



Eiendom i sentrum av Sokndal

Gamleveien 57, 4380 Hauge i Dalane

Byggeår: 1933

Soverom: 3 stk.

Finnkode:

Bra/Bra-i : 217/169 kvm

Pris: kr. 950 000,-

Megler: Adv. Lars Martin Ramsland
Adv. Espen Andersen

Tomt: 322,9 kvm

Omkostninger: Off. avg.

Visning: etter avtale med megler



Velkommen til Gamleveien 57

Renoveringsobjekt i sentrum
av Sokndal

BESKRIVELSE

Adresse: Gamleveien 57, 4380 Hauge i Dalane
Beliggenhet: Eiendommen ligger i sentrum av Sokndal.
Registerbetegnelse: Gnr. 55 bnr. 7 og 148 i Sokndal kommune.

Areal: BRA/BRA-i 217/169 kvm

1.etg.:	BRA-i	81 kvm
2.etg.:	BRA-i	67 kvm
Loft:	BRA-i	21 kvm
Kjeller	BRA-e	48 kvm

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

Innhold: Boligen inneholder:

1 etg. Kjøkken, bad, 2 toalettrom, 2 ganger, stue, soverom, 2 boder,
2 etg. Kjøkken, kott, stue, 2 soverom, gang
Loft: Loftsrom
Kjeller med boder.

Standard: Boligen har enkel standard og trenger renovering. Se for øvrig vedlagt boligsalgsrapport.

TEKNISK

Boligtype: Enebolig
Eierform: Selveier
Byggeår: 1933
Tomtestørrelse: 322,9 kvm for 55/7 og 153,1 kvm for 55/148
Energimerking: Denne eiendommen er klassifisert til G - oransje.
Oppvarming: Elektrisitet, varmepumpe, ved.
Regulering: Eiendommen ligger i et område som er regulert til sentrumsformål
Vei, vann og avløp: Offentlig

ØKONOMI

Prisantydning: kr. 950 000,-

Omkostninger: I tillegg til kjøpesummen kommer følgende omkostninger:

1. Dokumentavgift: kr. 23 750,-
2. Tinglysingsgebyr skjøte, kr. 545,-
3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument, kr. 545,-.

Total kjøpesum inkl. gebyrer: kr. 974 840,-
Dokumentavgiften er beregnet med prisantydning som avgiftsgrunnlag, 2,5%

Årlige kostnader: Se vedlegg i prospekt.

ANDRE OPPLYSNINGER

Eier: Kenneth Omdal

Heftelser og tinglyste bestemmelser:

Følgende er tinglyst i bruksnummer 148:

1959/603-1/42 ☐
12.05.1959

BESTEMMELSE OM GJERDE

1966/1312-2/42 ☐
28.09.1966

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om benyttelse

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

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

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

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

Visning: Etter avtale med megler.

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

Annen informasjon: En del av hagen med uthus står på et eget gårds- og bruksnummer. Det anbefales at de to bruksnumrene blir sammenføyd.

Ansvarlig megler: Advokat Lars Martin Ramsland


Dato for salgsoppgave: 02.04.251

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gamleveien 57, 4380 HAUGE I DALANE

 SOKNDAL kommune

 gnr. 55, bnr. 7

Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 06.02.2025

Rapportdato: 12.02.2025

Oppdragsnr.: 11818-201809

Referansenummer: XZ5217

Autorisert foretak: Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Sertifisert Takstingeniør: André Tveida

Vår ref:



 Egersund
Bygg og Tomteutvikling

 Takstpartneren
- en avdeling av Egersund Bygg og Tomteutvikling



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Egersund Bygg og Tomteutvikling ble etablert i 2001. Firmaet har siden ekspandert, og i 2013 ble egen avdeling for taksering (Takstpartneren) opprettet. Siden da har vi utført over 4000 tilstandsrapporter.

Vi er i dag seks ansatte med solid faglig bakgrunn innen tømmerfaget, byggmesterfag, byggeledelse, takst og teknisk tegning. Dette gjør at vi kan hjelpe deg med det meste innen taksering og byggesaker.

Av taksering så utfører vi tilstandsrapporter, verditaksering, skadetaksering, næringstakster, og mye mer. Les mer om vårt arbeid og hva vi tilbyr på vår hjemmeside byggogtomteutvikling.no.



Rapportansvarlig

André Tveida
Uavhengig Takstingeniør
andre@byggogtomt.no
975 33 250



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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
- løse gjenstander 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er opparbeidet med hage. Boligen er oppført i tre- og betongkonstruksjon og er over tre etasjer samt loft. Boligen er slitt og preget av alder og det må påregnes betydelig oppgradering. Innvendig er boligen under renovering og fremstår uferdig, noe som gjelder mest kjeller og 1. etasje.

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

Enebolig - Byggeår: 1933

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skifer og bølgeplater av eternitt. Takrenner og nedløp er utført i plast med kroker og beslag i metall. Yttervegger over grunnmur er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med plastkledning. Vinduer er utført i trekonstruksjon med isolerglass. Ytterdører er utført i trekonstruksjon.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

I kjelleren er det gulv i betong, og vegger er kledd med panel. Det er tapet og panel på veggene og laminat/parkett og malt furugulv. Etasjeskiller er utført i trekonstruksjon. Pipe er utført med murstein. Det er montert vedovn i stuen. Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre. Innvendige dører er av varierende alder og kvalitet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med belegg på gulvet og malte plater på veggene. Innredningen består av dusjkabinett og servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2 etasje
Stedsbygget kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Det er ikke montert vifte på kjøkkenet.

Kjøkken 1 etasje

Det meste av innredningen er demontert. Kjøkkenet må anses å være under renovering, og er derfor ikke vurdert.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1 har fliser på gulvet og panel på veggene. Innredet med toalett og håndvask.

