HAUGE I DALANE

Enebolig med 2 garasjer, carport og uthus

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE

Gnr./Bnr.: Gnr. 39, bnr. 1, i HAUGE I DALANE kommune

Prisantydning: 990.000,-

Omkostninger: 43.740,-

Totalpris: 1.033.740,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1967

Rom/soverom: 6/2

BRA: 304 m²

BRA-i: 146 m²

Garasje/Parkering: 2 garasjer, carport

Tomt: 351 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje F

Kommunale avgifter: 2.679,-

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

6 Kontorets side

7 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

22 Boligen i bilder

38 Plantegninger

40 Kjerneinformasjon

46 Vedlegg

146 Budskjema

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE, ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler: **Kjersti Birkeland**

Kjersti Birkeland
Eiendomsmegler
Mobil: 977 75 784
E-post: birkeland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Jæren
Telefon: 51 48 10 00
Ommundsen & Birkeland AS
Org. nummer: 935 048 745

KJERSTI BIRKELAND

Kjersti Birkeland er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010, og kjenner Jæren som sin egen bukselomme. Hun er oppvokst på Jæren og har et stort nettverk og en unik forståelse av det lokale markedet, noe som gjør henne i stand til å identifisere hvem som er på jakt etter akkurat din bolig.

Din lokale megler

Kjersti er en entusiastisk megler med øye for detaljer, og hun er svært opptatt av at både selger og kjøper føler seg sett og ivaretatt gjennom hele prosessen. Hun er en god menneskekjenner som trives godt med folk og er opptatt av å bygge tillit.

Med Kjersti på laget får du en megler som bryr seg, og hennes mål er alltid å berike sine kunder gjennom en trygg og positiv opplevelse.

Skal du selge bolig, kan du stole på at Kjersti leverer høy kvalitet, gir profesjonell oppfølging, har høy faglig kompetanse og oppnår det beste resultatet på dine vegne.

Velg Kjersti Birkeland for en trygg og vellykket bolighandel – din lokale megler som alltid setter dine interesser først.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Jæren

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.

Vårt kontor er moderne og innbydende, men samtidig jordnært og avslappet – akkurat som Jæren selv.

Vi ønsker å være en naturlig del av lokalsamfunnet, og vi er alltid åpne for en hyggelig prat.

Proaktiv Jæren
Torgvegen 2A, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
E-post: jaeren@proaktiv.no

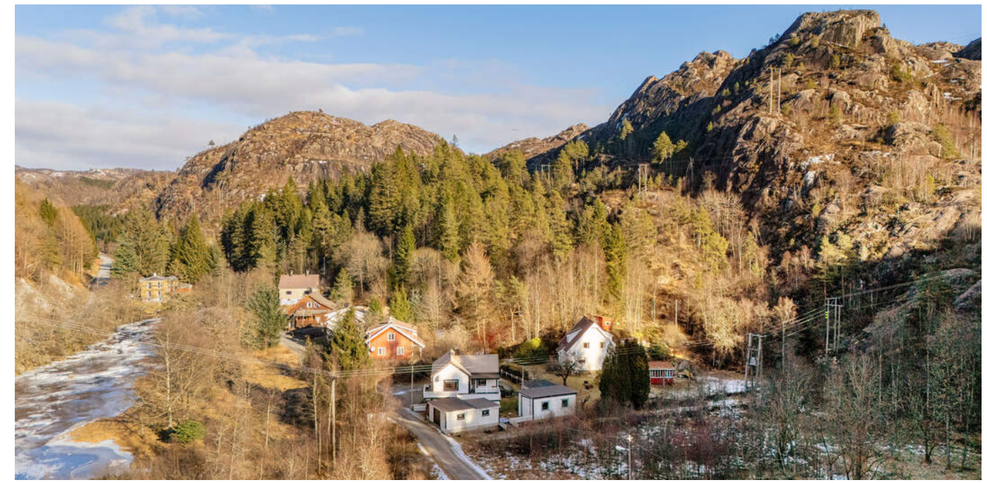
Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren. Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til salgsprosessen. De stiller skjerpet og forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen. Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen.

Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg!



HAUGE I DALANE

Kommune: *Sokndal* / ***Område:*** *Hauge i Dalane*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen i Sandbekk 73 har en fredelig beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Sokndal kommune. Her bor du i landlige og rolige omgivelser, samtidig som du har kort avstand til både servicetilbud, vakker kystnatur og et aktivt lokalsamfunn.

Området er kjent for sitt varierte og særpregede kulturlandskap, med skog, jorder og flotte turmuligheter like utenfor døren. Fra eiendommen er det kort vei til populære friluftsområder med mulighet for både fotturer, sykling, fiske og andre uteaktiviteter året rundt. Sokndal er Norges første Cittàslow-kommune, noe som gjenspeiles i et rolig tempo, fokus på livskvalitet og nærhet til natur og lokalmiljø.

Det er kort kjøretur til Hauge i Dalane, kommunesenteret med dagligvarebutikker, skole, barnehage, idrettsanlegg, helse- og servicetilbud.

OFFENTLIG TRANSPORT

Åmot Linje 89	4 min 3.3 km
Moi stasjon Linje F5	26 min 27.9 km
Stavanger Sola	1 t 33 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Sokndal Post i butikk	8 min 5 km
Kiwi Sokndal PostNord	8 min 5.3 km

VARER/TJENESTER

Apotek 1 Sokndal	7 min

SPORT

Linepollen sandvolleyballbane Sandvolleyball	6 min 4.2 km
Risbakken ballløkke Ballspill	7 min 4.3 km
Lundbadet - tr.senter/styrkeløftklubb Svømming, squash, tr.senter	24 min 26.5 km

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

Kysten ligger også innen rekkevidde med korte avstander til idylliske steder som Jøssingfjord, Sogndalsstrand og de mange flotte strendene og svabergene som området er kjent for.

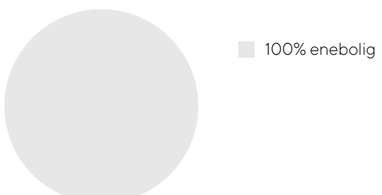
Sandbekk er et område som passer godt for den som ønsker et landlig og fredfullt bosted med lite trafikk og et trygt nærmiljø. Samtidig ligger større byer som Egersund og Flekkefjord innen behagelig pendleravstand.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bebyggelse
Eiendommen ligger i et rolig område, preget av spredt og variert småhusbebyggelse. Området består hovedsakelig av eneboliger, mindre uthus, garasjer og landlige tilleggsbygg som er typiske for bolig- og bygdenære strøk. Bebyggelsen er generelt oppført over ulike tidsperioder og fremstår med varierende standard og vedlikeholdsnivå. Eiendommen ligger i et område med god avstand mellom husene.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL SANDBEKK 73

Vi starter utendørs – Boligen har en romslig tomt og flere bygg

Parkering
2 garasjer, carport

Tomtestørrelse
351 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er festet og oppgis i Matrikkelen til å være 350,6 m², men samtidig står det merknad om at grensene er «fiktive». I festekontrakten er tomtearealet derimot oppført som 556,5 m². Det foreligger ingen sikker dokumentasjon på hvilket av disse arealene som er korrekt, og det må derfor antas at faktisk areal vil være bestemmende for hvor grensene reelt sett går.
I festekontrakten beskrives tomten som «rektangelformet rundt boligen». Kartet som følger kontrakten gir inntrykk av at dette arealet og grensene der er mer i samsvar med dagens bruk av eiendommen enn opplysningene som ligger registrert i Matrikkelen.

Kommunen opplyser at eiendommen ikke har målebrev eller skylddeling, og at grensene ikke er koordinatfestet. De grensene som ligger i offentlige kart er derfor usikre.
Kommunen anbefaler at en ny eier får foretatt en oppmålingsforretning dersom man ønsker eksakte grenser.
Det bemerkes også at det står bygninger (registrert på gnr. 39 bnr. 1 fnr. 4) på motsatt side av veien mot elven, utenfor den reelle tomtegrensen.
Videre ligger deler av boligen i dag utenfor de registrerte grensene. Ved en evt. oppmåling må kjøper akseptere avvik på størrelse og plassering. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Festeavgiften betales i etterkant årlig med forfall 9. oktober. Den nøyaktige avgiften er foreløpig ikke avklart, og megler jobber med å innhente opplysninger om dette.
Det er sannsynlig at ny eier må godkjennes av bortfester. Bortfester har også forkjøpsrett. Begge forholdene er under videre avklaring.
Grunneier har panterett i bygningene som sikkerhet for betaling av festeavgiften.

Viktig informasjon:
To bygninger som ligger nordvest for den selgende boligen, tilhører også den selgende eiendommen. Disse bygningene er plassert utenfor eiendommens formelle grenser.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bygningene må fjernes dersom dette kreves av grunneier eller det offentlige. Dette innebærer at ny eier må påregne å fjerne bygningene, samt dekke de kostnader dette medfører.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen ligger i et flomutsatt område.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Enebolig oppført i 1967 iht. eier.
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.
Enebolig som er oppført med grunnmur av betong.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

Saltak i tre som er tekket med plastbelagte stålplater.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med enkle og doble glass.
Bygningen er gjennomgående slitt inn- og utvendig, og er utidsmessig i forhold til dagens krav til standard.
Dette har gitt tilstandsvurderinger av høyere grad.
Det må påregnes større renovering og oppgraderinger på hele eller deler av bygget.
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger gitt av selger.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det er registrert totalt (10) stk. TG3, (14) stk. TG2

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for tettesjikt/membran på balkong/terrasse. Tekking fremstår med utettheter, og eier opplyser om lekkasje i membranen med drypp ned i underliggende garasje. Membran er ikke mulig å inspisere direkte grunnet overliggende treterrasse.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm

gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg. Det er registrert høyt fuktnivå og synlige skader i vegg. Eier opplyser at fuktpåvirkningen skyldes vanninntrengning ved høy vannstand i nærliggende elv.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.
- Vannledninger er av eldre dato og har nådd eller nærmer seg forventet teknisk levetid. Utskifting bør påregnes ved fremtidig renovering.
- Det er registrert iring på kobberrør.
- Ved funksjonstest av stoppekran ble det påvist lekkasje fra rørkobling.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Eier opplyser om at ved høyere vannmengder i elv, kan vann trenge inn i kjeller. Det er påvist fuktige forhold inne i kjelleren som følge av dårlig fuktsikring og drenering.

Tomteforhold > Terrengforhold
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det registreres at terreng stedvis har fall inn mot bygningskroppen. Dette gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

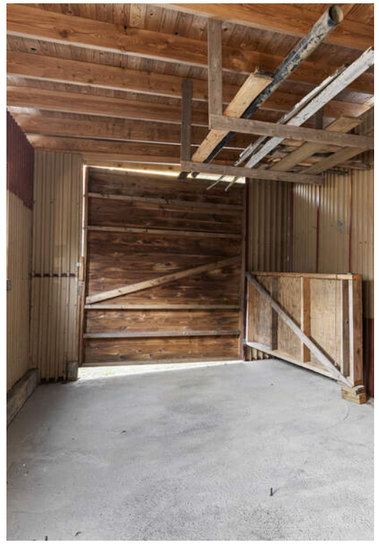
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Merknader:
- Fall mot sluk er mindre enn referansenivået. 1:100.
- Det registreres ikke membranoppbrett ved terskel, noe som gir økt risiko for vann renner inn i omliggende rom ved evt. lekkasjer.
- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektiv ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
- Rommet mangler tilluftsventilering, feks. spalte/ventil ved dør.
- På gulv med flis registreres det sprekk i flis og flisfuger.
- Vaskemaskin er plassert på parkett uten sluk eller tettesjikt, fare for vann renner ned i konstruksjonen ved vannsøl/lekkasjer.
Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet eller hvor gammelt det er.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Dører
Utvendig > Skorstein over tak
Innvendig > Overflater
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Septiktank
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
1. etasje: Bad, gang, stue, kjøkken, soverom og wc.
Underetasje: Garasjerom, bod 1, bod 2 og bod 3. Ellers To garasjer og et uthus.

Areal
Bygg 1

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

1. etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 40 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 101 kvm
Total BRA: 101 kvm

Vedbod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 10 kvm

Uthus

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett og betong.
Veggene har tapet.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Toppdekker og overflater i bolig med en del brukslitasje og spenninger.
Etasjeskiller er av betong.

VÅTROM
Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og

STUE

ROMSLIG STUE

manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av stein.
Det er 2 stekeovner.
Det er kun naturlig avtrekk via ventil i vegg fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber med ukjent alder.
Det er avløpsrør av støpejern og pvc.
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og vegg, noe som er normalt for byggeåret.
Det er installert varmepumper. 1 varmepumpe i stue, og en i garasjerom i kjeller.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med ukjent alder.
El-anlegg med varierende alder.

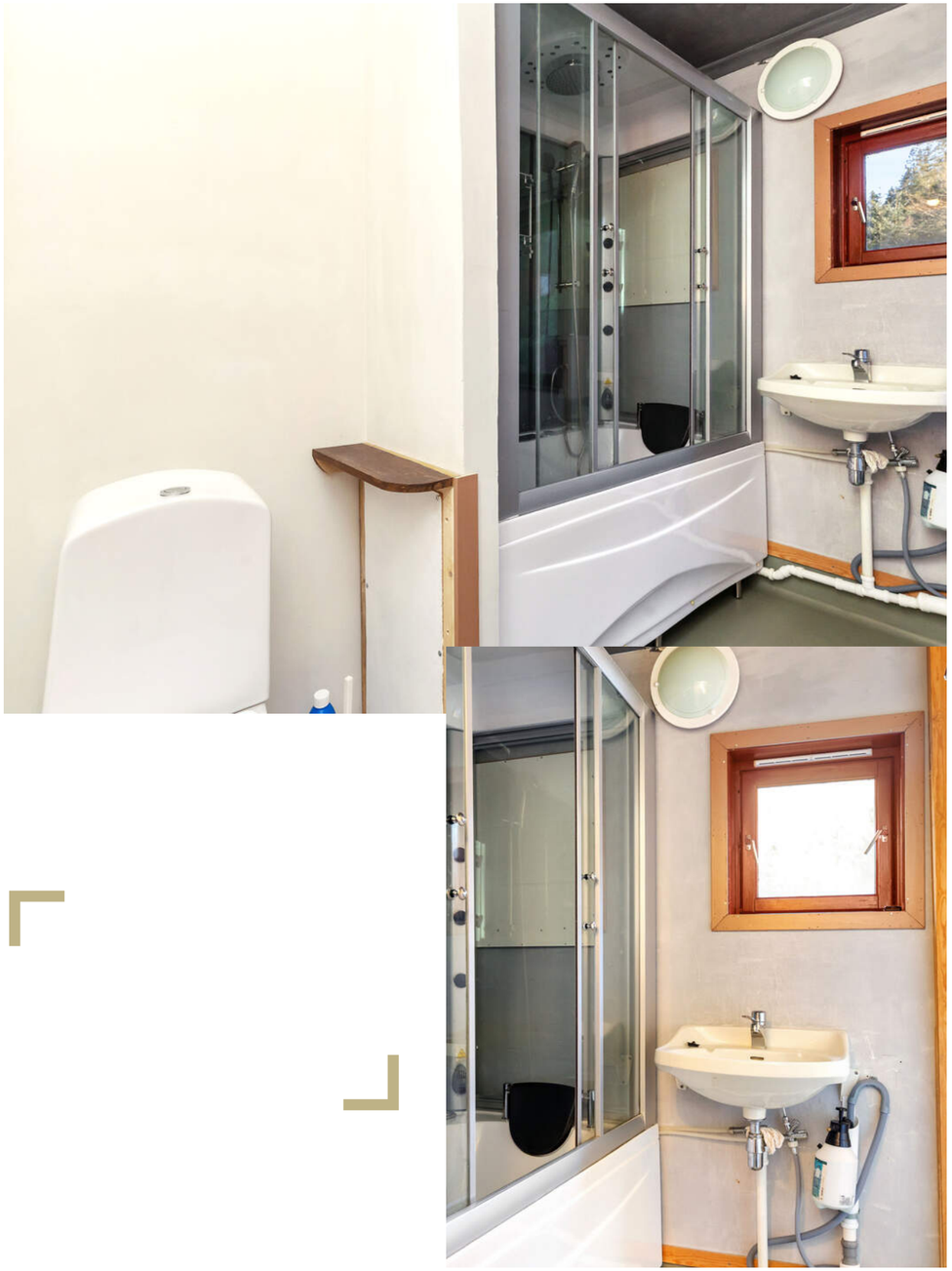
Oppvarming
Vedovn og varmepumpe.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

KJØKKEN

SOVEROM

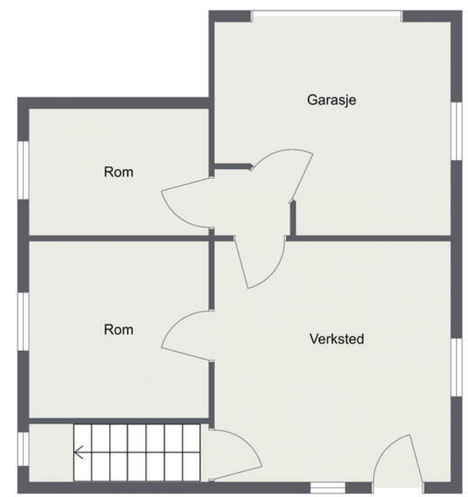
BAD



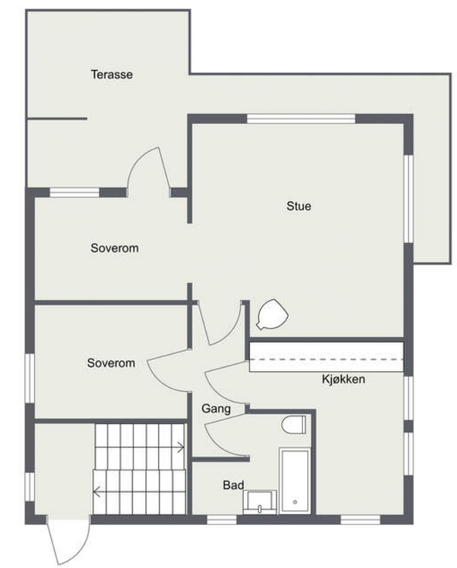
UNDERETASJEN

KJELLERROM

PLANTEGNINGER



Plantegning er en illustrasjon og er ikke målbar.
Avvik vil forekomme.



