



Velkommen til

Krossbekkstien 2E
4380 Hauge I Dalane

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Krossbekkstien 2E 4380 Hauge I Dalane

Innholdsrik vertikaldelt tomannsbolig med 3 soverom og 2 stuer!

Velkommen til Krossbekkstien 2E – en lettstelt og koselig bolig som passer for mennesker i alle aldre! Denne innholdsrike boligen tilbyr en sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til dagligvarebutikker, spisesteder og andre servicetilbud, samtidig som den ligger i et rolig og trygt nabolag. Her får du lyse og innbydende rom, fin terrasse og praktiske løsninger.

Boligen fordeler seg over to etasjer og har tre soverom, to stuer, kombinert bad/vaskerom samt et ekstra toalett i andre etasje. Uteområdet består av en lettstelt tomt med felles asfaltert gårdsrom og hage. Parkering er enkelt tilgjengelig i både garasje og på felles tomt. Oppbevaring i bod og kott.

Dette er hjemmet for deg som ønsker en fin og praktisk bolig med nærhet til det meste.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 390 000
Omkostninger*	kr	60 840
Totalpris inkl. omk.	kr	2 450 840
BRA/BRA-I		108/108 m ²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1996
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Anne Havsø
Eiendomsmegler MNEF

481 12 584
anne.havso@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 390 000
Omkostninger*	kr	60 840
Totalpris inkl. omk.	kr	2 450 840

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 59 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 60 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 15 700 – 18 500 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 14 293 pr. år for 2025

I oppgitt beløp inngår renovasjon (DIM), vann- og avløp avgifter, eiendomsskatt og branntilsyn/feiling til kommunen.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk. I tillegg kommer forbruksavgift på vann og avløp på hhv 17,25 og 18,40 kr per m³.

Vannmåler sist avlest 10.12.2024 med målestand 433.

Registerbetegnelse

Gnr. 56, bnr. 411, snr. 4 i Sokndal kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

BRA-i: 108 m²

BRA total: 108 m²

1. etasje

BRA-i: 66 m².

TBA: 6 m².

2. etasje

BRA-i: 42 m².

Ikke målbare arealer

Toalettrom har ikke måleverdig bruksareal. Areal av toalettrom og øvrig areal som ikke er måleverdig pga lav takhøyde fremkommer som ALH.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Tomannsbolig

Etasje

1. og 2. etasje

Parkering

Parkering i garasje og på felles tomt.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 1 359 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse

Boligsameiets felles tomt er på 1359 m².

Tomten er lettstelt og består av et felles asfaltert gårdsrom og hage, samt egen terrasse med utgang fra stuen. Uteområdet er perfekt for deg som ønsker et uformelt uterom som krever lite vedlikehold, men som likevel gir gode muligheter til å nyte sommerdager og hyggelige sammenkomster.

Parkering er enkelt tilgjengelig, med egen garasje plass og felles parkeringsplasser på eiendommen.

Sameiebrøk

115/690

Byggeår

Ca. 1996 i følge Sokndal kommune.

Innhold

1. etasje BRA-i: entré/gang, soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom og bod
2. etasje BRA-i: loftstue, 2 soverom, toalettrom og gang

Standard

Fin praktisk bolig med normal standard. Den gjennomtenkte planløsningen og lyse interiøret gjør at rommene føles både funksjonelle og trivelige.

Entré |

En innbydende entré/gang ønsker deg velkommen. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy, samtidig som det føles romslig og oversiktlig.

Kjøkken |

Det lyse kjøkkenet er utstyrt med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet har fine arbeidsforhold og praktiske løsninger, og inkluderte hvitevarer gjør det klart til å tas i bruk. Det er også plass til et lite spisebord – perfekt for uformelle måltider eller en kopp kaffe.

Stue |

Den koselige stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og skaper en lun og behagelig stemning. Her er det plass til både spisebord og sofagruppe, og vedovnen kombinert med varmepumpe gir et godt inneklima året rundt. Med direkte utgang til terrasse og hage er dette en naturlig forlengelse av oppholdsarealene. I tillegg finner du en ekstra stue i andre etasje, som gir fleksibilitet til flere bruksområder.

Bad |

I hovedetasjen har du et romslig kombinert bad/vaskerom med praktiske løsninger. Her finner du dusjkabinett, servant med benkeskap, toalett, speil samt opplegg for vaskemaskin og kondensørketrommel. Det er også en praktisk utslagsvask av plast med armatur. Andre etasje har et separat toalettrom med servant og veggskap, noe som forenkler hverdagen ved behov for flere sanitærrom.

Soverom |

Boligen har tre soverom. Hovedetasjen har ett soverom som er ideelt som hoved-soverom eller som gjesterom. De to øvrige soverommene ligger i andre etasje og er velegnet som barnerom, kontor eller gjesterom.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

Tg3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utstyr på tak

Innvendig > Pipe og ildsted

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Tg2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Terrengforhold
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Beliggenhet

Med bostedsadresse Krossbekkstien 2E får du en svært sentral og ettertraktet beliggenhet i Hauge sentrum, samtidig som du bor i et rolig og familievennlig område. Boligen ligger kun et steinkast unna dagligvarebutikker, spisesteder og ulike servicetilbud, noe som gjør hverdagen enkel og effektiv. Skole og idrettsanlegg ligger også i nærheten.

Området byr på fine turområder for den som ønsker et aktivt uteliv, og det er kort avstand til naturskjønne omgivelser som Hauge er kjent for. Her bor du landlig og idyllisk, men samtidig nært absolutt alt du trenger i det daglige.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Bygning er oppført på ringmur av betong med støpt gulv mot grunn/støpt plate på mark.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Yttervegger er av lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel.