Toalettrom 2 har belegg på gulvet og panel/tømmer på veggene. Innredet med toalett og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig del av vannrør er utført i kobber. Synlig del av avløpsrør er utført i plast og støpejern (soil)

Det er montert varmepumpe i boligen. Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter. Sikringsskap med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold er ikke kjent. Drenering er sannsynligvis fra byggeår og er utført med naturlig avrenning i grunnen. Grunnmur er utført med pusset overflate. Murene er overgrodd av busker osv. og er derfor ikke kontrollert. Eiendommen ligger i skrånet terreng. Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent alder og materiale.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	217 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	217 m ²
Totalpris	950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

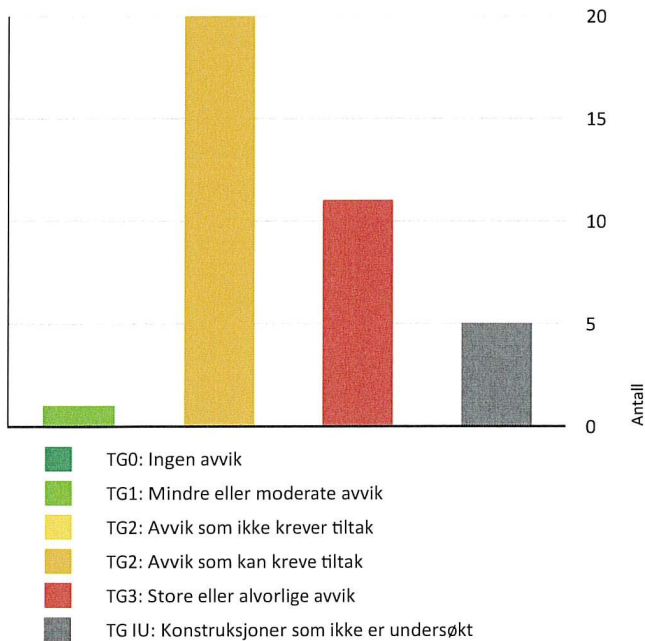
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

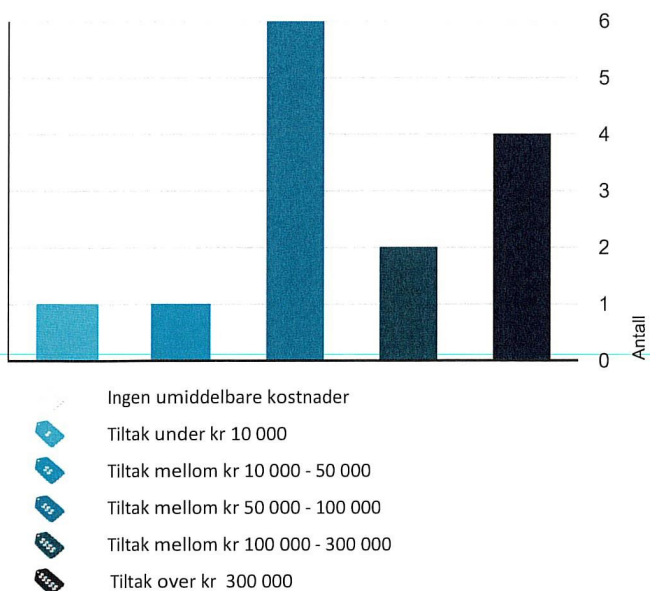
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Opplysninger vedr alder på bygning og bygningsdeler er opplyst i Eiendomsverdi.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! [Utvendig > Takkonstruksjon/Loft](#) [Gå til side](#)
- ! [Utvendig > Dører](#) [Gå til side](#)
- ! [Utvendig > Utvendige trapper og plattinger](#) [Gå til side](#)
- ! [Innvendig > Overflater](#) [Gå til side](#)
- ! [Innvendig > Overflater 2 etasje og loft.](#) [Gå til side](#)
- ! [Innvendig > Radon](#) [Gå til side](#)
- ! [Innvendig > Pipe og ildsted](#) [Gå til side](#)
- ! [Innvendig > Rom Under Terreng](#) [Gå til side](#)
- ! [Innvendig > Innvendige trapper](#) [Gå til side](#)
- ! [Innvendig > Andre innvendige forhold](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)
- ! [Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg](#) [Gå til side](#)
- ! [Tomteforhold > Fuktsikring og drenering](#) [Gå til side](#)
- ! [Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter](#) [Gå til side](#)
- ! [Tomteforhold > Terrengforhold](#) [Gå til side](#)
- ! [Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger](#) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1933

Anvendelse

Boligen er ved befaring ubebodd.

Standard

Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold

Boligen trenger betydelig vedlikehold og oppgradering.

Kommentar

Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skifer og bølgeplater av eternitt. Taktekingen er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking med beslag er slitt og preget av alder. Det gjøres oppmerksom på at takplatene kan inneholde asbest (gjelder bølgeeternittplater på utbygg) som må spesialbehandles.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Taktekking og undertak er slitt og preget av alder og nærmer seg klar for utskiftning (eventuelt omlegging av skifer).

Kostnadsestimat: Over 300 000



Taktekking på utbygg.

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i plast med kroker og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner er generelt i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner må påregnes å byttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med plastkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen har enkelte skader og er generelt slitt og preget av utsatt vedlikehold. Plastkledning som har vært utsatt for sol, vind, regn osv. over mange år må påregnes å ha blitt sprø og svekket.