Plantegning er en illustrasjon og er ikke målbar.
Avvik vil forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær
386.444,- for 2024

Formuesverdi sekundær
1.545.776,- for 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

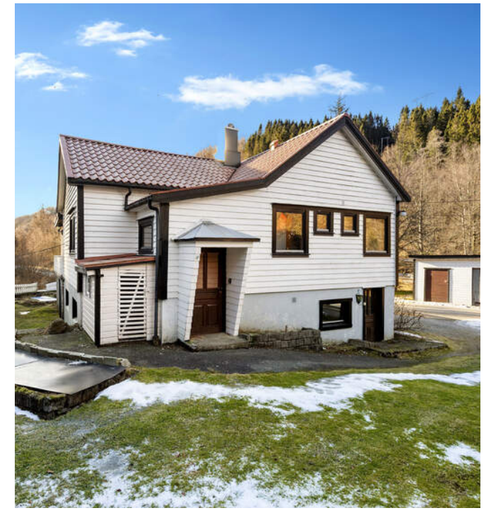
Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjente tegninger for bolig, garasje og diverse tilbygg. Se vedlagte tegninger for nærmere informasjon. Enkelte av tegningene mangler datering og fremstår noe uoversiktlige. Det er derfor vanskelig å fastslå med sikkerhet hvilke tiltak som er formelt godkjent på eiendommen. Ny eier overtar ansvaret for dette forholdet.
Det vises også til vedlagt matrikkelutskrift, som gir en oversikt over registrerte bygg på eiendommen.

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

10.11.1964 - Dokumentnr: 1756 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 25 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,000
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere
————
Nye vilkår

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Id: 1111_2010003



Navn: Kommuneplanens arealdel 2011-2022
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Gjeldende arealplan
Gjelder for eiendommen: Ja
Arealbruk: LNFR
Faresone: Ras- og skredfare

Delarealer
Arealformål: LNFR
Faresone: Ras- og skredfare

Reguleringsplaner
Gyldig reguleringsplan: Ja
Navn: 1111_2013001 – Detaljregulering Sandbekk – gnr. 15 bnr. 3 mfl.
Arealformål: Boliger
Faresoner:
– Flomfare
– Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Torsdag, 12. februar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
24 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
————————————————
25 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
43 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
1 015 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 033 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer

[redacted]

dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes

Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Airidas Rauktys

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag fast pris på kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14 900-, oppgjørshonorar kr. 6 900,-, visninger pr stk kr. 3 500,- , overtagelse kr. 1 500, e-signering kr 1 250,-, og markedsføringspakke kr. 23 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 9 042,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, fotograf , grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer .

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
2.679,- for 2025

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Festeavgift, tømming av septiktank, strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse
Det gjøres oppmerksom at eiendommen ikke vil bli ytterligere vasket eller ryddet til overtakelsen.

Vei/Vann/Avløp
Vann: eiendommen er ikke knyttet til offentlig nett
Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett
Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Kommentar fra kommunen: Kommunen kan ikke finne utslippstillatelse i sine arkiv. Det er tidligere oppgitt at det er delt septiktank med nabo (Sandbekk 75), og tømmes av Dalane Miljøverk AS.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Dato salgsoppgave
16.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

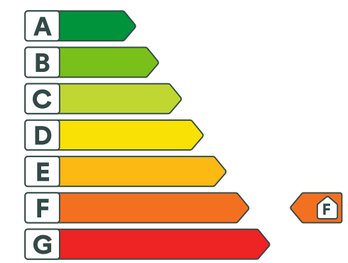
-Edmund Burke

enova

Energiattest

F

Adresse **Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE**	
Dato for energimerking **13.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259238**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171341469**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **146,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **353,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **314,94 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 195 kWh**

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE

Detaljering

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

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Vedlegg

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gjensidige

Egenerklæring

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE **04 Feb 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sandbekk 73	Sandbekk 73	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

December 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

I lived all time from December 2020 till today.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15

Informasjon om selger

Selger

Rauktys, Airidas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

There was missing bathtub, so used bathtub was installed. Replaced toiled, walls were plastered and repainted. The location of washing machine was changed, replaced further from wet area.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

There is condensate dripping near the entrance in the stair-room. It happens rarely and tiny amount. Possible weak point is screw-wood expansion.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

The facade was repainted with egg-white color.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

The house is in the flood zone, therefore there are marks of water on wood panels. It is normal and dries off.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

The fuse box was changed and other essential works were done to meet today's electrical installation requirements.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

M4 Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Drinking water is provided from lake. Septic tank is shared with neighbor.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

The water pipes were modified-changed to fit new design of the kitchen and in the bathroom to fit bathtub. Water supply is low pressure.

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Varmepumpe stops working occasionally, needs service.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

The property is in a flood zone.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 63484640

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Rauktys, Airidas	2026-02-04

Identification

bankID Rauktys, Airidas

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Rauktys, Airidas	04/02-2026 01:18:19	BANKID

Tilstandsrapport

Enebolig
Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
SOKNDAL kommune
gnr. 39, bnr. 1, fnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 304 m² BRA-i: 146 m²

Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 13.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13152-1176 **Referansenummer:** LP1691

Autorisert foretak: Duo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kåre Vatland

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.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.
Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.
Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.
Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdannelse og etterutdanning.

Rapportansvarlig
Kåre Vatland
kv@duotakst.no
902 97 450

Medansvarlig
Simen Sabalis
simen@duotakst.no
413 65 416

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 eksemplarfremstilling 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.

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1967 iht. eier. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Enebolig som er oppført med grunnmur av betong. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Saltak i tre som er tekket med plastbelagte stålplater. Takrenner/nedløp i plast. Vinduer og dører med enkle og doble glass.

Bygningen er gjennomgående slitt inn- og utvendig, og er utidsmessig i forhold til dagens krav til standard. Dette har gitt tilstandsvurderinger av høyere grad. Det må påregnes større renovering og oppgraderinger på hele eller deler av bygget.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Takrenner og nedløp av plast.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og betongvegger i kjeller. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er hovedsakelig fra 1990-tallet og fremstår med en del alders- og bruksslitasje.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre, og kjellerdør i tre med enkle glass.

Terrasse er utført i trevirke. Under deler av terrassen er det garasje i betong, med asfaltbelegg som tekking mellom konstruksjonene.

Det er etablert skorstein med heldekkende beslag.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og betong. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Toppdekker og overflater i bolig med en del brukslitasje og spenninger.

Etasjeskiller er av betong.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er 2 stekeovner.
Det er kun naturlig avtrekk via ventil i vegg fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med ukjent alder.

Det er avløpsrør av støpejern og pvc.

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og vegg, noe som er normalt for byggeåret.

Det er installert varmepumper. 1 varmepumpe i stue, og en i garasjerom i kjeller.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med ukjent alder.

El-anlegg med varierende alder.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område både for flom og skred.

Septiktanken er av ukjent type og alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Vedbod

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus/garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje under terrasse

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

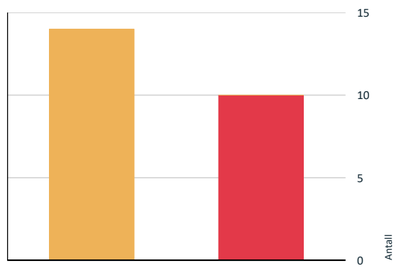
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Sammendrag av boligens tilstand

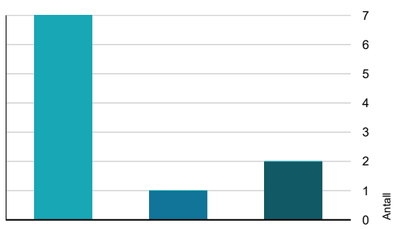
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for tettesjikt/membran på balkong/terrasse.
Tekking fremstår med utettheter, og eier opplyser om lekkasje i membranen med drypp ned i underliggende garasje.
Membran er ikke mulig å inspisere direkte grunnet overliggende treterrasse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det er registrert høyt fuktnivå og synlige skader i vegg. Eier opplyser at fuktpåvirkningen skyldes vanninntrengning ved høy vannstand i nærliggende elv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

- Vannledninger er av eldre dato og har nådd eller nærmer seg forventet teknisk levetid. Utskifting bør påregnes ved fremtidig renovering.

- Det er registrert iring på kobberrør.

- Ved funksjonstest av stoppekran ble det påvist lekkasje fra rørkobling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Eier opplyser om at ved høyere vannmengder i elv, kan vann trenge inn i kjeller.
Det er påvist fuktige forhold inne i kjelleren som følge av dårlig fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det registreres at terreng stedvis har fall inn mot bygningskroppen.
Dette gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Merknader:

- Fall mot sluk er mindre enn referansenivået. 1:100.

- Det registreres ikke membranoppbrett ved terskel, noe som gir økt risiko for vann renner inn i omliggende rom ved evt. lekkasjer.

- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektiv ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
- Rommet mangler tilluftsventilering, feks. spalte/ventil ved dør.

- På gulv med flis registreres det sprekk i flis og flisfuger.

- Vaskemaskin er plassert på parkett uten sluk eller tettesjikt, fare for vann renner ned i konstruksjonen ved vannsøl/lekkasjer.

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet eller hvor gammelt det er.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Undertak vurderes som eldre, da det er uvisst om det ble skiftet samtidig som tekking.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen er mangelfull eller fraværende. Det er ikke observert synlige luftespalter i gesims på befaringstidspunktet.

Utvendig > Dører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hovedytterdør tar i karm og er stri ved åpning/lukking.
Glass i hovedytterdør er fjernet og blendet igjen med treverk.

Utvendig > Skorstein over tak Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe avrenningsmerker på beslag til skorstein.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Innvendige overflater bærer generelt preg av alder og slitasje og har noe behov for vedlikehold.

1. etg:
Det er registrert krakelering i himlingsplater i stue, noe gliper mellom parkettbord samt stedvis manglende gulvlister.

Kjeler:
Det er registrert fuktskader på enkelte overflater i kjeller. Eier opplyser at fuktpåvirkningen skyldes vanninntrengning ved høy vannstand i nærliggende elv.
Det er videre registrert hull i himling, samt svimerker i tak i garasjerom.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Kjøkken og bad mangler mekanisk avtrekk.

- Det er manglende tilluftspalte ved dører, noe som begrenser luftgjennomstrømning i boenheten.

- Kjeller har begrenset ventilasjon til tross for registrert gjentagende fuktpåvirkning.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service på varmepumpe. Eier opplyser at varmepumpen ikke fungerer optimalt ved utetemperaturer under 0 °C.

Varmepumpe i kjeller var ikke funksjonell ved befaring.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt.
Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert mindre riss og malingsavskalling på grunnmur.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert tre gjennomgående sprekker i benkeplaten i området rundt vask.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
Rommet har kun naturlig avtrekk.

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Det er avvik i rømningsveier.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Takhøyde i kjeller varierer fra 2m - 2,10m

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Iht eier er tekkingen er av nyere alder.
Det er uvisst om det samtidig ble gjort arbeider/utskiftning av undertak.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tekkingen fremstår uten synlige avvik på befaringsdagen.

Normal tid før omlegging av stålplater er 30 - 50 år.
Normal tid før reparasjon av stålplater er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Undertak vurderes som eldre, da det er uvisst om det ble skiftet samtidig som tekking.

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

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Takrenner fremstår noe slitt på grunn av alder.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere snøfangere for å sikre trygg ferdsel under utsatte takflater, spesielt i områder med inngangsdører og andre steder hvor personer oppholder seg eller passerer.

Mangelfull bortledning av vann kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering. Tiltak anbefales for å lede takvann bort i egnede rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og betongvegger i kjeller. Fasade/kledning har liggende bordkledning med behov for vedlikehold.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.
Normal tid før maling av betong uten puss, malt er 8 - 16 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre. Konstruksjonen er visuelt kontrollert fra takluke innenfor tilgjengelige og synlige områder.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen er mangelfull eller fraværende. Det er ikke observert synlige luftespalter i gesims på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er hovedsakelig fra 1990-tallet og fremstår med en del alders- og bruksslitasje.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Alder, slitasje, sprekker i glass og punkterte ruter medfører redusert funksjon, luftettethet og isolasjonsevne. Utbedring og utskifting av berørte ruter og vinduer må påregnes.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vedlegg

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Punktert vindu - stue

Sprekk i vindu - kjeller

Fukt i vindu - kjeller

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og kjellerdør i tre med enkle glass.

En del slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler på grunn av alder.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hovedytterdør tar i karm og er stri ved åpning/lukking.
Glass i hovedytterdør er fjernet og blendet igjen med treverk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Anbefaler overflatebehandling og jevnlig vedlikehold, manglende tiltak kan over tid gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av materialet.
Utskiftning kan være påregnelig med tanke på alder og slitasje.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er utført i trevirke. Under deler av terrassen er det garasje i betong, med asfalt belegg etablert som tekking mellom konstruksjonene.

Tilstandsrapport

Det registreres vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Vedlikehold er påregnelig.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for tettesjikt/membran på balkong/terrasse.
Tekking fremstår med utettheter, og eier opplyser om lekkasje i membranen med drypp ned i underliggende garasje.
Membran er ikke mulig å inspisere direkte grunnet overliggende treterrasse.

Konsekvens/tiltak
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Siden underliggende garasje per i dag ikke er i bruk og kun består av betongkonstruksjon, vurderes konsekvensene som begrensede slik forholdet er nå.
Dersom garasjen tas i bruk eller ønskes benyttet til annet formål, må utbedring eller utskifting av membran påregnes for å sikre tilfredsstillende tetthet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Skorstein over tak

Det er etablert skorstein med heldekkende beslag. Pipeløpet er inspisert visuelt fra bakkenivå og fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige sprekker eller skader.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er registrert noe avrenningsmerker på beslag til skorstein.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Anbefaler nærmere kontroll for å avklare årsak.
Forholdet bør følges opp over tid, og kontroll/utbedring av beslag må vurderes deretter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og betong. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Norsk takst

Tilstandsrapport

Toppdekker og overflater i bolig med en del brukslitasje og spenninger. Vedlikehold/utbedring er påregnelig.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Innvendige overflater bærer generelt preg av alder og slitasje og har noe behov for vedlikehold.

1. etg:
Det er registrert krakelering i himlingsplater i stue, noe gliper mellom parkettbord samt stedvis manglende gulvlister.

Kjeler:
Det er registrert fuktskader på enkelte overflater i kjeller. Eier opplyser at fuktpåvirkningen skyldes vanninntrengning ved høy vannstand i nærliggende elv.
Det er videre registrert hull i himling, samt svimerker i tak i garasjerom.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Slitasje på innvendige overflater i 1. etg har i hovedsak estetisk betydning. Vedlikehold og overflateutbedring kan utføres etter behov.

Periodisk vanninntrengning kan medføre ytterligere fuktskader og nedbrytning av materialer. Tiltak for å begrense vanninntrengning bør vurderes, eventuelt i sammenheng med terrengtiltak, drenering eller andre flomsikringstiltak.

Kjellerrom

Himling - stue

Betonghimling - kjellerrom

Merker i tak - garasjerom

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Enkel nivellering
Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0 - 40 mm avvik på total planhet.
Lokal planhet på kjøkken er målt til 30 mm.
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

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.

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Lokal planhet 30 mm- kjøkken

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 100.

Vurdering av avvik:
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det er registrert høyt fuktnivå og synlige skader i vegg. Eier opplyser at fuktpåvirkningen skyldes vanninntrengning ved høy vannstand i nærliggende elv.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Fukt- og råteskader i rom under terreng kan føre til videre nedbrytning av konstruksjoner og redusert brukbarhet av rommet. Siden vanninntrengning forekommer ved høy vannstand i nærliggende elv, må årsak og omfang av fuktpåvirkning avklares. Tiltak for å hindre videre vanninntrengning og utbedring av skadet konstruksjon må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Merknader:

- Fall mot sluk er mindre enn referansenivået. 1:100.

- Det registreres ikke membranoppbrett ved terskel, noe som gir økt risiko for vann renner inn i omliggende rom ved evt. lekkasjer.

- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektiv ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
- Rommet mangler tilluftsventilering, feks. spalte/ventil ved dør.

- På gulv med flis registreres det sprekk i flis og flisfuger.

- Vaskemaskin er plassert på parkett uten sluk eller tettesjikt, fare for vann renner ned i konstruksjonen ved vannsøl/lekkasjer.

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet eller hvor gammelt det er.

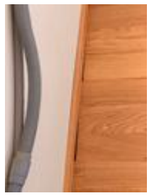
Konsekvens/tiltak
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilfredsstillende tettesjikt og fallforhold må etableres for å sikre forsvarlig avrenning og fuktsikring av hele rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sprekk i flis

Terskel uten membran



Parkett ved vaskemaskin

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Vurdering av avvik:
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

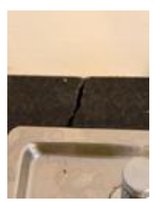
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er 2 stekeovner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert tre gjennomgående sprekker i benkeplaten i området rundt vask.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det anbefaler å tette sprekkene for å hindre vann trenger ned og skader underliggende materialer.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kun naturlig avtrekk via ventil i vegg fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Norsk takst

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med ukjent alder.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

- Vannledninger er av eldre dato og har nådd eller nærmer seg forventet teknisk levetid. Utskifting bør påregnes ved fremtidig renovering.

- Det er registrert iring på kobberrør.

- Ved funksjonstest av stoppekran ble det påvist lekkasje fra rørkobling.

Konsekvens/tiltak
• Stoppekranen må utbedres.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekran og rør bør kontrolleres og utbedres av rørlegger. Mangelfull tetthet kan føre til lekkasje med risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner over tid.

Eldre vannledninger og registrert iring indikerer økt risiko for lekkasjer over tid. Det anbefales utskifting av vannledninger i forbindelse med renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og pvc.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og vegg, noe som er normalt for byggeåret.