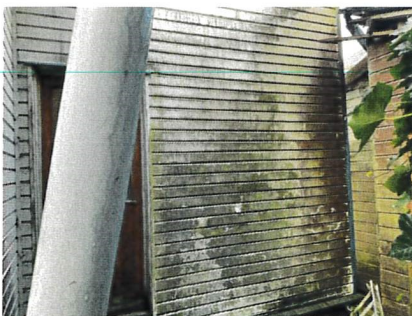
Yttervegg er gammel og sannsynligvis bygget med tømmer direkte ned mot grunnmur. Det er fare for at fukt har trukket opp i trekonstruksjon og mulighet for skjulte fukt/råteskader som er utviklet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil sannsynligvis være mest fornuftig å bytte kledning, eventuelt å reparere og vedlikeholde.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Slitt kledning med enkelte skader

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertaket er utført som et saltak i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen er stort sett begrenset kontrollert fra utsiden.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Vindskier/takutstikk osv. er slitt og preget av alder og det er fare for fukt/råteskader. Takkonstruksjon er bygget med takåser og det har overtid oppstått skjevheter. Taket er gammelt og det er fare for fukt/råteskader i undertak og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved skifte av takteking/rehabilitering bør det vurderes å rette og forsterke konstruksjon, og takutstikk må vedlikeholdes og oppgraderes. Eventuelt skjulte råteskader må repareres.



Slitte takutstikk



Takåser.

Vinduer

Vinduer er utført i trekonstruksjon med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har utsatt vedlikehold og er generelt i dårlig stand. Enkelte vinduer har punktert glass og det er flere vinduer med knust glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer er i dårlig stand og må påregnes å byttes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Vinduer i generelt dårlig stand



Vinduer i generelt dårlig stand.

Dører

Ytterdører er utført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører er i generelt dårlig stand

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører må påregnes å skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

! TG 2 Utvendige trapper og plattinger

Trapper og plattinger er stort sett utført i betong.

Vurdering av avvik:

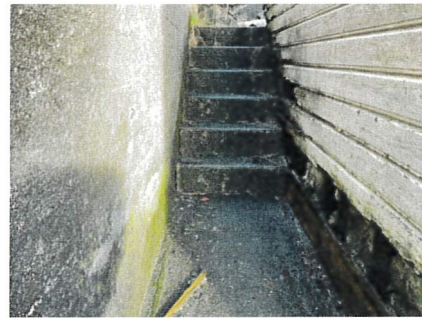
- Det er avvik:

Trapper og plattinger har skader og sprekker og er slitte og preget av alder. Trapper og plattinger er overgrodd og begrenset kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppgradering må påregnes.



! TG 10 Andre utvendige forhold

Diverse utvendige boder er slitte og i dårlig stand, og er ikke ytterligere vurdert i rapporten.



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

I kjelleren er det gulv i betong, og vegger er kledd med panel. I 1 etasje er det stort sett furugulv og beleg, på veggene er det stort sett plater med tapet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Begge etasjene fremstår uferdig og må anses å være under renovering. Overflater er betydelig slitte og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering og ferdigstilling må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1 etasje



kjeller.

TG 2 Overflater 2 etasje og loft.

Det er tapet og panel på veggene og laminat/parkett og malt furugulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har generell alders og bruksslitasje med innslag av skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke påkrevd med umiddelbare tiltak.



2 etasje.



Loft

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført i trekonstruksjon. Ved kontroll av høyder på etasjeskiller er det ikke funnet noen unormale avvik i forhold til alder på bygning.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling og ut fra alder er bygget heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Hvis du leier ut eller skal leie ut bolig, må du dokumentere radonnivået. Siden det skal måles over minst to måneder i vinterhalvåret, bør du sette i gang i løpet av januar. Kravene til måling og tiltak gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres radonmåling.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er utført med murstein. Det er montert vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vedovn er gammel og er slitt og preget av alder. Pipe og tetting mot tak er av eldre alder og har værslitasje. Pipe er pusset utvendig og har generell alder/værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Skade på bly kan føre til utettheter/lekkasje rundt pipe. Bly nærmer seg tidspunkt for utskifting. Utvendig puss behandles for å unngå at det trekker inn fukt.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Grunnmur er synlig fra innside.

Vurdering av avvik:

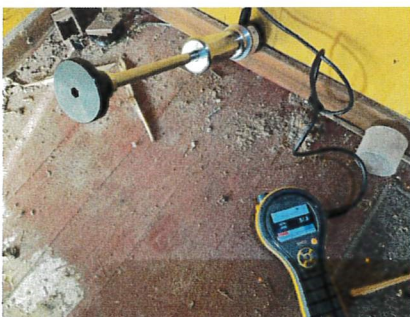
- Det er avvik:

Ved fuktmåling med hammerelektrode er det påvist fukt i påforet vegg på innside av grunnmur. Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er fare for skjulte fukt/råteskader i påforingsvegger. Det må påregnes utbedringer.



Fukt i nedre del av vegg

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til loft har ikke godkjent rekkverk, trapp mellom 1 og etasje har lavt rekkverk (67cm.) og det er ikke håndrekke på vegg. Høyde på rekkverk ved innvendige trapper skal være min 90 cm. Trappene er slitte og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må høyder endres, rekkverk og håndrekke monteres, og trappene oppgraderes.



! TG 3 Innvendige dører

Innvendige dører er av varierende alder og kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører bærer generelt preg av alder og slitasje. Flere dører trenger justering og feil med lukkeanordninger som låskasser og dørhåndtak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører trenger justering og vedlikehold for å opprettholde tiltenkt funksjon og levetid. Eventuelt må dørene byttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Andre innvendige forhold

Bolig er oppført i trekonstruksjon og er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må påregnes skjevheter i konstruksjon som blant annet etasjeskiller og vegger som følge av alder og bevegelser i materialer over tid. Det er registrert noe treskadedyr (sannsynligvis murr) i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et hus med angrep av stripet borebille betyr oftest et problem med fukt. For å bli kvitt billene, er derfor reduksjon av fuktighet det viktigste bekjempelsestiltaket. Det bør også vurderes behandling mot treskadedyr for å unngå ytterligere svekkelser i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det er belegg på gulvet og malte plater på veggene. Innredningen består av dusjkabinett og servant.

Vurdering av avvik:

- 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. Badet er betydelig slitt og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

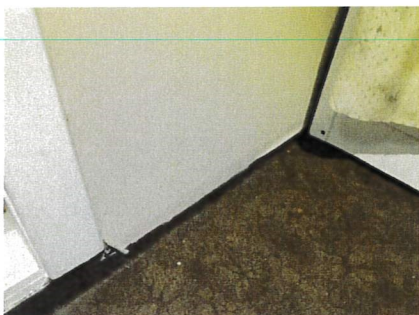
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Overflater er slitt og det er blant annet skader i vegg ved dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet står foran totaloppgradering.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Stedbygget kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Det er ikke montert hvitevarer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredning med generell alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen fungerer og det er ikke påkrevd med tiltak.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ikke montert vifte på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist noen form for avtrekk i forbindelse med kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved montering av komfyr bør det etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG IU Overflater og innredning

Det meste av innredningen er demontert. Kjøkkenet må anses å være under renovering, og er derfor ikke vurdert.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Det meste av innredningen er demontert. Kjøkkenet må anses å være under renovering. Avtrekk er ikke vurdert.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Rommet har fliser på gulvet og panel på veggene. Innredet med toalett og håndvask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning og overflater er slitt og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet må påregnes en total oppgradering. Ventilasjon bør etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > TOALETTROM 2

TG 3 Overflater og konstruksjon

Rommet har belegg på gulvet og panel/tømmer på veggene. Innredet med toalett og håndvask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning og overflater er slitt og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet må påregnes en total oppgradering. Ventilasjon bør etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Synlig del av vannrør er utført i kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Anlegget fremstår slitt og preget av alder. Ved befarings var vannet steng, og anlegget er derfor ikke testet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Avløpsrør

Synlig del av avløpsrør er utført i plast og støpejern (soil).

Vurdering av avvik:

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

På grunn av alder er det innvendig korrosjon (rust) i materialet. Dette medfører svekket funksjon og fare at rør går tett. Gjelder jernrør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 3 Varmesentral

Det er montert varmepumpe i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen fremstår slitt og preget av alder. Varmepumpen er ikke testet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmepumpe er gammel og må påregnes å byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen fremstår slitt og preget av alder. Vannet var stengt og berederen er ikke testet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting nærmer seg.



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med skrusikringer.

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 eltilsynsrapport 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.

Årstall for installering er ikke kjent.

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av alder anbefales det el-kontroll av det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Branntekniske forhold er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er sannsynligvis fra byggeår og er utført med naturlig avrenning i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

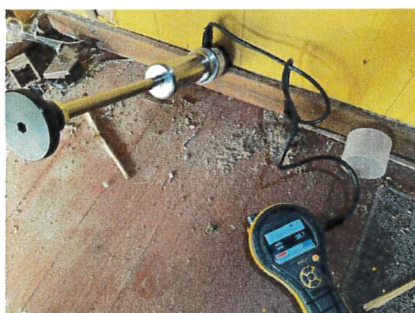
Dreneringen er gammel og det må påregnes slitasje som følge av alder.

Ved fuktmåling med hammerelektrode er det påvist fukt i påforet vegg på innside av grunnmur, noe som kan henge sammen med sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Murene bør ikke kles inne og kjelleren bør ikke innredes med dagens tilstand.



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført med pusset overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige overflater har skader, sprekker og er slitt og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Murene må påregnes vedlikehold og renovering.



Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

Murene er overgrodd av busker osv. og er derfor ikke kontrollert.



Terrenghorhold

Eiendommen ligger i skrånet terrenng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen er betydelig overgrodd av busker, trær osv. og er derfor begrenset kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eiendommen trenger opprydding og vedlikehold. Overflatevann må holdes under kontroll og ledes bort fra bygningen, det er viktig å holde rister og kummer åpne.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på at noe er byttet - er det forutsatt at vann og avløpsrør er av eldre alder.

Konsekvens/tiltak

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

217 m²/169 m²

Enebolig: Loftsrom, Loftsrom., 2 Kjøkken, Kott, 2 Stuer, 3 Soverom, 3 Gang, Bad, 2 Toalettrom, 5 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

950 000

Konklusjon markedsverdi

950 000

Markedsvurdering

Boligen ligger i Hauge i Dalane sentrum. Det er gangavstand til bl.a dagligvarebutikk, skole og barnehage.

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

Boligen er slitt og preget av alder og eiendommen er overgrodd. Det må påregnes betydelige kostnader til oppgradering.

Innvendig er boligen under renovering og fremstår uferdig, noe som gjelder mest kjeller og 1 etasje.

Det er ikke parkering på eiendommen noe som er med trekker ned verdien.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 350 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr. 2 350 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr. 2 850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

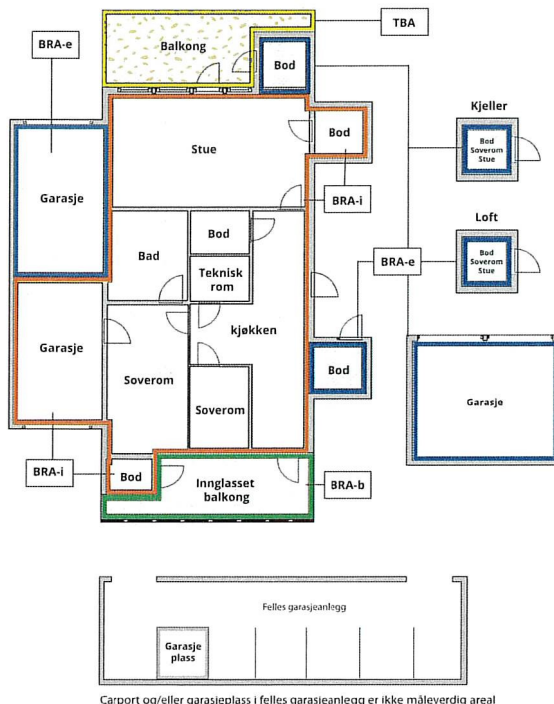
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	21			21		3	24
2.Etasje	67			67		3	70
1.Etasje	81			81			81
Kjeller		48		48			48
SUM	169	48				6	223
SUM BRA	217						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftsrom, Loftsrom.		
2.Etasje	Kjøkken, Kott, Stue, Soverom, Gang, Soverom 2		
1.Etasje	Kjøkken, Bad, Toalettrom, Toalettrom 2, Gang, Stue, Soverom, Bod, Bod 2, Gang 2		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Utvendig påbygget bod er ikke medtatt i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke opplysninger angående håndverkstjenester