For å sikre god luftkvalitet og tilfredsstillende luftutskiftning i boligen anbefales det generelt å legge til rette for luftgjennomstrømning mellom rom, eksempelvis ved bruk av flate terskler eller andre løsninger som gir fri luftpassasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Kjøkken og bad mangler mekanisk avtrekk.

- Det er manglende tilluftspalte ved dører, noe som begrenser luftgjennomstrømning i boenheten.

- Kjeller har begrenset ventilasjon til tross for registrert gjentagende fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

- Manglende mekanisk avtrekk kan medføre redusert ventilasjon og økt fuktbelastning i rommene. Etablering av mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

- Redusert luftgjennomstrømning kan påvirke ventilasjon og inneklima. Det anbefales å etablere tilluftspalter eller annen løsning som sikrer tilfredsstillende luftoverføring mellom rom.

- Utilstrekkelig ventilasjon kan bidra til opprettholdt fuktbelastning og videre nedbrytning av materialer. Forbedret ventilasjon i kjellerarealene anbefales for å redusere fukt og potensielle skader på kontruksjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumper. 1 varmepumpe i stue, og en i garasjerom i kjeller.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service på varmepumpe. Eier opplyser at varmepumpen ikke fungerer optimalt ved utetemperaturer under 0 ° C.

Varmepumpe i kjeller var ikke funksjonell ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Manglende service og redusert funksjon kan påvirke varmeeffekt og energieffektivitet. Service og kontroll av varmepumpe anbefales utført av fagperson for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

Defekt varmepumpe - kjeller

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med ukjent alder.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å etablere fast tilkobling for å lukke avviket.

Elektrisk anlegg

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg med varierende alder.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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.
   1967

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

   Det er gjort følgende i 2025:
   - Byttet sikringsskap
   - Etablert ny kursfortegnelse
   - Montert nytt jordspyd ved utvendig trapp
   - Jordbånd på vannrør
   - Ny koblingsboks i garasje
   - Festet kabel i garasje
   - Fjernet lys i stolpe ved veien
   - Fjernet installasjon i rom i kjelleren der sikringsskap er plassert

   Eier ble informert om at resten av installasjonen må gjennomgås i nærmeste fremtid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

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 Generelt anbefales det å gjennomføre el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør i forbindelse med eierskifte, for å avklare tilstand på anlegget og eventuelle avvik.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Eier opplyser om at ved høyere vannmengder i elv, kan vann trenge inn i kjeller.
Det er påvist fuktige forhold inne i kjelleren som følge av dårlig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak
- Drenering må skiftes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av fuktømfintlige ting bør unngås, og god ventilasjon sikres.

Drenering bør fornyes, og tilfredsstillende fuktsikring rundt grunnmur må etableres dersom kjeller skal benyttes til normalt oppholds eller lagringsformål i fremtiden.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

Fuktskadde materialer i kjeller som følge av dårlig fuktsikring/drenering

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.
Vedlikehold/reparasjoner er påregnelig med tanke på alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert mindre riss og malingsavskalling på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss bør vurderes og eventuelt tettes, og løs maling må fjernes før ny overflatebehandling.

TG 3 Terrengforhold

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.
Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område både for flom og skred.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det registreres at terreng stedvis har fall inn mot bygningskroppen.
Dette gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Fall mot huset

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type og alder.
Det er kun oppgitt av eier at det er en delt septiktank med naboen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Takhøyde i kjeller varierer fra 2m - 2,10m

Konsekvens/tiltak
• Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.

Det anbefales utskifting av brannslukningsapparatet. Eldre apparater kan ha redusert funksjon og gir ikke samme sikkerhet ved brann.

For å lukke avvikene må rekkverk og håndløpere, utbedres til å tilfredsstille dagens krav.

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Bygninger på eiendommen

Vedbod

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Vedbod oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Taket er av pulttaks konstruksjon.

Merknader:

- Det er registrert sprekk i glass

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

Bygningen inngår ikke i NS3600-kravene og vurderes derfor ikke med tilstands- eller konsekvensanalyse, da de anses som sekundære konstruksjoner i forbindelse med salgsprosessen. Enkelte områder er anmerket ut fra observasjoner.

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

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Uthus/garasje

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Det er kun observert utenfra, da det ikke var tilgang inn ved befaring.

Vedlikehold
Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt ved utvendige observasjoner. Innsiden av bygget er i ukjent stand.

Beskrivelse
Uthus/garasje oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Taket er av pulttaks konstruksjon.

Manuell garasjeport, og spiledør.

Merknader:
- Det er ikke observert innvendig da det var låst ved befaring.
(Areal er oppmålt utvendig.)

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

Bygningen inngår ikke i NS3600-kravene og vurderes derfor ikke med tilstands- eller konsekvensanalyse, da de anses som sekundære konstruksjoner i forbindelse med salgsprosessen. Enkelte områder er anmerket ut fra observasjoner.

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

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Uthus

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget har generelt lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Uthus oppført med gulvplate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Taket er av pulttaks konstruksjon.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

Bygningen inngår ikke i NS3600-kravene og vurderes derfor ikke med tilstands- eller konsekvensanalyse, da de anses som sekundære konstruksjoner i forbindelse med salgsprosessen. Enkelte områder er anmerket ut fra observasjoner.

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

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Garasje under terrasse

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Opplyst om tidligere lekkasje fra tak.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold.

Beskrivelse
Garasje oppført med ringmur av lecablokker, og plate i stedstøpt betong.

Yttervegger er av lecablokker.

Taket på garasjen er tekket med asfaltbelegg, med terrasse.

Manuell garasjeport i tre.

Merknader:

- Det er sprekker i innvendig gulv.
- Det er registrert noe råte i utvendig kledning.
- Oppgitt av eier at det har vert lekkasje fra overliggende terrasse.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

Bygningen inngår ikke i NS3600-kravene og vurderes derfor ikke med tilstands- eller konsekvensanalyse, da de anses som sekundære konstruksjoner i forbindelse med salgsprosessen. Enkelte områder er anmerket ut fra observasjoner.

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

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Garasje

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført med gulvplate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Taket er av pulttaks konstruksjon.

Manuell port i tre

Merknader:

- Det er ved visuell kontroll registrert fukt i innvendig tak.
- Utvendig bærer bygget preg av manglende vedlikehold med vask og overflatebehandling.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

Bygningen inngår ikke i NS3600-kravene og vurderes derfor ikke med tilstands- eller konsekvensanalyse, da de anses som sekundære konstruksjoner i forbindelse med salgsprosessen. Enkelte områder er anmerket ut fra observasjoner.

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

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

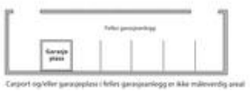
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	80			80	40
Kjeller	66			66	
SUM	**146**				**40**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller	Garasje, uinnredet kjellerrom 1, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er gjort arbeider på det elektriske anlegget med utskiftning av sikringsskap m.m. Se nærmere beskrivelser under "elektrisk anlegg"

Vedbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus/garasje

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje under terrasse

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Simen Sabalis	Takstingeniør
	Airidas Rauktys	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1111 SOKNDAL	39	1	4	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Sandbekk 73			

Hjemmelshaver
Rauktys Airidas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig ligger på Sandbekk, ca 5km fra Hauge i Dalane.

Adkomstvei

Privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Det er opplyst av eier av vannforsyning er fra innsjø.

Tilknytning avløp

Privat septiktank, delt med nabo.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren 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 brannteknisk 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.

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

Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 39 - Bnr 1
1111 SOKNDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal 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, 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/LP1691

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1990/676/42
Attesteringstidspunkt 2026-02-04 12:32

FESTEKONTRAKT.

DAGBOKFØRT
14.FEB90 00676
SORENSKRIVEREN I DALANE

1.

Partene og tomten.

Undertegnede TITANIA A/S som eier av gnr. 39. bnr. 1, av Sandbekk i Sokndal herred, fester herved bort til Thomas Olsen, f.nr. 131241 [redacted], en hustomt stor 556,5 m^2 - festetomt nr. 4 av eiendommen.

2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomten.

Tomten er rektangelformet rundt bolig nr. 16 beliggende ved veien i Sandbekk boligfelt.

2 av sidene i rektangelet er 32 m og de 2 andre 20 m.

Kart i målestokk 1/500. Ark. nr. 6098-3.

3.

Festetiden.

Festetiden er 10 år regnet fra 9. oktober 1989 med rett til fornyelse i 70 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på løsningstiden med fradrag av verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta (bygningen(e) på tomten og godtgjøre verdiøkningen av tomten som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren.

4.

Festeavgiften.

For festet betales en årlig avgift på kr. 1.000,-, ettusen-kroner.

Avgiften forfaller til betaling 9. oktober hvert år, første gang 9. oktober 1989.

Festeavgiftens størrelse kan etter forhandlinger endres hvert 5. år - første gang 9. oktober 1994.

Sikkerhet for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som er oppført/oppføres på tomten.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

forts.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1990/676/42
Attesteringstidspunkt 2026-02-04 12:32

5.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomten. I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten for gjenværende festetid.

6.

Spesielle vilkår.

Drift og vedlikehold av vann- og kloakkledninger og veier samt gjerdehold er bortfester uvedkommende. Ved eventuelt salg har bortfesteren forkjøpsrett.

Nabolovens paragraf 12 skal ikke kunne påberopes i tilfelle av ulemper fra industrianlegg og fabrikkdrift på selskapets eiendom.

Beskjæres tomten av veg, må fester finne seg i det mot reduksjon av leien.

Blir det av industrielle hensyn å benytte tomten, forbeholder bortfesteren seg rett til å innløse eiendommen etter lovlig skjønn.

7.

Dekning av utgifter i forbindelse med bortfestingen.

Utgifter til stempling og tinglysing samt oppmålingsavgift bæres av festeren.

8.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft fra dags dato og den er utferdiget i to eksemplarer som grunneieren og festeren hver har ett av.

Hauge i Dalane,
TITANIA A/S

- Styreformann -

- Styremedlem -

- Styremedlem -

Egersund 13.01.90

- Fester -

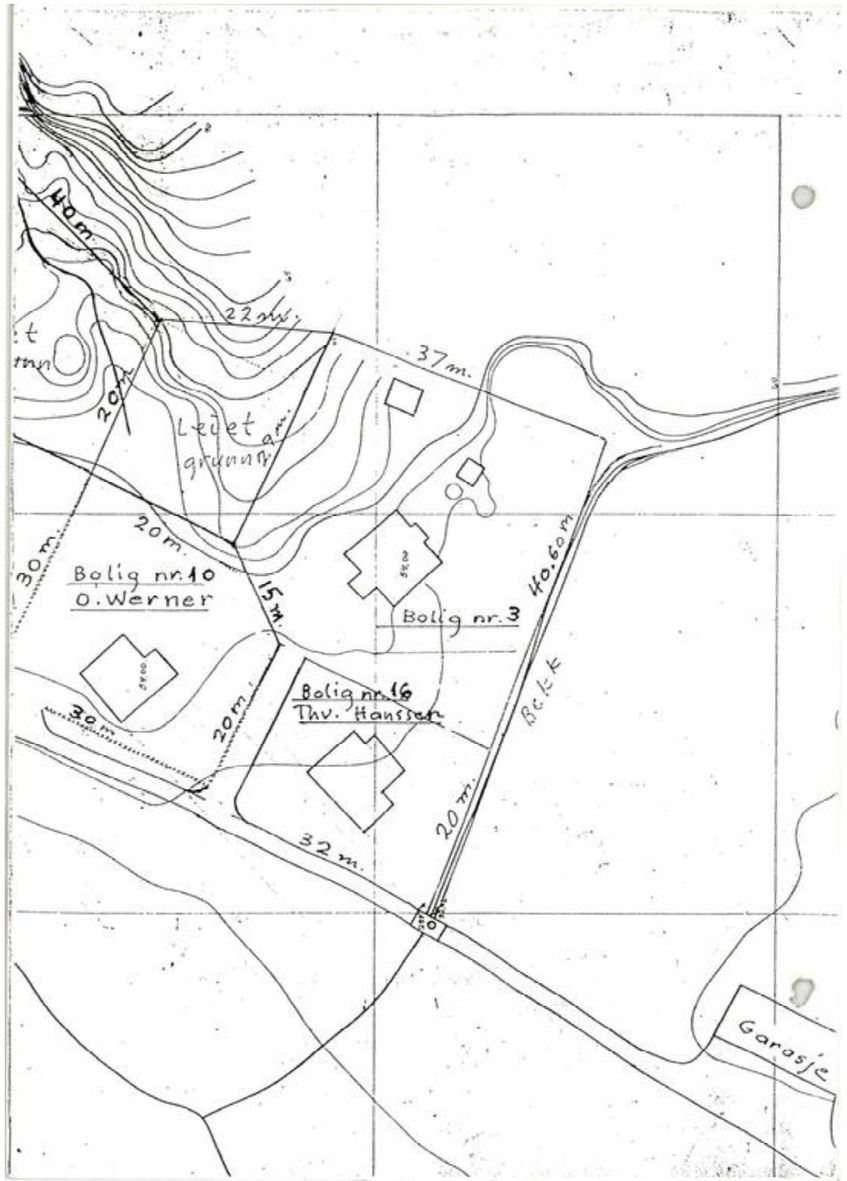
Til vitterlighet:
1. Ingunn Brekke
2. Helene Barstad

Til vitterlighet:
1. [illegible]
2. [illegible]

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1990/676/42
Attesteringstidspunkt 2026-02-04 12:32

Side 3 av 3



Sokndal Kommune
Adresse Gamlevn 20, 4380
Telefon 51 47 06 00

Utskriftsdato: 06.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Restanser og legalpant	Kilde: Sokndal Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1111 **Gårdsnr.:** 39 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 4
Adresse: Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Referanse: 231/3006754/112-26-0004 Sandbekk 73

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

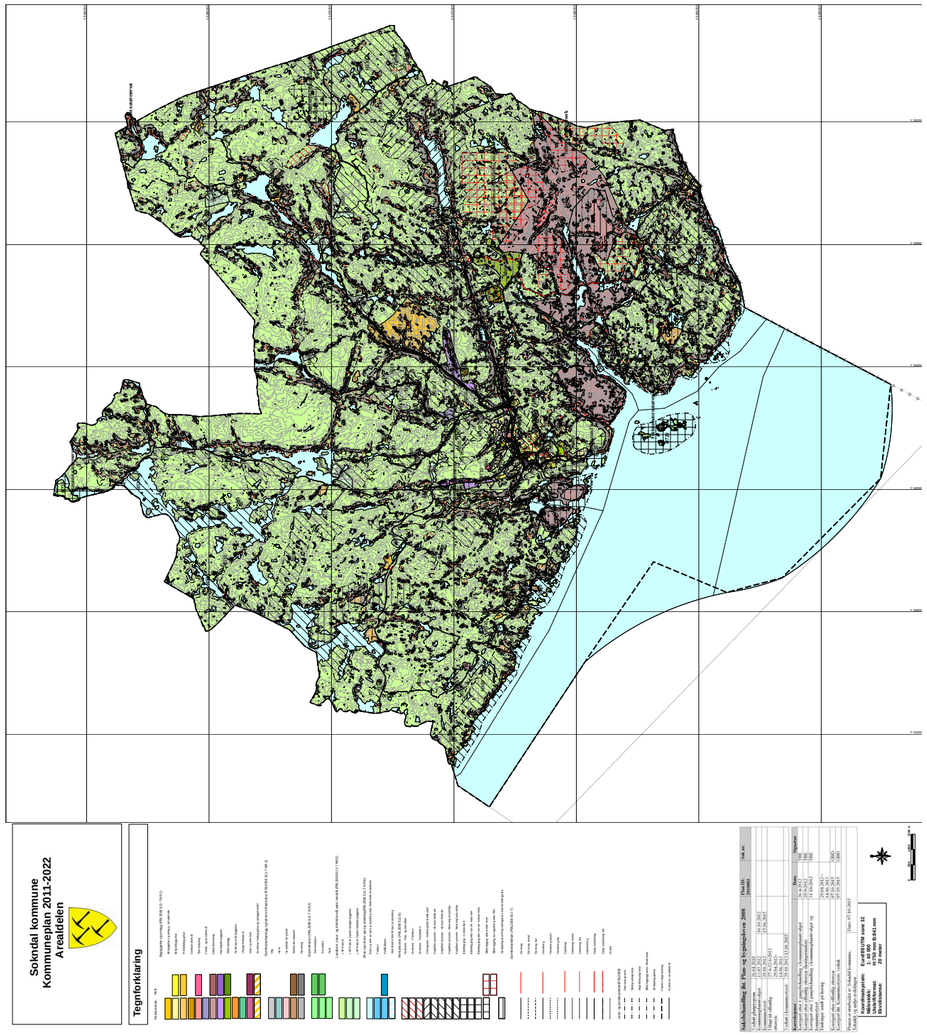
Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

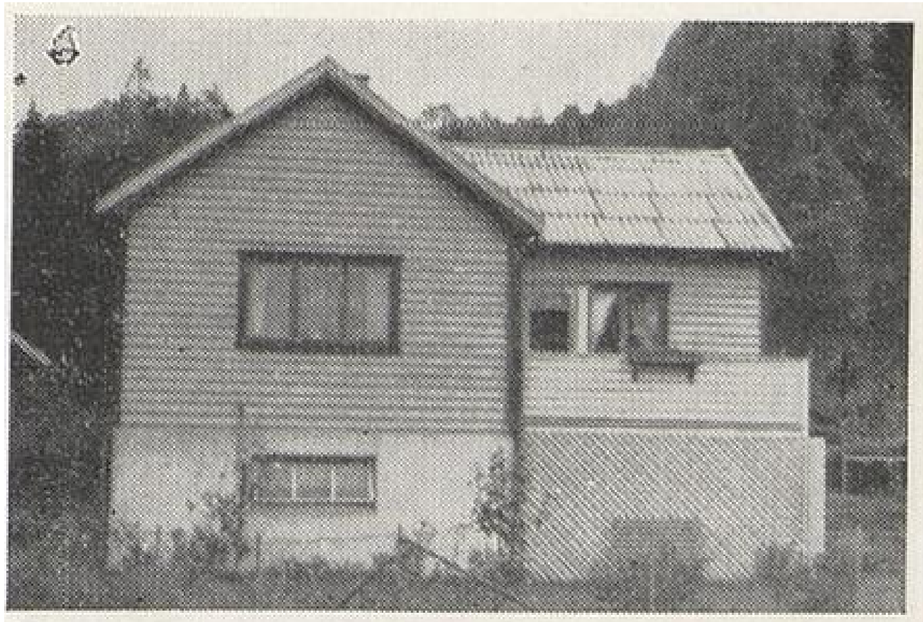
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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.