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	128	89

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2025	André Tveida	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1111 SOKNDAL	55	7		0	322.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamleveien 57

Hjemmelshaver

Omdal Kenneth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Hauge i Dalane sentrum. Det er gangavstand til blant annet dagligvarebutikk, skole og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Eiendommen er overgrodd og renger vedlikehold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2025	Egenerklæring er ikke utfylt.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	11.02.2025	Det foreligger ikke tegninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	10.02.2025		Gjennomgått	6	Ja
Eiendomsverdi.no	16.01.2025	Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 brukeren 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 insiden 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

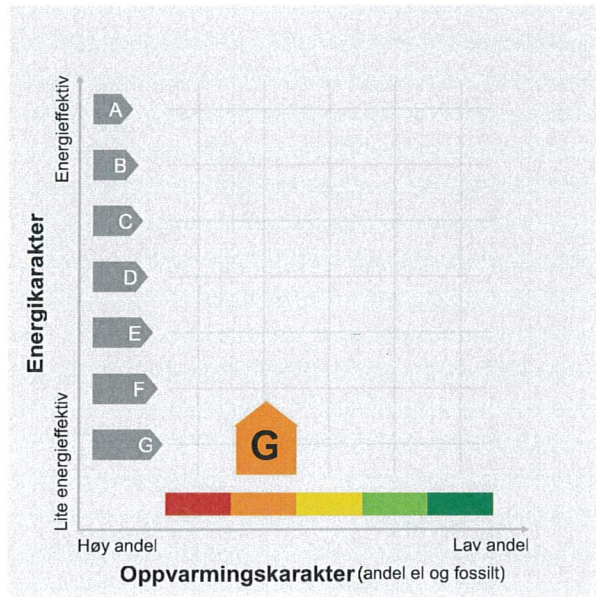
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XZ5217>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gamleveien 57
Postnummer	4380
Sted	HAUGE I DALANE
Kommunenavn	Sokndal
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171328616
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-77673
Dato	10.02.2025



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

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

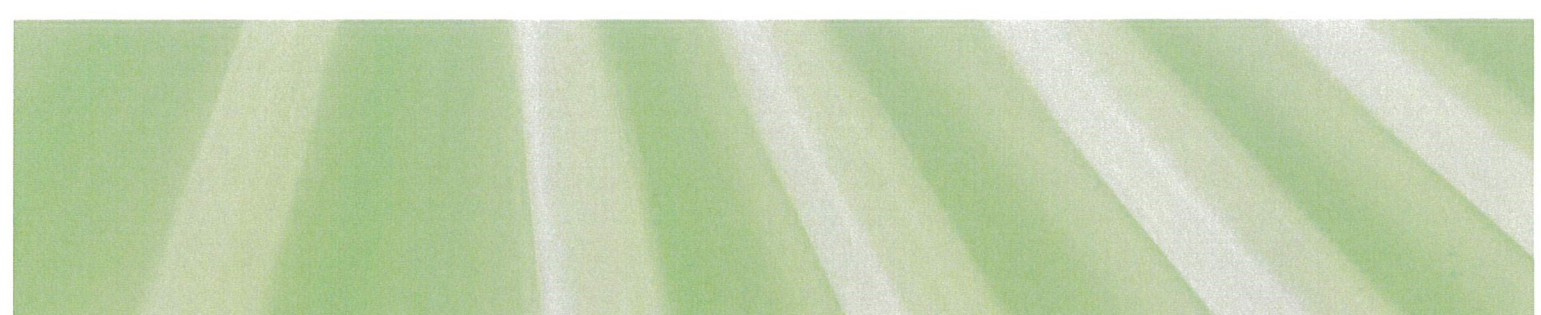
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1933
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 217
Ant. etg. med oppv. BRA: 5
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 55, Bruksnr 7	Kommune:	1111 Sokndal
Adresse:		Grunnkrets:	116 Bø
Veiadresse:	Gamleveien 57, gatenr 1040 4380 Hauge i Dalane	Valgkrets:	15 Hauge
		Kirkesogn:	6020201 Sokndal
		Tettsted:	4541 Hauge

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Breidablik	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	31.05.1933	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	322,9 kvm	Skyld:	0,12		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmernad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning: 12.09.2017	Berørt	1111/55/7	0,0
		Matrikkelført: 27.02.2018	1111/55/9	0,0
		Berørt	1111/55/19	0,0
		Berørt	1111/55/29	0,0
		Berørt	1111/55/49	0,0
		Berørt	1111/55/62	0,0
		Berørt	1111/55/63	0,0
		Berørt	1111/55/89	0,0
		Berørt	1111/55/227	0,0
		Berørt	1111/55/352	0,0
	Oppmålingsforretning	Forretning: 12.09.2017	Berørt	1111/55/7
Matrikkelført: 27.02.2018			1111/55/21	0,0
		Berørt	1111/55/62	0,0
		Berørt	1111/55/67	0,0
		Berørt	1111/55/108	0,0
		Berørt	1111/55/352	0,0
Skylddeling	Forretning: 31.05.1933	Avgiver	1111/55/1	0,0
		Mottaker	1111/55/7	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamleveien 57	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:			Antall boliger:	
Bygningsnr:	171328616		Antall etasjer:	
				1
				1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Eiendomsgrenser

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



Kommune: 1111 Sokndal

Eiendom: 1111/55/7/0/0

Målestokk 1:1000

Dato: 5.2.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Henvisning:

J.nr.