SANDBEKK, gnr. 39, bnr. 1, ligger ca. 3 km fra Hauge. Postadr. Hauge i Dalane. Hovedbygn. oppf. 1947 av reisv. i 1 etsj., 50 m², 4 rom, kjøk., ver., kjeller, bad. — Eier Aktieselskapet Titania. — Leieboer verksmester Gunnar Mellgren, f. 28/1. 20 i Sokndal, foreldre Inga og Severin M., g. m. Agnes Pettersen, f. 6/6. 20 smst., foreldre Gudrun og August P. Barn Sven Ivar, f. 26/2. 43,

Anna Grethe, f. 12/6. 49, Dag Gunnar, f. 26/3. 53, Geir Inge, f. 14/5. 55.

Sokndal Kommune
Adresse Gamlevn 20, 4380
Telefon 51 47 06 00

Utskriftsdato: 03.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Sokndal Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1111 **Gårdsnr.:** 39 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 4
Adresse: Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE
Referanse: 231/3006754/112-26-0004 Sandbekk 73

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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.

TILLATELSE I BYGGESAK Nr 28/83

gitt etter instruks for delegasjon til bygningssjefen
i h.t. bygningslovens § 14 nr 2, stadf. 27/4-68.

Byggherre: Rudolf Stølen — 4380 Hauge i Dalane

Arbeidssted: Sandbekk — **Gnr/bnr:** 39/1 Feste 4 (56/230)

Arbeidets art: Tilbygg bolighus

Ansvarshavende: Benjamin Mydland — 4380 Hauge i Dalane

Nabovarsel: ja nei — **Fristens utløp:** / -

Tegn.: situasjonsplan plan snitt fasader foto skisse

Eksp./saksbeh. /

Merknader/avtaler:

Innvilges ved utførelse etter innsendt skisse og etter bestemmelsene i bygningslov, forskrifter, brannlov med forskrifter og gjeldende norske standarder.

Hauge i Dalane 3/6 -83

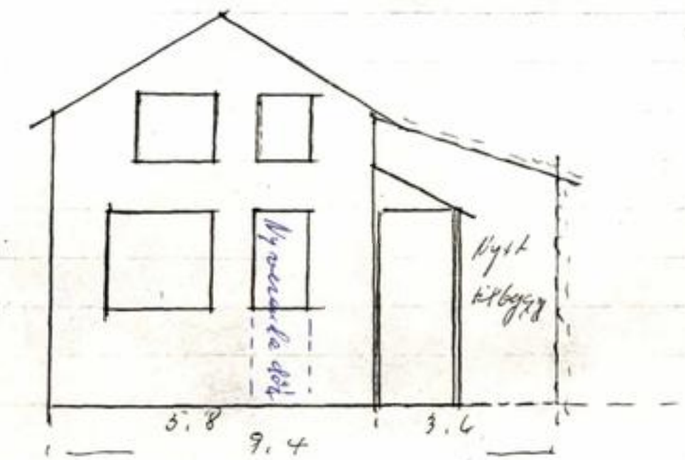
Søkte arbeid kan utføres.

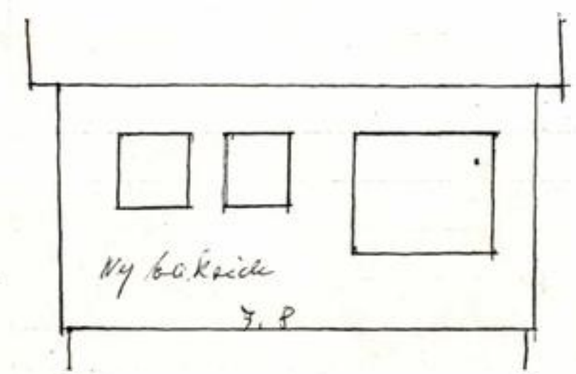
T. Bjørnstad

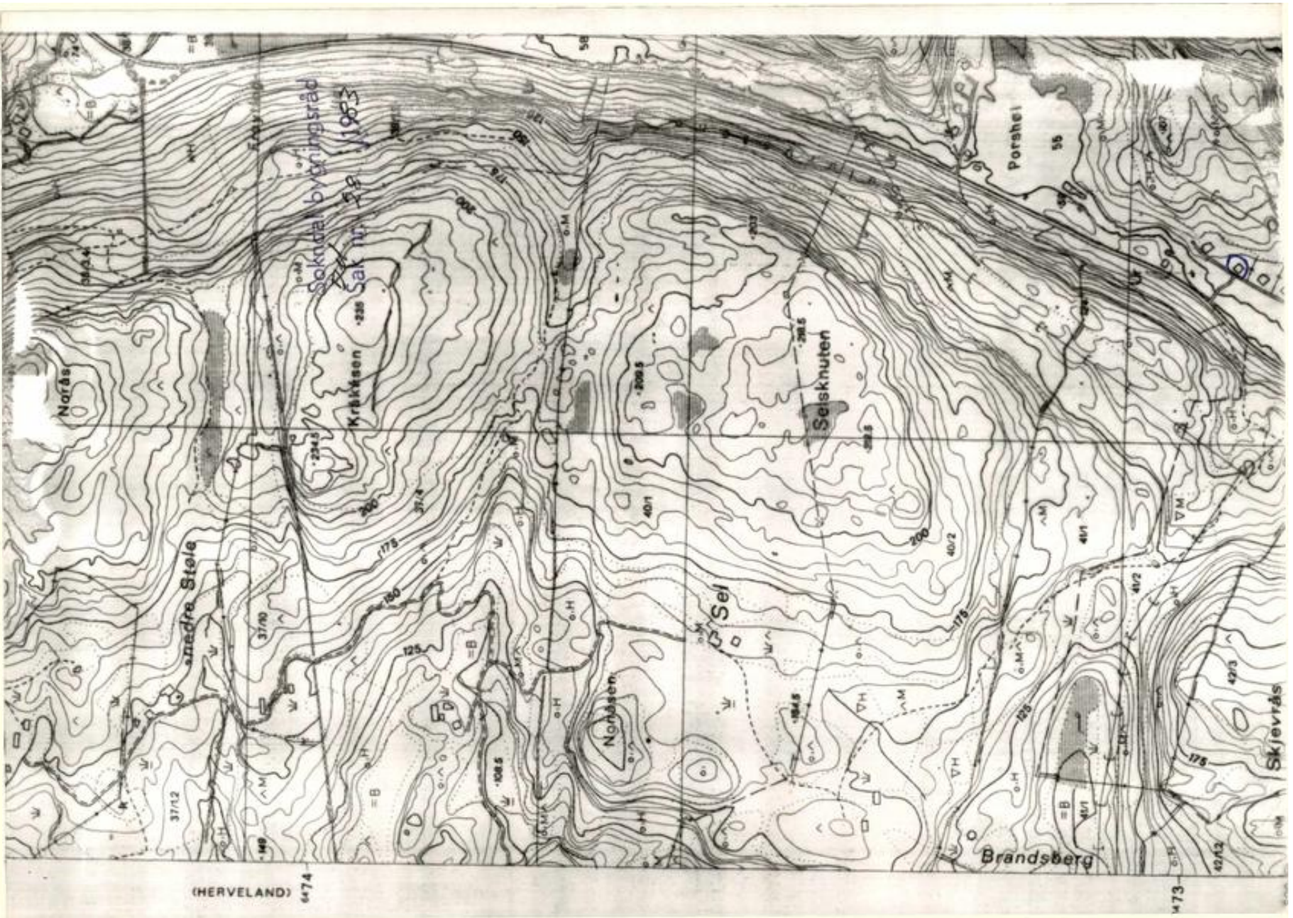
T. Bjørnstad
bygningssjef

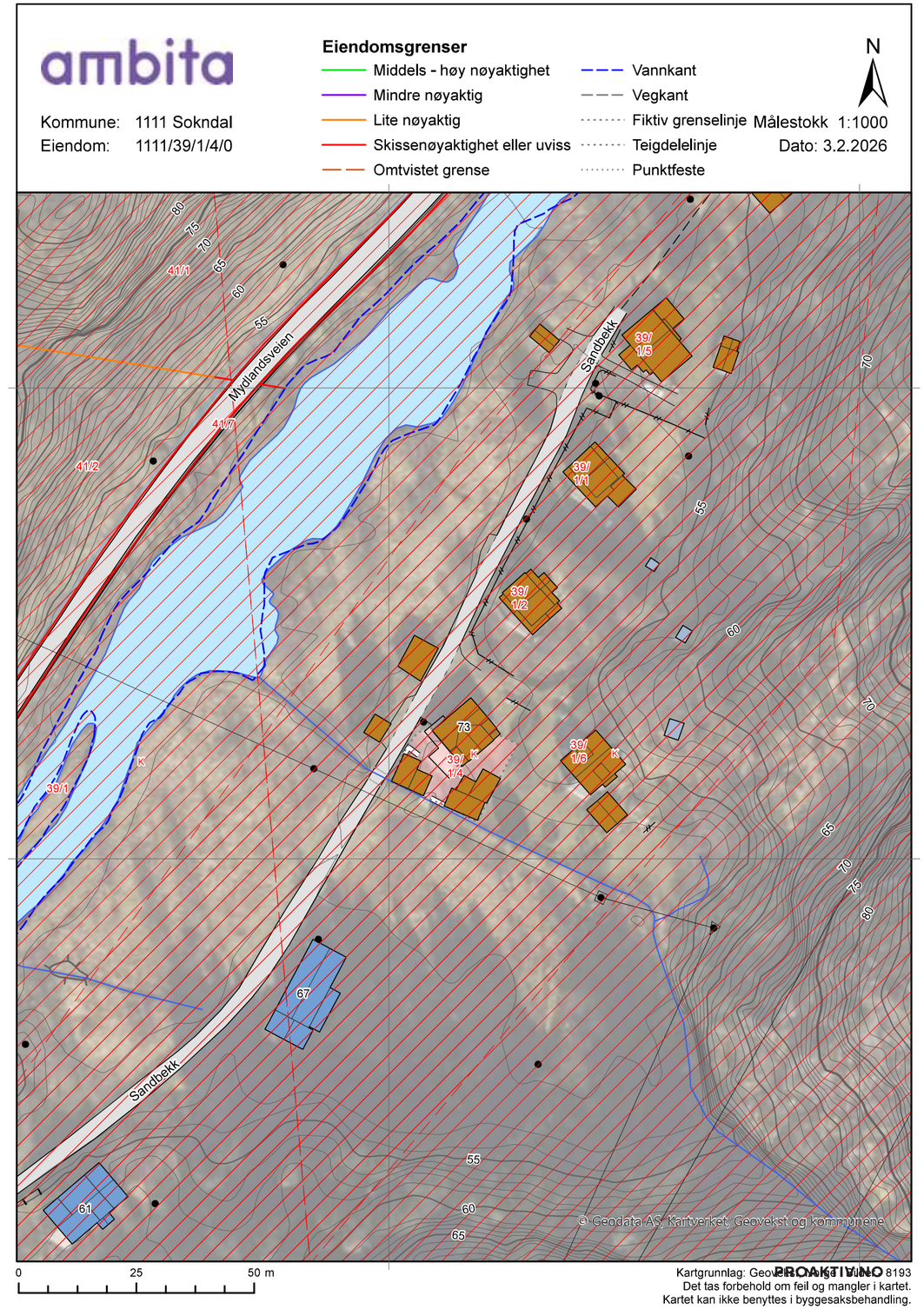
Gjenpart: Benj. Mydland

Sokndal bygningsråd
Del.
Sak nr. 28 /1983






Sokndal bygningsråd
Sakn 1983
Norås
Krakkeen
Selsknuten
Porshei
Nordre Stela
Nordsen
Sel
Skjevrås
Brandsberg
(HERVELAND)


ambita
Kommune: 1111 Sokndal
Eiendom: 1111/39/1/4/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 3.2.2026
Mydlandsveien
Sandbekk
41/1
41/7
41/2
39/1
39/ 1/5
39/ 1/1
39/ 1/2
39/ 1/4
39/ 1/6
73
67
61
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Kartverket, UTM 32, EUREF89, NGO 2000 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

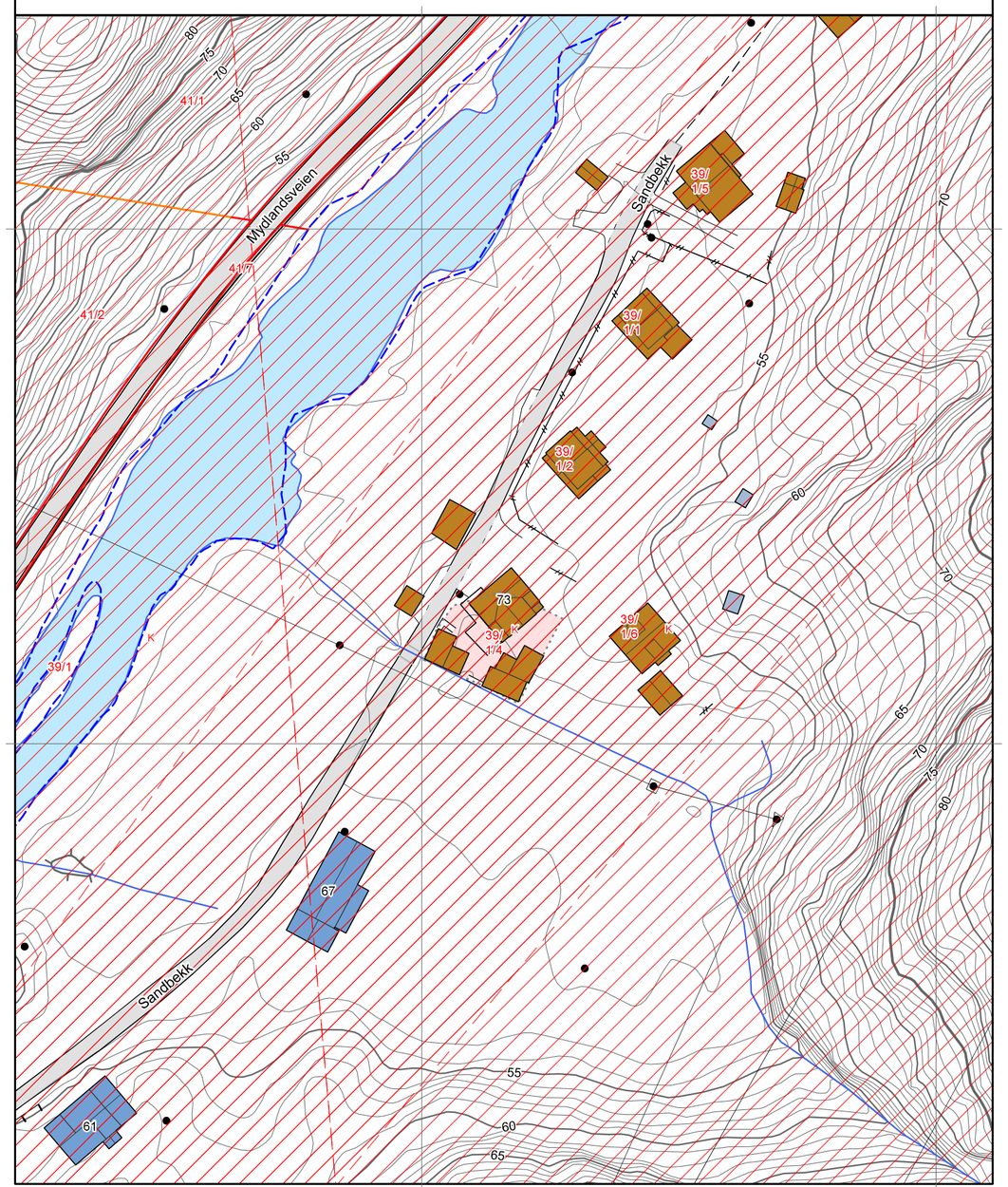
Kommune: 1111 Sokndal
Eiendom: 1111/39/1/4/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.2.2026



SANDBEKK 73

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
- Trafikkøy
- VegKjørende

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

GJENPART AV NABOVARSEL
med kvittering
(Vedlegges søknaden)

Søndal byggesnød
4380 Hauge i Dalane

Alle naboer og gjenboere (jfr. spesifikasjon på baksiden) har fått følgende varsel:

I henhold til bestemmelsene i bygningslovens § 94. 3 av 18 juni 1965 varsles De om at det er oversendt til bygningsrådet i: Søndal meldung om skifting av vinduer

	Arbeidets art	Bygningens art
§ 93 ☐ Søknad om byggetillatelse		
§ 93 ☐ Søknad om bruksendring	Fra	Til
§ 7 ☐ Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i:		
§ 84.1 ☒ Melding om anlegg	Anleggets art: Skifting av vinduer til et-felts isolerglass som vist med grønn strek på tegn.	

Arbeidssted	Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)
Sandbekk	Festetomt på g.nr. 39. b.nr. 1.

Byggherrens navn	Adresse	Tlf.
Margit Hansen	Sandbekk	77529
Anmelders navn	Adresse	Tlf.
"	"	"
Bygningsvesenets kontoradresse		Tlf.