Kart

Tekst

Departementets formular

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Tors dag den 2. april 1959 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården "Hauge" gr.nr. 55 br.nr. 1 av skyld mark 2.30 i Sokndal herred. Forretningen er forlangt av Olaus Frøiland

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene ja.

Johan Nesvold og Ingebret T. Aarstad

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønsmenn:³⁾ begge

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: Selgeren Olaus Frøiland og

kjøperen Sokndal Landssogns Sparebank v/banksjef Støre

Av naboer: Lyng Midtbø møtte. Sørensen.

Over de del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. ^{22/2} 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvitighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19

N. N.»

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Tomtestykket "Banktomten II" har flg. grenser og merker:
Mot sør til Sparebankens nåværende eiendom gnr. 55 bnr. 7 med
siden A-B = 25.10 m.

Mot øst til gjenv. del av gnr. 55 bnr. 1 med siden B-C = 6.08 m.
Mot nord til gjenv. del av gnr. 55 bnr. 1 med siden C-D = 26.20 m.
Mot vest til Lyng Midtbes eiendom gnr. 55 bnr. 62 med siden D-A =
6.10 m.

Merker: Bolt er satt ned i pkt. C og D, og på linjen C-D =
11.57 m. fra C.

Areal = 155 m².

Ellers vises til kartet i mstsk. 1 : 200.

Parsellen skal anvendes til:¹⁾ Del av byggetomt.

skylden for de fraskilte del ble bestemt til 1 ore.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2.29 De fraskilte del er gitt
bruksnavn:²⁾ "Banktomten II"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår
skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriferen) innen
3 måneder fra denne forretnings tinglysning.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kart-
vitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at oppmålingssjefen skal besørge
forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriferen) til tinglysning.

Forretningen sluttet.

Olav Amold Olav Saanen
L. T. Gaustad

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Olav Saanen
Kommuningeneralen i Sokndal

¹⁾ Ufyller med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

Kart

over parsell nr. av gr.nr. br.nr.

55

1

"Banktomten II"
(eiendommens navn)

Sokndal.

Areal: 155 m².



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

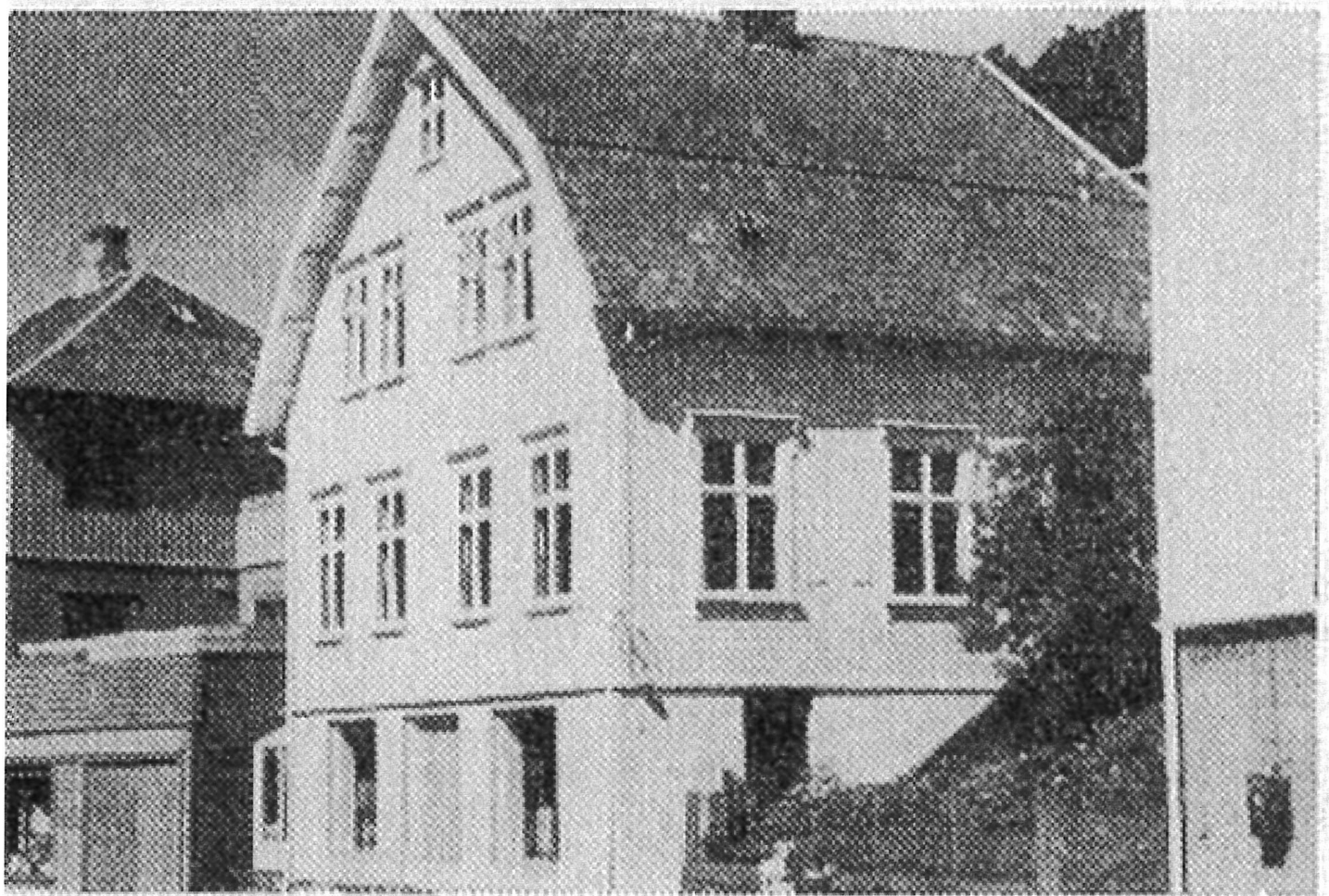
Antatt til tinglysing 6/4 19 59

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. 55 br.nr. 148

lg.