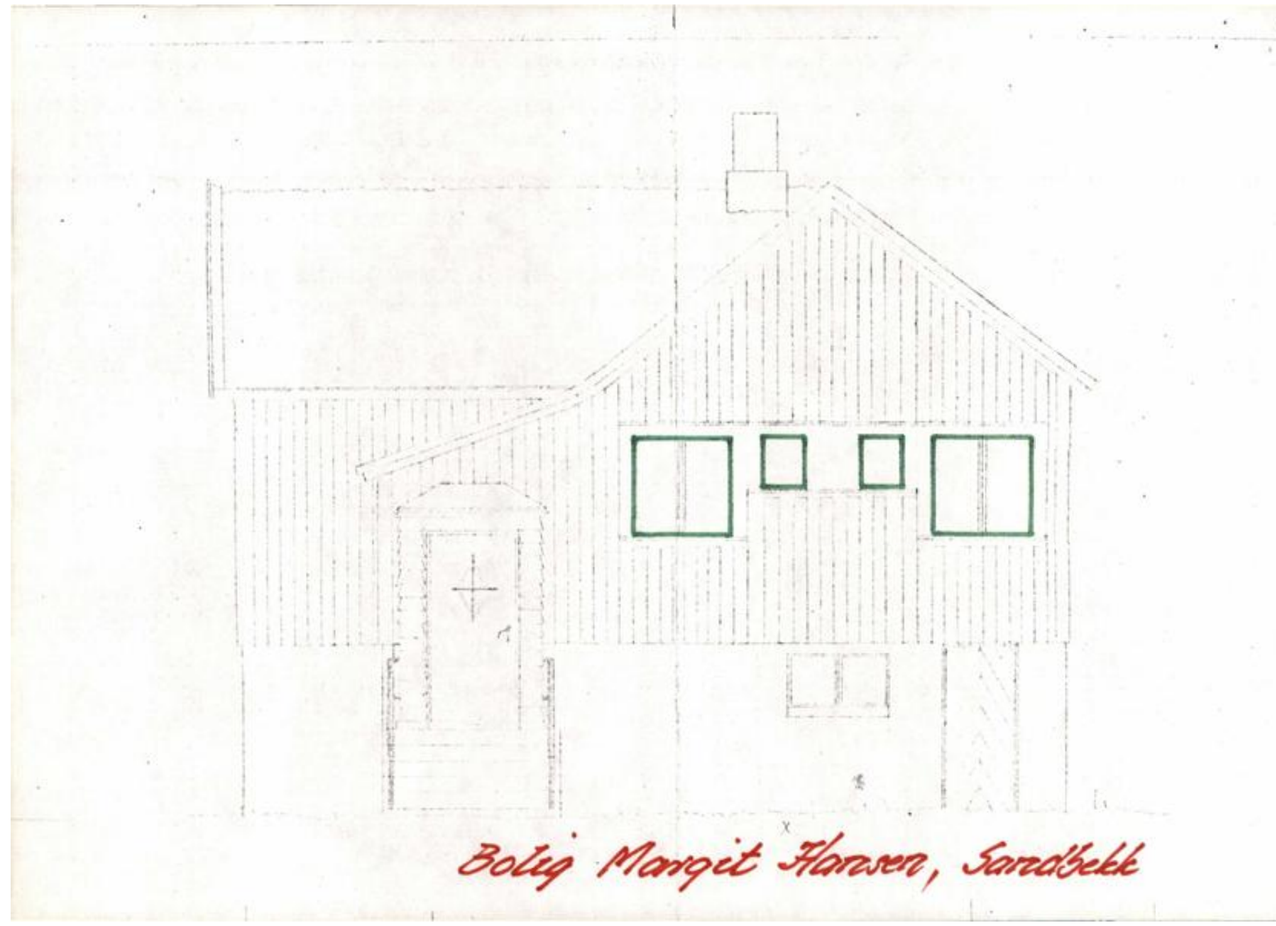
Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

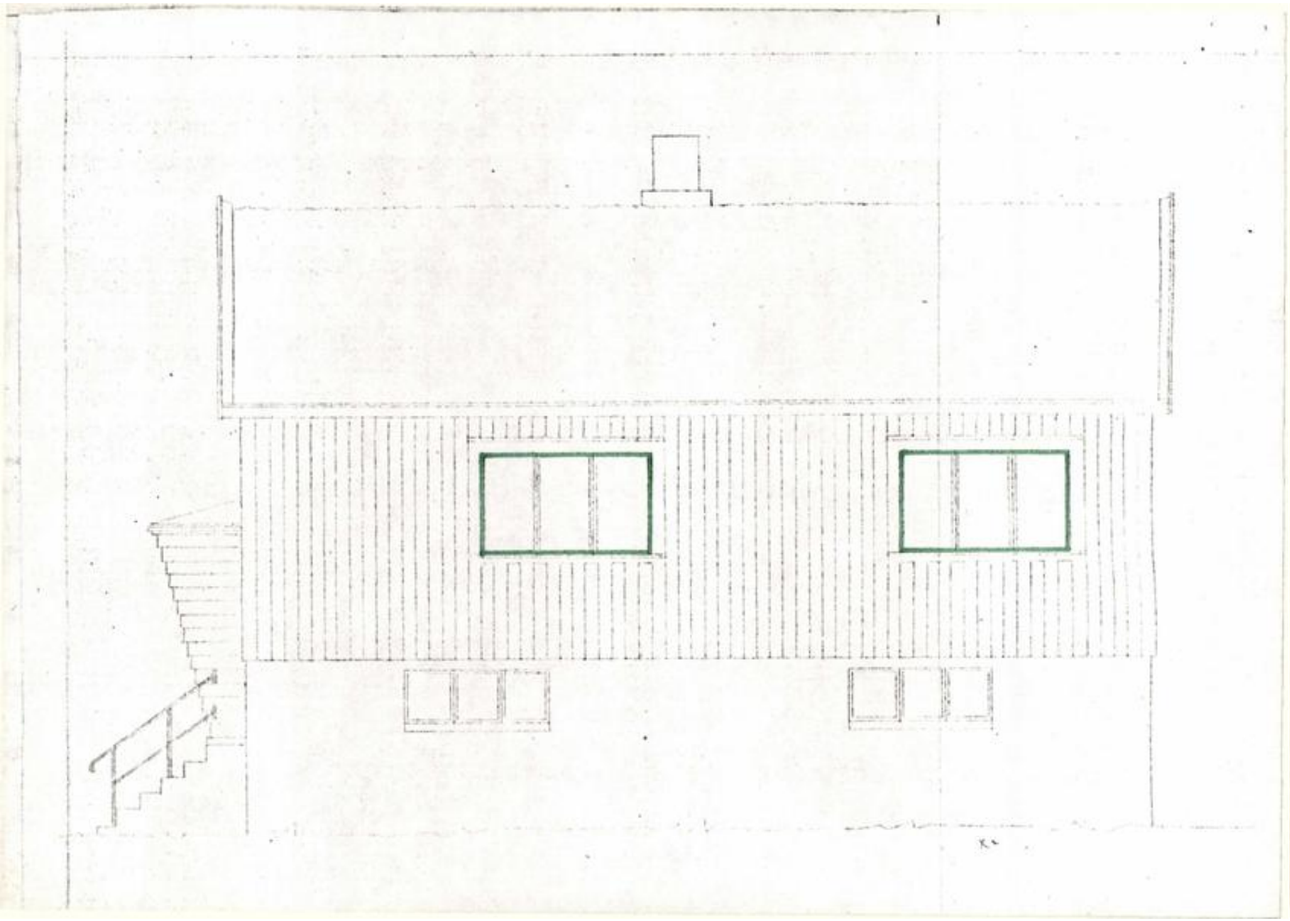
Eventuelle bemerkninger må være bygningsrådet i hende senest 14 dager etter at De har mottatt dette varselet

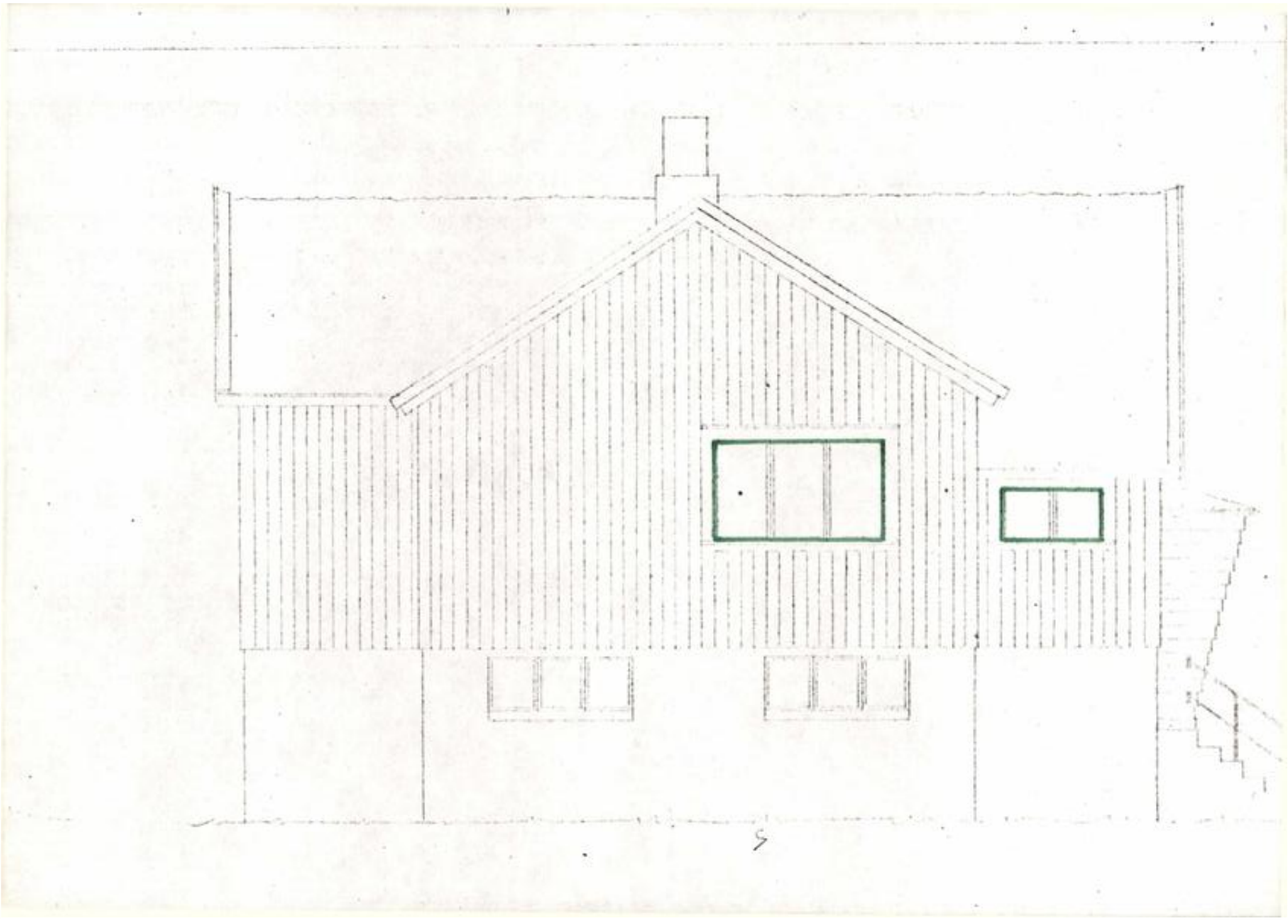
Sandbekk den 20/2 19 79

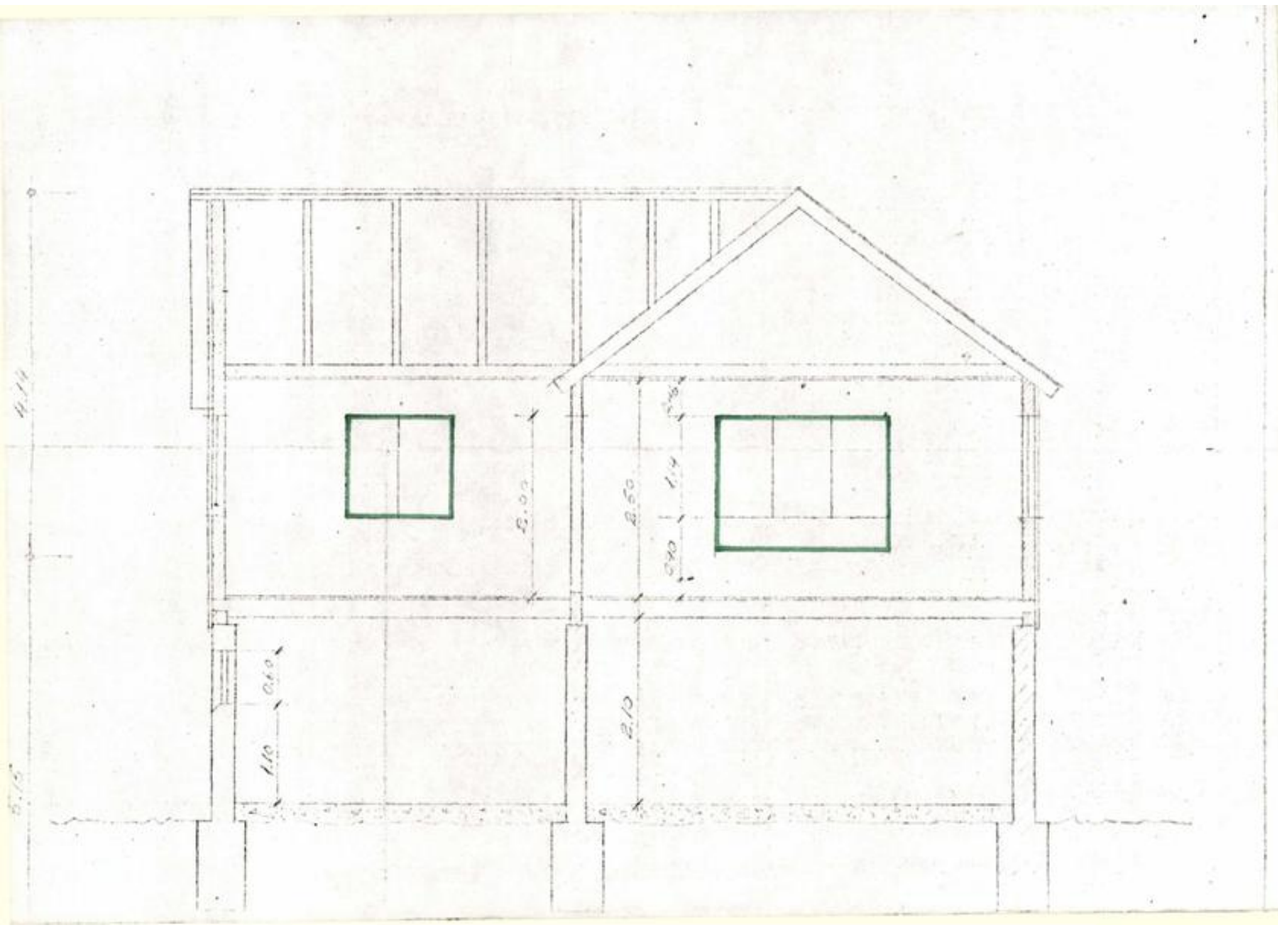
Margit Hansen
Byggherrens/Anmelders underskrift

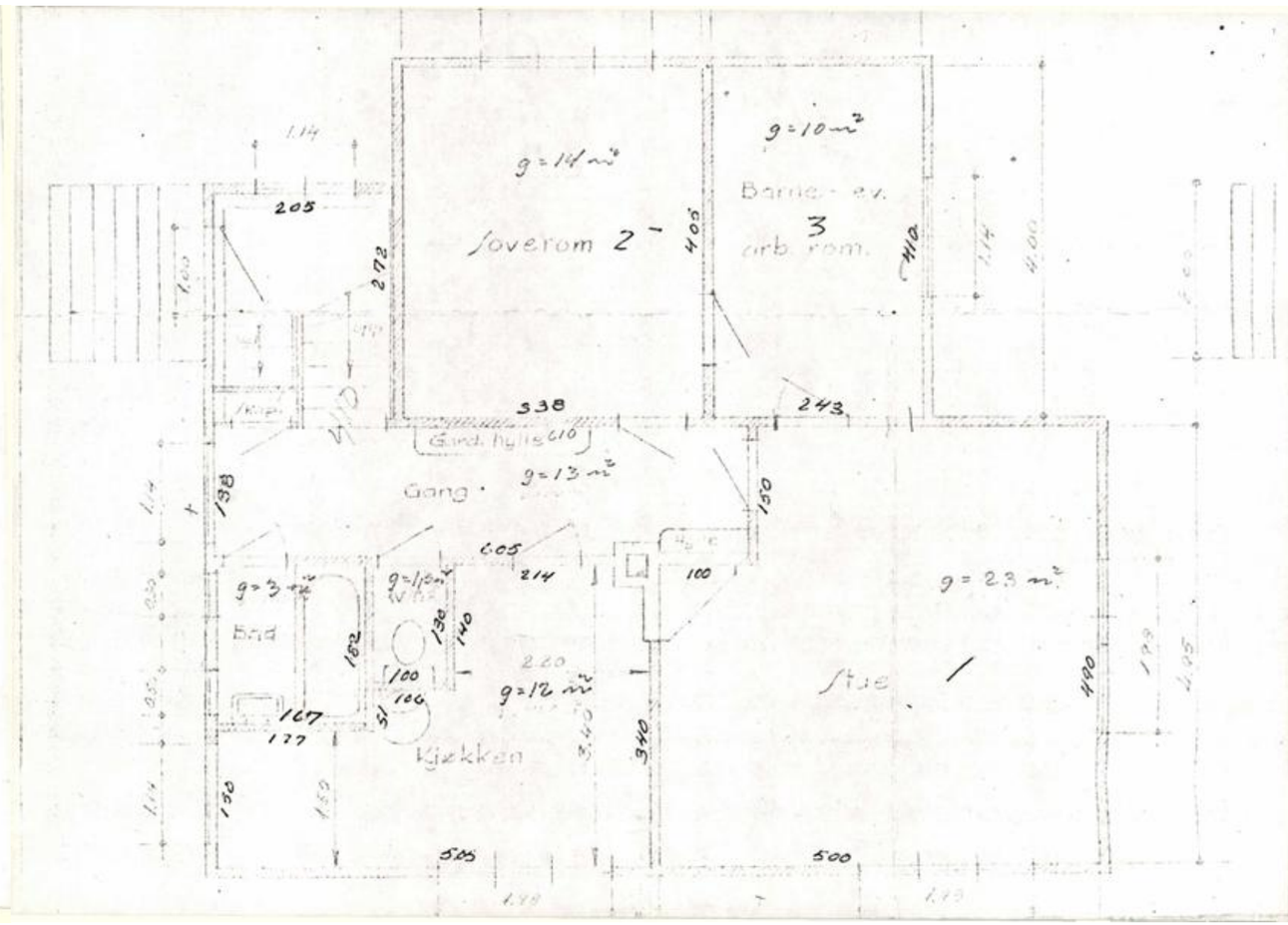
Nr. 2126 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