BYGNINGSRÅDET



HAUGE, gnr. 55, bnr. 7, ligger ved sørlandske
ovedvei. Postadr. Hauge i Dalane. Hovedbygn.
ppf. av tømmer i 2 etssj., 80 m², 8 rom, kjøk.,
jeller. — Eier Sokndals Landsogns
parebank. — Leieboer forretningsmann
Mlaus Urdal, f. 26/12. 98 i Sokndal, foreldre
ine og Anton U., 1947 g. m. Janna Ræg, f. 28/9.
0 smst., foreldre Lovise og Gustav R. Barn Gerd
illian, f. 31/10. 48, Arel, f. 15/12. 50, Oddvar,
26/7. 52.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Sokndal Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1111 **Gårdsnr.:** 55 **Bruksnr.:** 7

Adresse: Gamleveien 57, 4380 HAUGE I DALANE

Referanse: 24488

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.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Sokndal Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1111 **Gårdsnr.:** 55 **Bruksnr.:** 7

Adresse: Gamleveien 57, 4380 HAUGE I DALANE

Referanse: 24488

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Avgift	5870
Avløp	Avgift	8182,50
Renovasjon	Ekstern leverandør	Dalane Miljøverk IKS
Branntilsyn, feiing	Avgift	500
Eiendomsskatt	Avgift	2815

Kommentar

Priser for VA oppgitt med 25% mva.

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.



Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Sokndal Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1111 **Gårdsnr.:** 55 **Bruksnr.:** 7

Adresse: Gamleveien 57, 4380 HAUGE I DALANE

Referanse: 24488

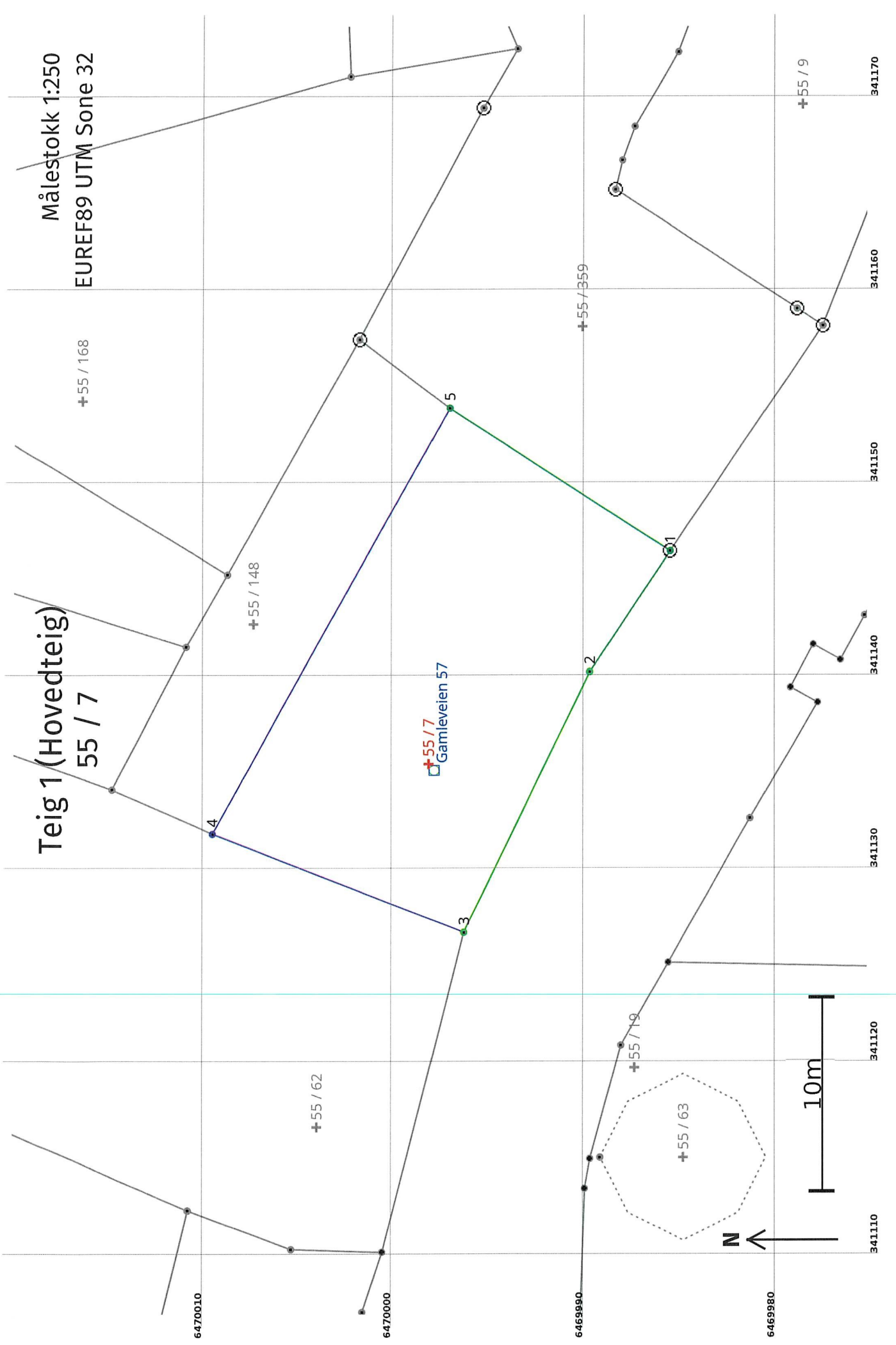
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOSPØRSLER.