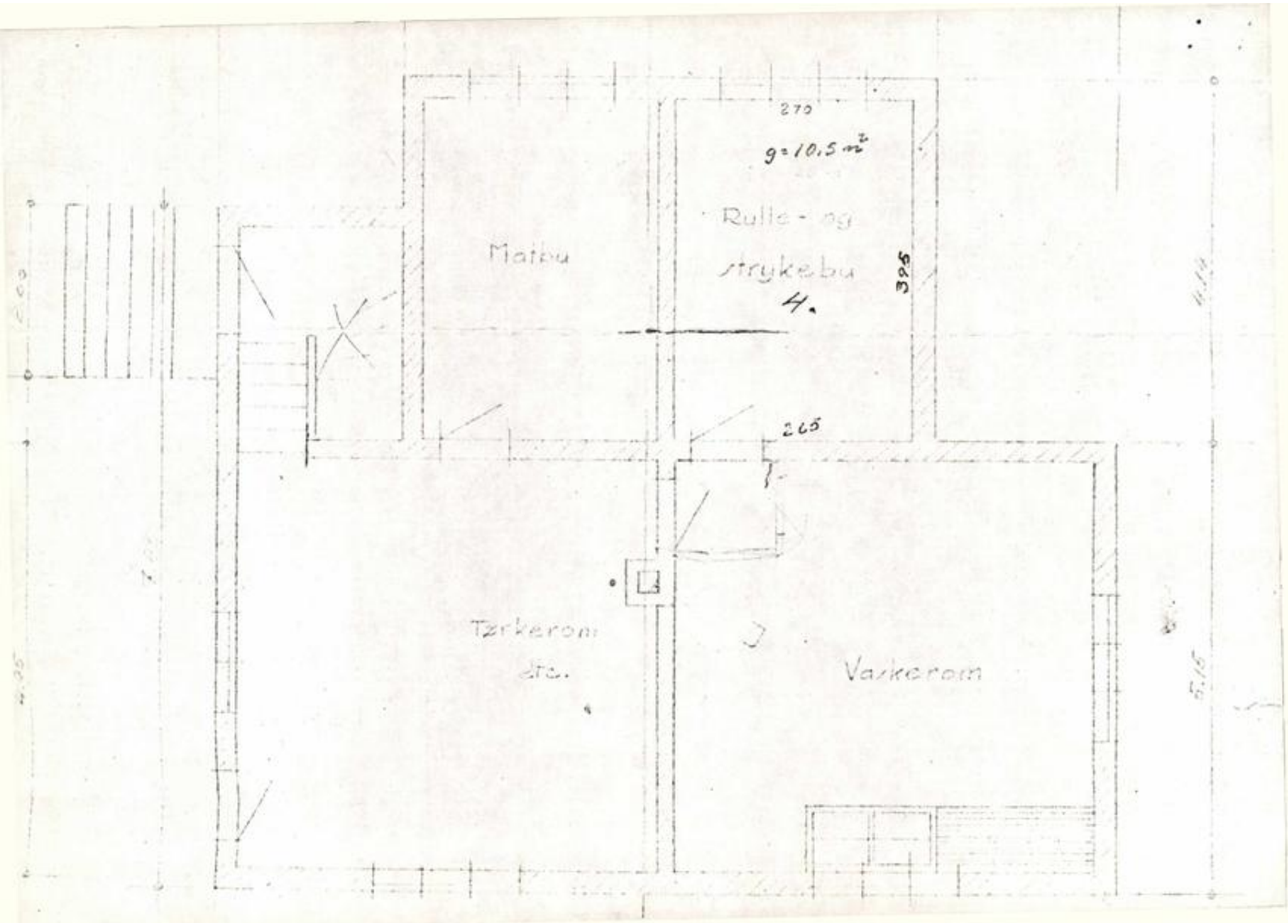


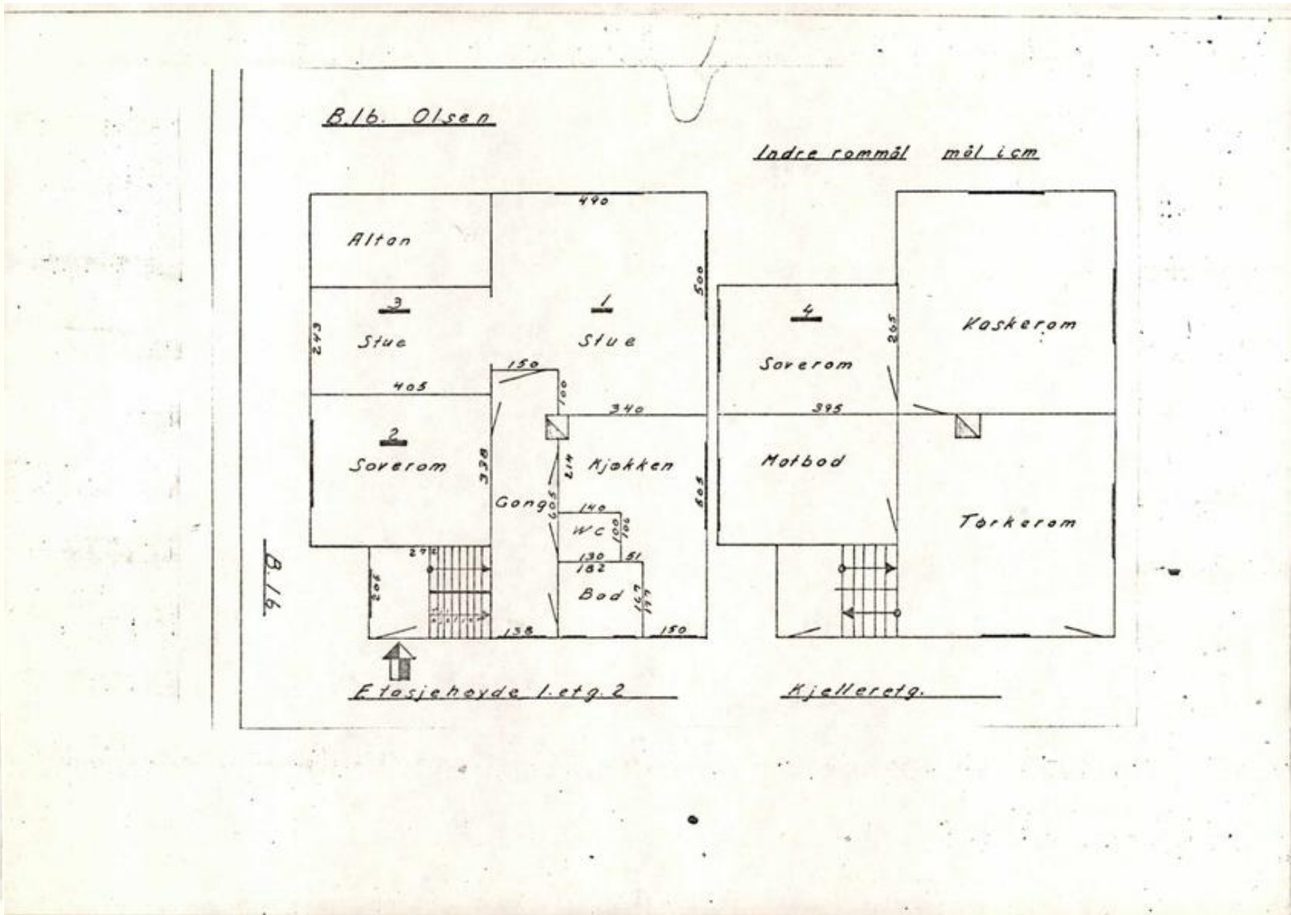


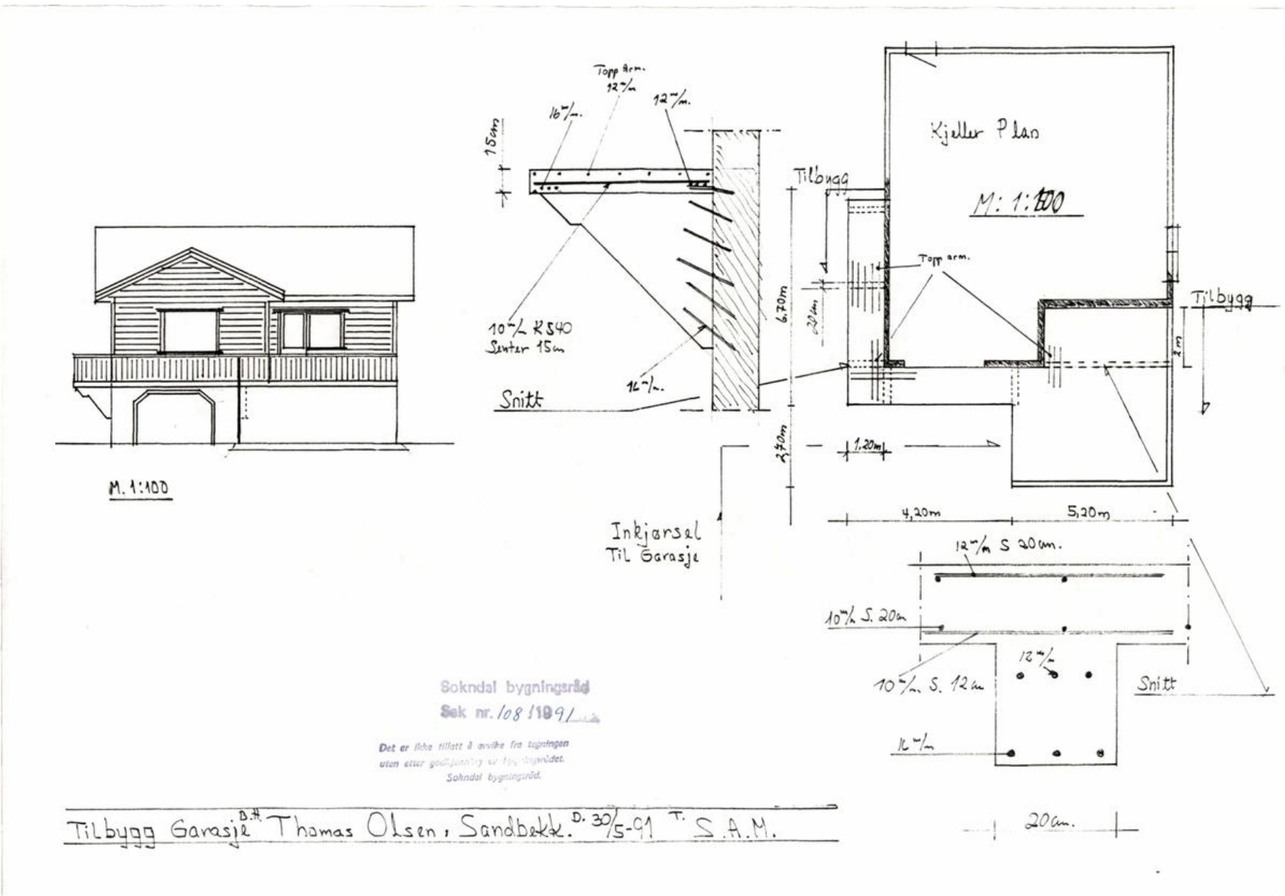


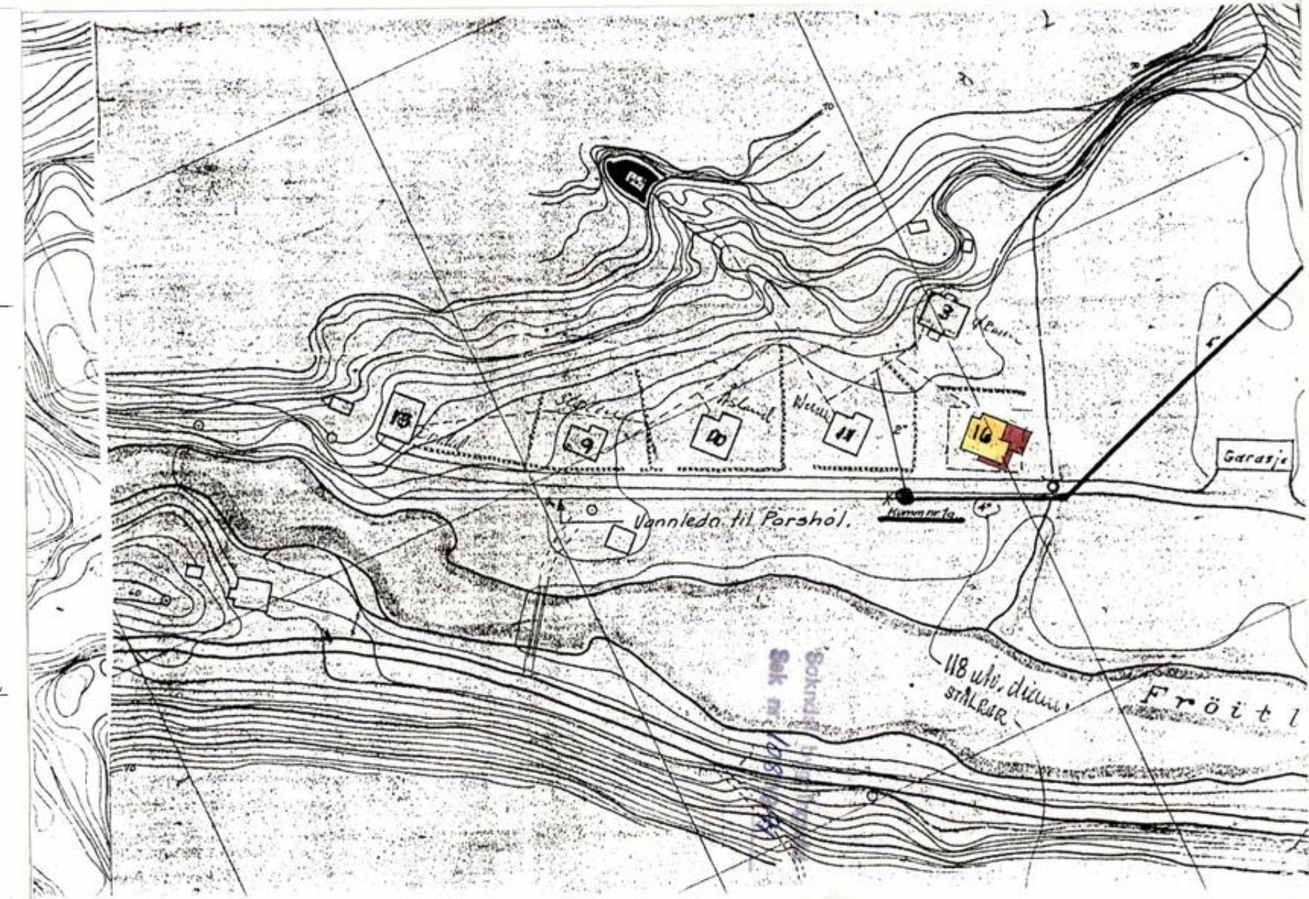



g=14 m²
Soverom 2
g=10 m²
Barnerom 3
Gang
g=13 m²
Bad
Kjøkken
g=12 m²
Stue
g=23 m²


270
g=10,5 m²
Rulle- og
strykebu
4.
Matbu
395
265
Tørkerom
etc.
Vaskerom


B.16. Olsen
Indre rommål mål i cm
Alton
490
3
Stue
1
Stue
500
4
Soverom
265
Koskerom
243
150
405
340
395
2
Soverom
Kjøkken
Gang
Matbod
Tørkerom
WC
Bod
B.16.
Etasjehøyde 1.etg.2
Kjelleretg.


M. 1:100
Kjeller Plan
M: 1:100
Tilbygg
Tilbygg
Topp arm.
Topp arm.
12 ~/m.
16 ~/m.
12 ~/m.
15cm
10 ~/ K540
Senter 15cm
12 ~/m.
Snitt
6,70m
2,70m
1,20m
2m
4,20m
5,20m
Inkjørsel
Til Garasje
12 ~/m S 20cm.
10 ~/m S. 20m
12 ~/m
10 ~/m S. 12m
Snitt
12 ~/m
20cm.
Sokndal bygningsråd
Sak nr. 108/1991
Det er ikke tillatt å avvike fra tegningen
uten etter godkjenning av byggetegnet.
Sokndal bygningsråd.
Tilbygg Garasje D.H. Thomas Olsen, Sandbekk. D. 30/5-91 T. S.A.M.


Garasje
Vannledn. til Porshøl.
Kommune
118 ulv. diam. STÅLRØR
Frøitl
13
9
10
11
12
Sokndal bygningsråd
Sak nr. 108/1991

S O K N D A L K O M M U N E

SAK: Thomas Olsen, garasje og altan, bolighus på Sandbekk.

Arkiv: 39/1,f.4

Lagret: BY-10891/L

Saksbeh: IE

Til behandling i:	Møtedato:	Saksnummer:
Bygningsrådet	17.10.91	108/91

Nybygg,garasje i tilknytning til bolighuset samt altan.
Ansvarshavende er Sven A. Moland.
Anmeldt den 24.06.91 av Sven A. Moland.

BYGNINGSSJEFENS INNSTILLING:

Innvilges ved utførelse etter innsendt byggemelding med tegninger og etter bestemmelsene i plan- og bygningslov, forskrifter, brannlov med forskrifter og gjeldende norske standarder.

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK 17.10.91:

Bygningssjefens innstilling ensstemmig vedtatt.

UTSKRIFT SENDT TIL:

Thomas Olsen
Sven A. Moland

Rett utskrift
H. R. Larsen
A.R. Larsen

41-01

BY-10891/L

Side: 1

THOMAS OLSEN GNR. 39 BNR 1 F 4
SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE OG BOD

Saksbehandler: Atle Roger Mydland — Arkiv: GNR 39/1 f 4
Arkivsaksnr.: 01/00120

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
0041/01	Bygningsrådet	31.05.01

RÅDMANNENS INNSTILLING:
I medhold av PBL § 93 innvilges søknaden i samsvar med innsendt byggesøknad med tegninger. Det henvises til saksopplysningene og saksbehandlers vurdering.

Ved en eventuell framtidig utvidelse av vegen eller andre hensyn gjør det nødvendig må byggene fjernes for Olsens eller hans rettsetterkommeres regning.

Bygningsrådet den 31.05.01 sak 0041/01

Behandling:
Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
I medhold av PBL § 93 innvilges søknaden i samsvar med innsendt byggesøknad med tegninger. Det henvises til saksopplysningene og saksbehandlers vurdering.

Ved en eventuell framtidig utvidelse av vegen eller andre hensyn gjør det nødvendig må byggene fjernes for Olsens eller hans rettsetterkommeres regning.

Saksvedlegg:
1. Kartskisse
2. Fasadetegninger

SAKSOPPLYSNINGER:
Klageadgang: Ja
Søknad av 01.02.01 fra Tommas Olsen om oppføring av garasje og bod på Titanias eiendom (naboeiendommen). Avstand til privatveg er mindre enn 4 meter.
Tiltaket innebærer også nivåheving av området ved tilkjøring av masse.

Området er regulert til NLF.

SAKSBEHANDLERS VURDERING:
Det er kommet klage fra naboene om at byggene er ulovlig oppsatt. Begge byggene er under 25 m², men er oppsatt ca ½ meter fra vegkanten. Det påstås at dette hindrer inn og utkjørsel til naboeiendommen 39/1 feste 6, og at dette er til hinder for brannbil o.l.

På grunn av klagen og at det ikke foreligger melding på tiltaket bes Tommas Olsen derfor i brev av 25.01.01 om at det søkes om tillatelse til tiltaket.

Befaring på stedet avdekket følgende forhold:
Stikkvegen inn til feste nr 6 er i utgangspunktet smal og synes ikke å ha vært dimensjonert for større kjøretøy. Porten inn til eiendommen viser også dette. Tommas Olsen har allerede åpnet adkomsten til naboen på bekostning av hans egen eiendom. Dette gir en svingradius på 6 meter, noe som bør være tilstrekkelig på denne siden av avkjørselen.

At hekken er overgrodd langs stikkvegen er et forhold mellom feste nr 6 og feste nr 2, og skal ikke belastes Tommas Olsen. Kommunen har ingen muligheter til å forlange hekk klippet langs private veger.

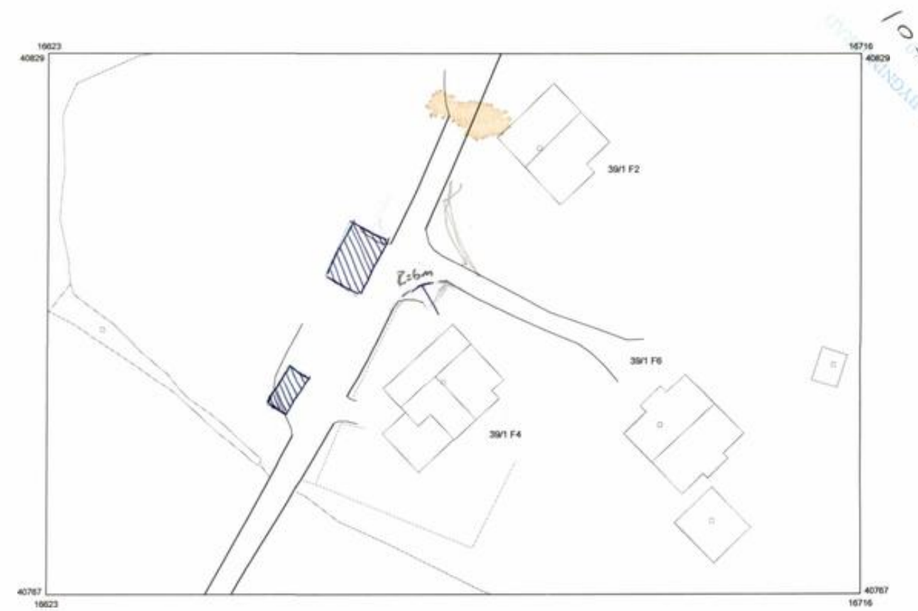
Forhold til evt. brann:
brannbilen vil uansett ikke kjøre opp mot huset ved evt. brann. Det finnes brannkumme 40 meter fra huset.

Flom:
Området har vært plaget av flom. Tommas Olsen har på eget initiativ og etter avtale med Titania A/S (07.01.93) utført tiltak som omlegging av bekkeløp, nivåheving, mm for å hindrer flommen. Etter forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll §7 bokstav g er det ikke plikt om søknad for nivåhevingen.

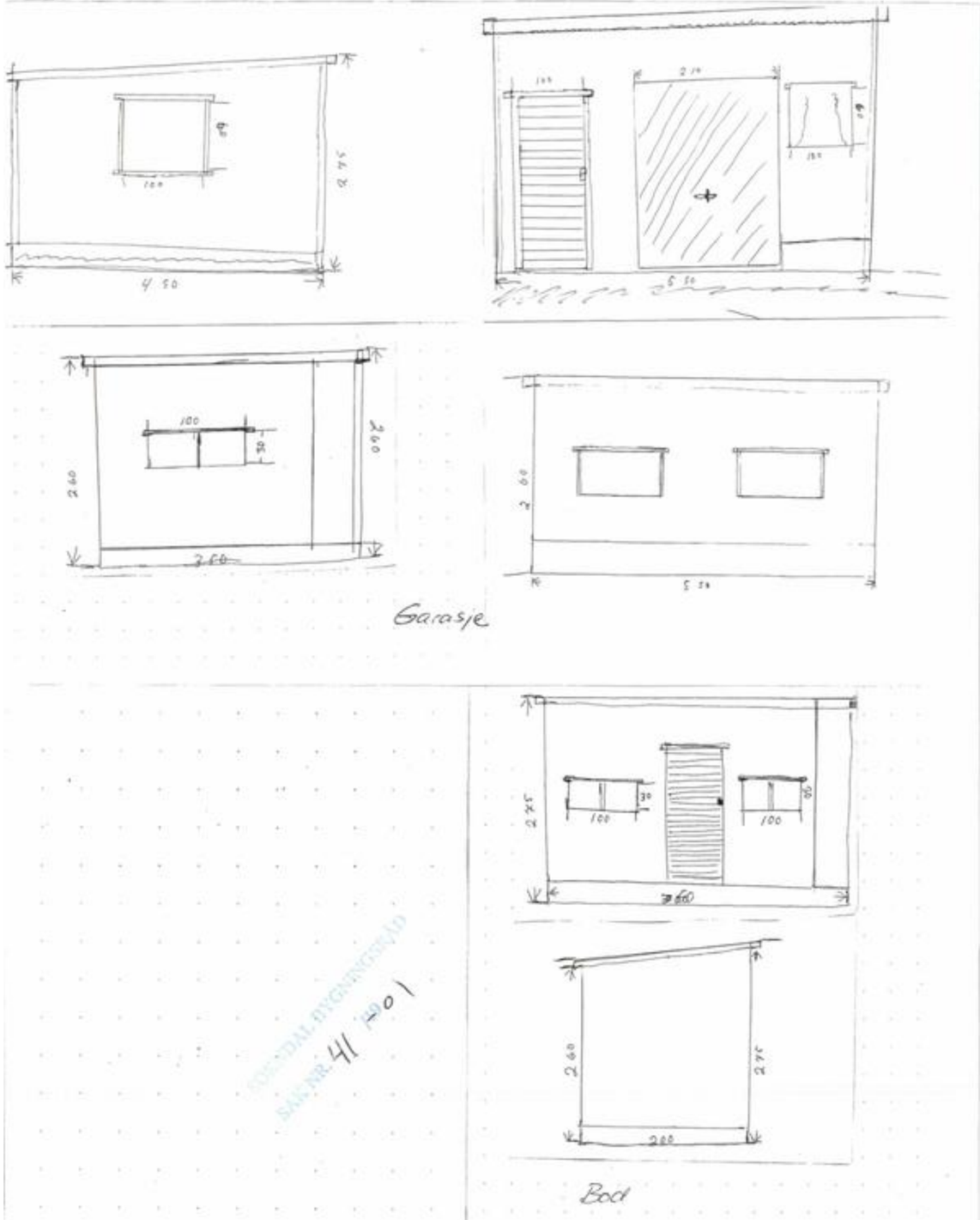
Det ble også støpt dekke for garasje og bod for plassering av utstyr i flomperioden.
Disse byggene blir nå omsøkt.

RÅDMANNENS MERKNADER:

Vedtak til:
Tommas Olsen
Magne C. Wedholmen, Grasholmbryggå 29 b, 4085 Hundvåg
Titania A/S
Saber for oppdatering av kart og GAB



1: 500



SOGNDAL BYGGNINGSRÅD
SAK NR. 41/01

SOGNDAL BYGGNINGSRÅD
SAK NR. 41/01

Sokndal kommune

4380 Hauge i Dalane

Teknisk

Epost:teknisk@sokndal.kommune.no
Telefon 51 47 06 00
Telefax. 51 47 06 01
Org.nr. 964 965 692

Tomas Karsten Olsen
Sandbekk

4380 HAUGE I DALANE

Vår ref.: 01/00120-005/GNR 39/1 f 4-/ARM
Deres ref.:
Dato: 02.02.01

THOMAS OLSEN GNR. 39 BNR 1 F 4 SØKNAD GARASJE OG BOD

Viser til søknad av 01.02.01 om oppsetting av garasje og bod.

Vi må ha en skriftlig erklæring fra Titania A/S om at de samtykker i tiltaket.

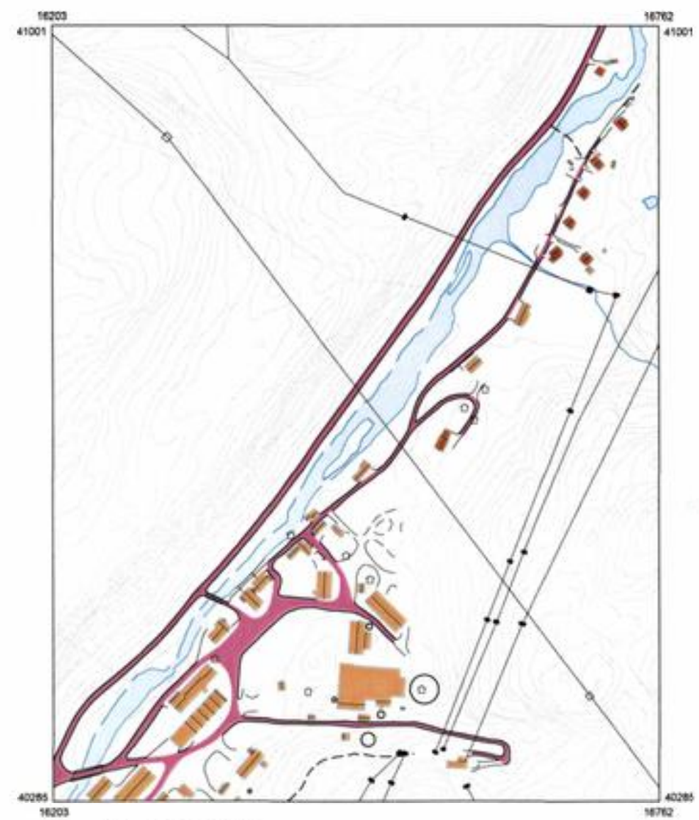
Naboer som skal varsles er oppført på nabovarsel-skjemaet. Hvis det er problemer med å få treffe noen av naboene kan de vedlagte skjema fylles ut på samme måte som det jeg har fylt ut og sendes rekommandert. Posten vet hvordan dette gjøres.

Med vennlig hilsen
Sokndal kommune

Atle Roger Mydland
-leder for plan-og bygn.avd.-

41-01

Bankgironr.: 3310.07.00277 Postgironr.: 0807 5688106 Postgironr., skatt: 0827 5811115



Sandbekk 1:5000

41-01

TITANIA A/S
N-4380 HAUGE I DALANE
NORWAY

TITANMALMKONSENTRATER
TITANIUM ORE CONCENTRATES
TELEPHONE 51 47 80 00
TELEFAX 51 47 80 10
E-MAIL TITANIA.ADM@NLI-USA.COM
NO916769318 VAT

BANKFORBINDELSER / BANKERS
DEN NORSKE BANK 5343.05.14039
SPAREBANK 1 SOKNDAL 3310.05.00391

160501 AKM
01/00120
09/1 F4
330/01

Sokndal kommune
Teknisk etat
4380 Hauge i Dalane

DERES REF. / YOUR REF.	VÅR REF. / OUR REF.	DATO / DATE
	FN/ - 315.3	15. mai 2001

UTHUS – SANDBEKK

Det vises til tidligere kontakt vedr. uthusene Thomas Olsen har bygd på Titanias eiendom gnr. 39, bnr. 1 i Sokndal.

Titania A/S har ikke innvendinger mot at bygningene er reist, men vi vil påpeke at uthusene må fjernes for Olsens eller hans rettsetterfølgeres regning dersom det i framtiden skulle bli aktuelt å utvide veien inn til bolighusene på Sandbekk eller andre hensyn gjør det nødvendig.

Med vennlig hilsen
for Titania A/S

Finn Nesvold

SOKNDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 41-01

cc: Thomas Olsen

FILREF.: Dokument2

Side 1 av 1

Fylles ut av eieren/beboende

Eier: Ivar Ørmen
Adresse: 4380 Hauge i D. Sandbekk.
Postnr./poststed:
Telefon nr:
Bolig nr 3
Gnr. 39 bnr. 1 Festenr. tomt.

Bebyggelse:
Helårsbolig ☒ Fritidsbolig ☐
Annet: Har septiktank felles med nabo Dag Mellgren. Bolig nr 16.

INNSTALLASJONER:

Tilknyttet offentlig vannverk ja ☐ nei ☒
Vannklosett ja ☒ nei ☐
Utedo ja ☐ nei ☒
tette tanker e.l. ja ☐ nei ☒

Overvann: takvann, drenering o.l.
Går gjennom septiktank ja ☐
Koplet sammen med avløp, etter septiktank ja ☐
Eget avløp ja ☒
Til offentlig avløp ja ☐

AVLØPSANLEGG: (SPILLVANNANLEGG)
Slamavskiller/septiktank ja ☐
Samlet volum. 4,6 m3
SLAMAVSKILLER ER TILGJENELIG FOR TØMMING MED BIL. ja ☒

AVLØPET LEDES TIL:
Offentlig avløpsledning ja ☐
Infiltrasjon i grunnen ja ☒
Sandfilter ja ☐
Lukket drensgrøft ja ☐
Åpen grøft- dike ja ☐
Bekk eller elv ja ☐
Tjern eller vann ja ☐
Fjord ja ☐ Åpen sjø ja ☐

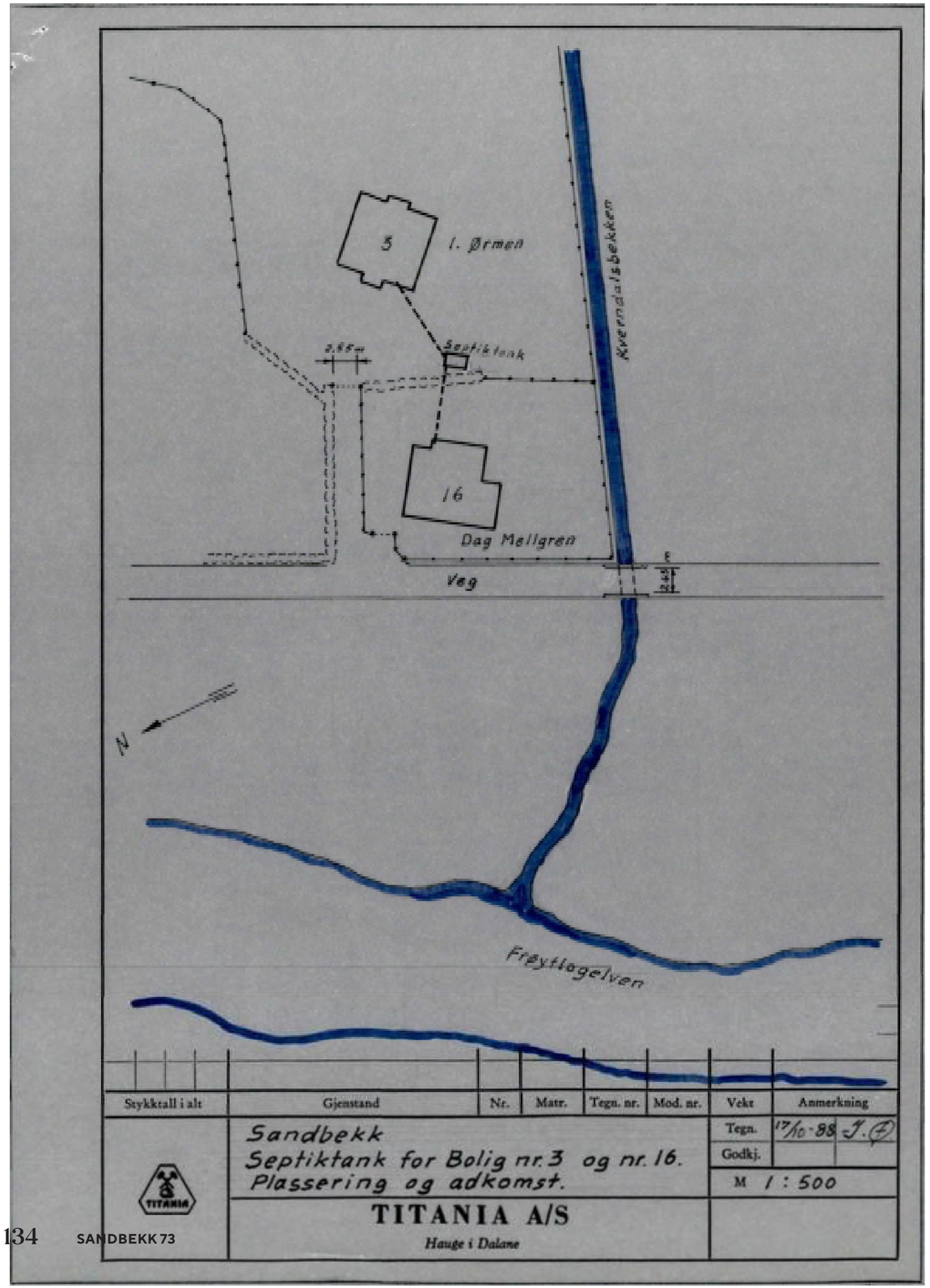
SISTE TØMMING: År 87 Mnd. April
ANLEGGSÅR. Ukjent. før meg.