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.



Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32

Teig 1 (Hovedteig)
55 / 7

55 / 7
Gamleveien 57

10m

N



Planstatus

Eiendom:	Gnr. / bnr. / fnr. /snr. 1111/55/7/0/0 Adresse: Gamleveien 57, 4380 HAUGE I DALANE	
For eiendommen gjelder følgende planer/planvedtak:		
Kommuneplan		
	Gjelder (x)	Arealbruk:
2010003 Kommuneplanens arealdel 2011-2022 https://www.arealplaner.no/sokndal1111/arealplaner/74	x	Arealformål: Sentrumsformål Detaljeringszone: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde Faresone: Flomfare
Kartutsnitt:		
Tittelfelt	Utsnitt av kommuneplan	
<p>Matrikelkart</p> <ul style="list-style-type: none">GrunneiendomHjelpelinje fiktivSkissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)Grense <= 10 cmGrense <= 30 cmGrense < 200 cm <p>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</p> <ul style="list-style-type: none">Faresone grenseFaresone - FlomfareDetaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjeldeBoligbebyggelse - nåværendeSentrumsformål - nåværendeVeg - nåværendeLNFR-areal - nåværende <p>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</p> <ul style="list-style-type: none">PlanområdeGrense for arealformålHovedveg - nåværendeSamleveg - nåværendeGang-/sykkelveg - nåværende		



Reguleringsplaner		
Finnes det gyldig reguleringsplan som omfatter hele eller deler av eiendommen?	Ja	Nei
	X	
Navn på reguleringsplaner:	2009001 Reguleringsplan for Hauge sentrum https://www.arealplaner.no/1111/arealplaner/70	
Hovedformål i reguleringsplan (se planer for detaljer):	Arealformål: Bolig/Forretning/Kontor Fareområde: Område med flomfare 200 årsflom	
Kartutsnitt:		
Tittelfelt	Utsnitt av reguleringsplaner	
<p>TEGNFORKLARING</p> <p>PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL</p> <p>1. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.1)</p> <ul style="list-style-type: none">BoligOffentlige områderAllmenntilgjengelig formål <p>2. LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.2)</p> <ul style="list-style-type: none">Jordbruk <p>3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.3)</p> <ul style="list-style-type: none">KjørevegAnnen veggrunnGang- / sykkelvegTorgParkering <p>4. FRIOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.4)</p> <ul style="list-style-type: none">ParkLekIdrettsanlegg <p>FAREOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.5)</p> <ul style="list-style-type: none">Område med flomfare 200 års flom	<p>SPESIALOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.6)</p> <ul style="list-style-type: none">Privat vegFriskiltoneBeveringsverdig anleggFredet byggFriluftsområde landFriluftsområde vassdrag <p>KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25 2.ledd)</p> <ul style="list-style-type: none">Bolig / forretning / kontorForretning / kontor / industriAnnet kombinert formål <p>STREKSMBOLER MV</p> <ul style="list-style-type: none">Planens begrensningFormålsgrenseByggegrenseCrease for restriksjonsområdeKjørebåndskantFriskiltlinje i vegkryssStenging av avkjørsel <p>Kartgrunnlag : M: 1:1 000 Plattdata er digitalisert fra manuskart i M: 1:1 000</p>	

Er det påbegynt planarbeid som kommunen kjenner til for eiendommen?	Ja	Nei
	X	
Merknader:		
Det er påbegynt arbeid med kommuneplanens arealdel, ferdig på høring. https://www.sokndal.kommune.no/tjenester/teknikk-og-samfunn/plan-byggesak-og-oppmaling/plan/planer-til-horing/horing-og-offentlig-ettersyn-revidering-av-kommuneplanens-arealdel-2024-2036-for-sokndal-kommune-og-forslag-til-forutsigbarhetsvedtak.10535.aspx		



Skatteetaten

Dato
09.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1111 SOKNDAL

Gnr 55 Bnr 7 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Gamleveien 57, 4380 HAUGE I DALANE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 502 730
Som sekundærbolig:	kr 2 010 918

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Wenche Svela

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: torsdag 6. februar 2025 13:16
Til: Wenche Svela
Emne: Melding vedr. ordre #8289725

Ny melding om din Infoland®-ordre #8289725

Ordre referanse: 24488

06-02-2025 13:16:28 Eiendomsgrenser i vest og nord er fortsatt registrert med usikre grenser. Det anbefales å gjennomføre en oppmålingsforretning (klarlegging eksisterende grenser) for å få koordinatfestede grenser.

For eventuelt å svare på henvendelsen, logg inn i infoland, og skriv inn ny melding på den aktuelle ordren. Dette er en automatisk generert melding, vennligst ikke svar på denne.

Tidligere meldinger for denne ordren:

06-02-2025 13:15:30 Merk at gnr 55 bnr 148 (tilleggsareal) også tilhører eiendommen. Teigene burde vært sammenslått - gratis.

Productdata

Matrikkel: 1111/55/7/0/0 Adresse: Gamleveien 57, 4380 HAUGE I DALANE CadastreKey: 1111-55-7-0-0





VIKTIG INFORMASJON TIL KJØPSINTERESSERTE.

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

Noen viktige punkter du bør merke deg:

1. Feil og mangler

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

2. Bud

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

3. Anbefaling av bud

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

4. Oppgjør og overtagelse

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

5. Anke over stadfestelsen

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

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

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

Husk å undersøke eiendommen nøye!

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA – TVANGSSALG

Eiendommen:

Undertegnede:

Adresse:

Postnr./Sted:

Tlf:

Eiendommen ble besiktiget den/..... 20.... og det gis herved bud

på kr. med tillegg av dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

Finansiering:

Kontaktperson:

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

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

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

.....

Sign.

STOKKELAND

— ADVOKAT —

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