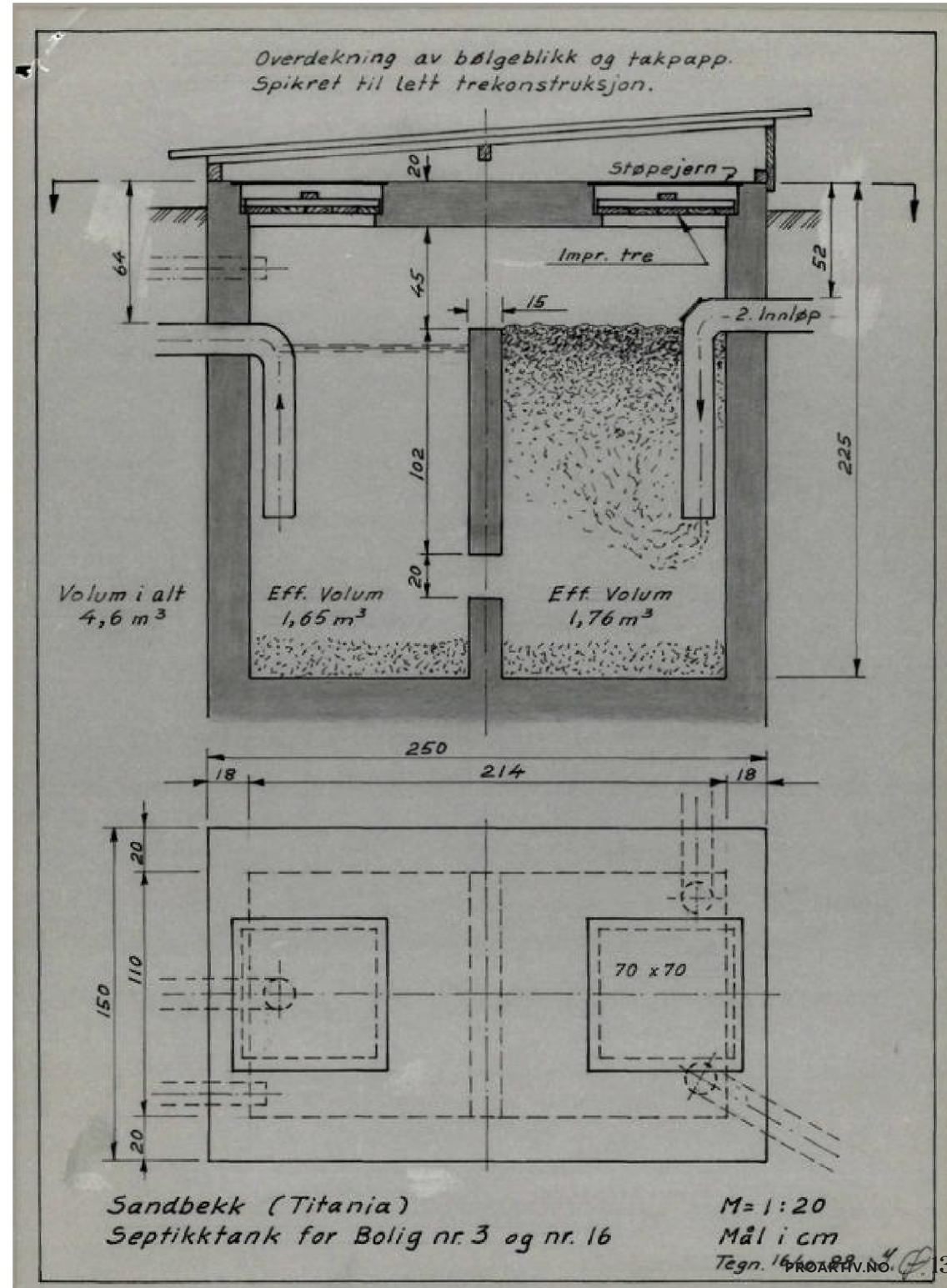
Sandbekk den 17.10.1988
Ivar Ørmen
underskrift

Vi er fem liden kun 3 personer som har avløp til fellesbrønn

KART FOR INN MALING AV SEPTIKKTANKEN.
(Målt fra to faste punkter i.e. hushjørnet, garasje o.l.)

Vedlagt kart og tegn. av septiktank.
Hvordan infiltrasjon i grunner er utført det vet jeg ikke, men det synes å være meget effektivt. Før i tørkeperioder, når bekken er knusk-tørr, så kan jeg ikke merke at noe siver ut i bekken og der kjennes ingen lukt.
Siden vi flyttet hertil våren 1970, er det meg som har ført kontroll med tanken. Jeg har inspisert vår og høst og bestilt tømming etter tilstand.
Når det nå blir tømming i kommunalt regi, så forutsetter jeg at det blir halv avgift på Dag Mellgren og meg og jeg ber om at krav blir sendt hver enkelt.


5
I. Ørmen
Kverndalsbekken
Septiktank
16
Dag Mellgren
Veg
N
Frøytlogelven
Stykktall i alt
Gjenstand
Nr.
Matr.
Tegn. nr.
Mod. nr.
Vekt
Anmerkning
Sandbekk
Septiktank for Bolig nr. 3 og nr. 16.
Plassering og adkomst.
Tegn.
Godkj.
M 1 : 500
TITANIA A/S
Hauge i Dalane


Overdekning av bølgeblikk og takpapp.
Spikret til lett trekonstruksjon.
Støpejern
Impr. tre
2. Innløp
20
64
45
15
52
102
225
20
Volum i alt
4,6 m³
Eff. Volum
1,65 m³
Eff. Volum
1,76 m³
250
18
214
18
20
110
150
70 x 70
20
Sandbekk (Titania)
Septikktank for Bolig nr. 3 og nr. 16
M = 1:20
Mål i cm

FESTEKONTRAKT.

DAGBOKFØRT
14.FEB 90 00676
SORENSKRIVEREN I DALANE

1.

Partene og tomten.

Undertegnede TITANIA A/S som eier av gnr. 39. bnr. 1, av Sandbekk i Sokndal herred, fester herved bort til Thomas Olsen, f.nr. 131241 [redacted], en hustomt stor 556,5 m^2 - festetomt nr. 4 av eiendommen.

2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomten.

Tomten er rektangelformet rundt bolig nr. 16 beliggende ved veien i Sandbekk boligfelt.

2 av sidene i rektangelet er 32 m og de 2 andre 20 m.

Kart i målestokk 1/500. Ark. nr. 6098-3.

3.

Festetiden.

Festetiden er 10 år regnet fra 9. oktober 1989 med rett til fornyelse i 70 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på løsningstiden med fradrag av verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta (bygningen(e) på tomten og godtgjøre verdiøkningen av tomten som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren.

4.

Festeavgiften.

For festet betales en årlig avgift på kr. 1.000,-, ettusen-kroner.

Avgiften forfaller til betaling 9. oktober hvert år, første gang 9. oktober 1989.

Festeavgiftens størrelse kan etter forhandlinger endres hvert 5. år - første gang 9. oktober 1994.

Sikkerhet for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som er oppført/oppføres på tomten.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

forts.

5.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomten. I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten for gjenværende festetid.

6.

Spesielle vilkår.

Drift og vedlikehold av vann- og kloakkledninger og veier samt gjerdehold er bortfester uvedkommende. Ved eventuelt salg har bortfesteren forkjøpsrett.

Nabolovens paragraf 12 skal ikke kunne påberopes i tilfelle av ulemper fra industrianlegg og fabrikkdrift på selskapets eiendom.

Beskjæres tomten av veg, må fester finne seg i det mot reduksjon av leien.

Blir det av industrielle hensyn å benytte tomten, forbeholder bortfesteren seg rett til å innløse eiendommen etter lovlig skjønn.

7.

Dekning av utgifter i forbindelse med bortfestingen.

Utgifter til stempling og tinglysing samt oppmålingsavgift bæres av festeren.

8.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft fra dags dato og den er utfærdiget i to eksemplarer som grunneieren og festeren hver har ett av.

Hauge i Dalane,
TITANIA A/S

- Styreformann -

- Styremedlem -

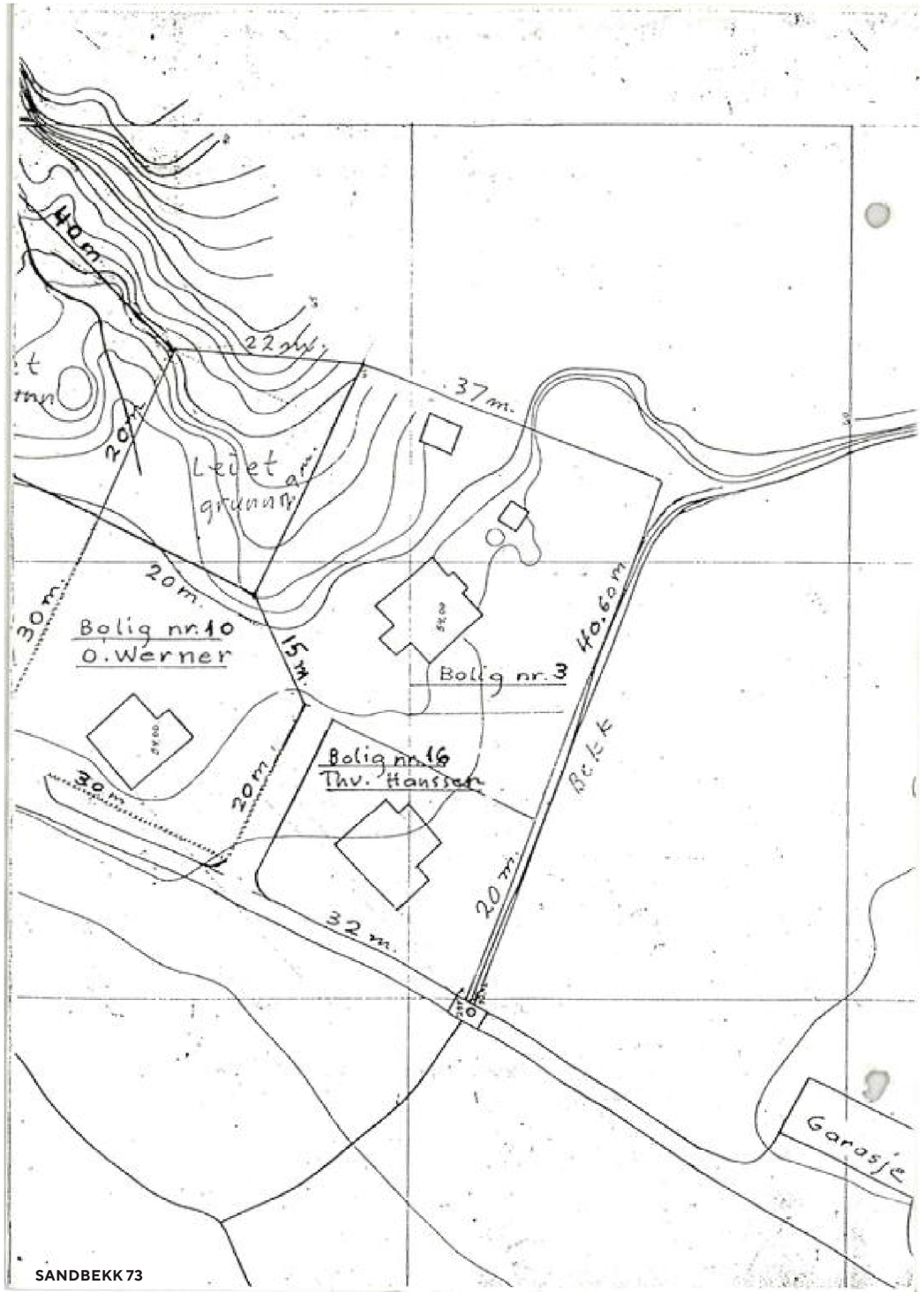
- Styremedlem -

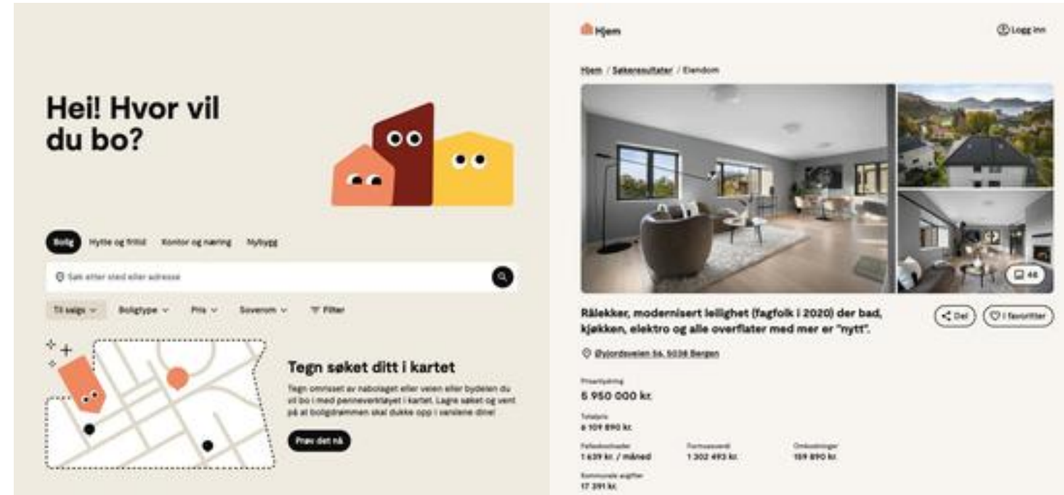
Egersund 13.01.90

- Fester -

Til vitterlighet:
1.
2.

Til vitterlighet:
1.
2.





Hjem.no

Hjem.no er en markedsplass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.

Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.

Sokndal kommune
Teknikk-og miljøetaten
Byggesaksavdeling

Thomas Olsen

Sandbekk

4380 HAUGE I DALANE

Saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
Erik Sigurd Gotfredsen		Sak: 2010000437 J.nr:10/6073 -4	39/1 f. 4	28.06.2010

Saksnummer		Dato
082/10	Delegert LMT	28.06.2010

Delegert vedtak. Gnr 39 bnr 1 f.4. uthus
Jp 10/6073 Thomas Olsen
Vedtak

Søknaden innvilges i medhold av Plan- og bygningsloven § 86 a som vist i innsendt melding om tiltak på følgende vilkår:

1. Tiltakshaver er selv ansvarlig for å plassere tiltaket i tråd med innsendt melding
2. Frisikt ved utkjørsel må ivaretas

Tiltakshaver:
Thomas Olsen
Reg. dato
4.6.2010
Arbeidets art:
Oppføring av uthus. BYA 44,6 m^2
Byggets art
Uthus

Saksbehandlers merknader

Estetikk § 74,2.
Det må vektlegges at uthuset får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon.

Oppmåling:
Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist på innsendt melding.

Nabovarsel:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3 og det er ikke registrert merknader innen fristens utløp.

Sokndal kommune
Postadresse: Gamleveien 20, 4380 Hauge i Dalane
Besøksadresse: Gamleveien 20, 4380 Hauge i Dalane
E-postadresse: postmottak@sokndal.kommune.no
www.sokndal.kommune.no
www.cittaslow.no
Telefon: 51 47 06 00
Telefaks: 51 47 06 01
Org.nr: 964 965 692
Postgironr. Skatt: 7855 05 11117
Bankgironr. 3310.07.00277

Trafikksikkerhet
Frisiktsone ved utkjørsel må ivaretas. Det må vurderes om omsøkt tiltak vil medføre redusert sikt mot sør.

Parkering
Parkering for to biler, samt snuplass på egen eiendom

Avgjørelsen kan påklages i henhold til Forvaltingslovens § 27, tredje og fjerde ledd.

Skjema vedr. igangsetting og ferdigmelding må sendes kommunen.
Skjema vedr. klagerett vedlegges.

Med vennlig hilsen
Sokndal kommune

Erik Sigurd Gotfredsen
Saksbehandler

Vedlegg:

Nr	Dok.nr	Tittel på vedlegg
1	36385	Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak.pdf
2	36386	Byggetiltak igangsatte og tatt i bruk.doc

Kopi til:
Karen M. Mydland
Oppmåling Gamleveien 20 4380 HAUGE I DALANE

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Sandbekk 73, 4380 HAUGE I DALANE. Gnr. 39, bnr. 1, i HAUGE I DALANE kommune, oppdragsnr.: 1210260009
Megler: Kjersti Birkeland, mobil: 97775784, e-post: birkeland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

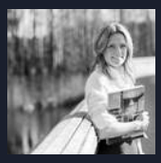
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Kjersti Birkeland
Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
977 75 784
birkeland@proaktiv.no

PROAKTIV

Ommundsen & Birkeland AS
Torgvegen 2A, 4350 KLEPPE, 51 48 22 00, jaeren@proaktiv.no