Tak har saltaksform konstruert med tresperrer. Taket er tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 30.04.1996. At slike attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer

Frittstående hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk, varmekabler på bad. Varmepumpe og vedovn i stue.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon strømforbruk: Strømvavtale – Norgespris

I følge egenerklæring datert 17.11.2025 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber er ikke lagt inn i boligen, kabel ligger til eiendommen. Det er ny kjøpes ansvar å legge den inn.

Adgang til utleie

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Eiendommen ligger i faresone for flom.

Påbegynt planarbeid i kommunen: Kommuneplanens arealdel 2024-2036 for Sokndal kommune er under behandling, ferdig på høring.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 497 139 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 1 988 557 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Björg Jorunn Mysing
Ester Alise Tønnessen

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Heftelser

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

1111/56/411/4:

09.05.1994 - Dokumentnr: 1885 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse - avklart med rådmann Sokndal kommune. Konferer megler for nærmere informasjon.

Overført fra: Knr:1111 Gnr:56 Bnr:411

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1995 - Dokumentnr: 3072 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 115/690

05.10.1995 - Dokumentnr: 3072 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:1111 Gnr:56 Bnr:127

Bestemmelse om veg

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres interessenter til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon*, kr 45 000
Markedspakke, kr 19 900
Oppgjørshonorar*, kr 7 900
Tilretteleggingshonorar, kr 10 900
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 250
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 256

Totalt, kr 91 751

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Espen Knutsen den 05.12.2025.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. 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.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Anne Havsø
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 481 12 584
E-post: anne.havso@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Egersund
Torget 6
4370 EGERSTUND
Org. nr. 958427700

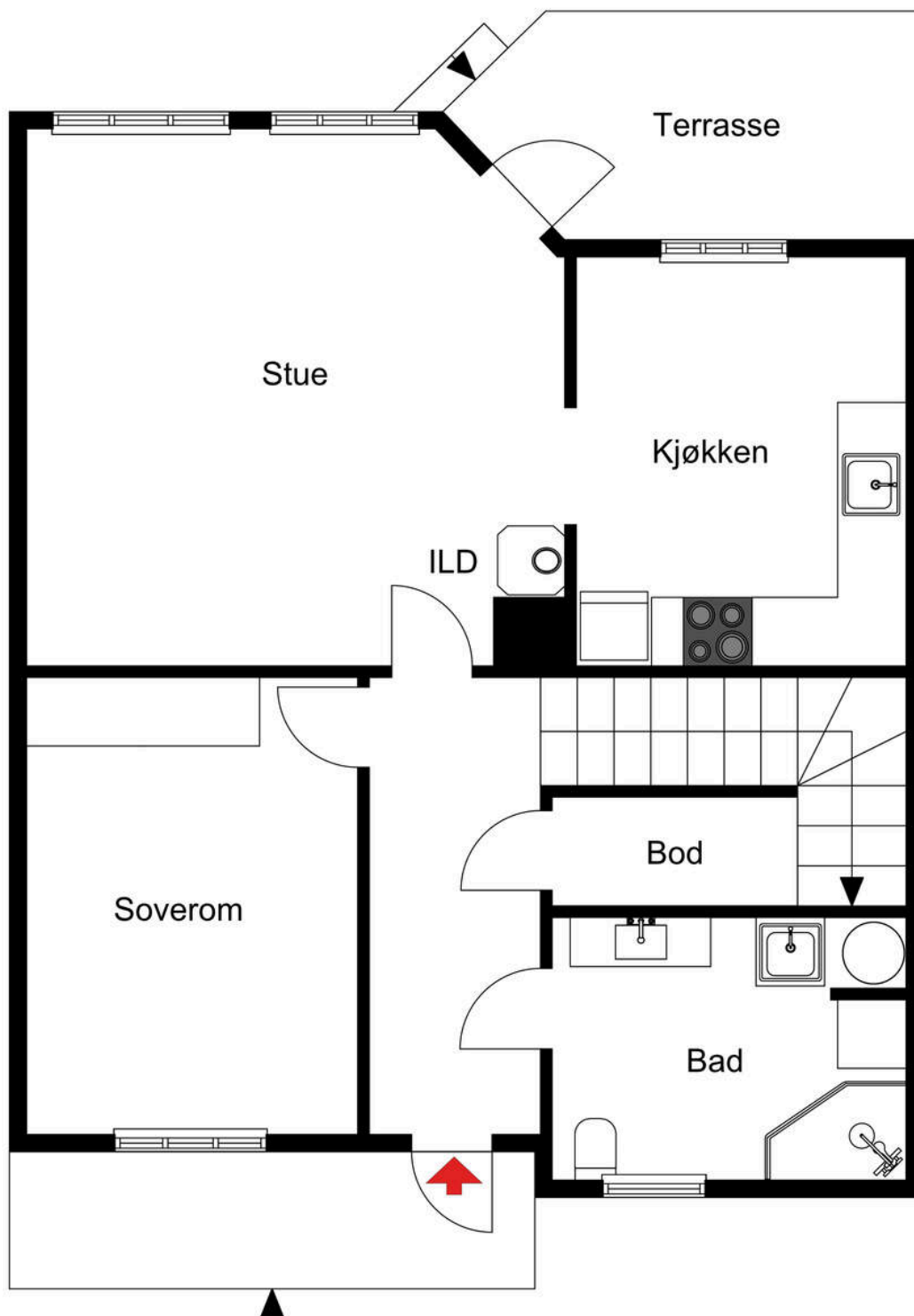
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.











Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

1 etg

Produced by **DIAKRIT**

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





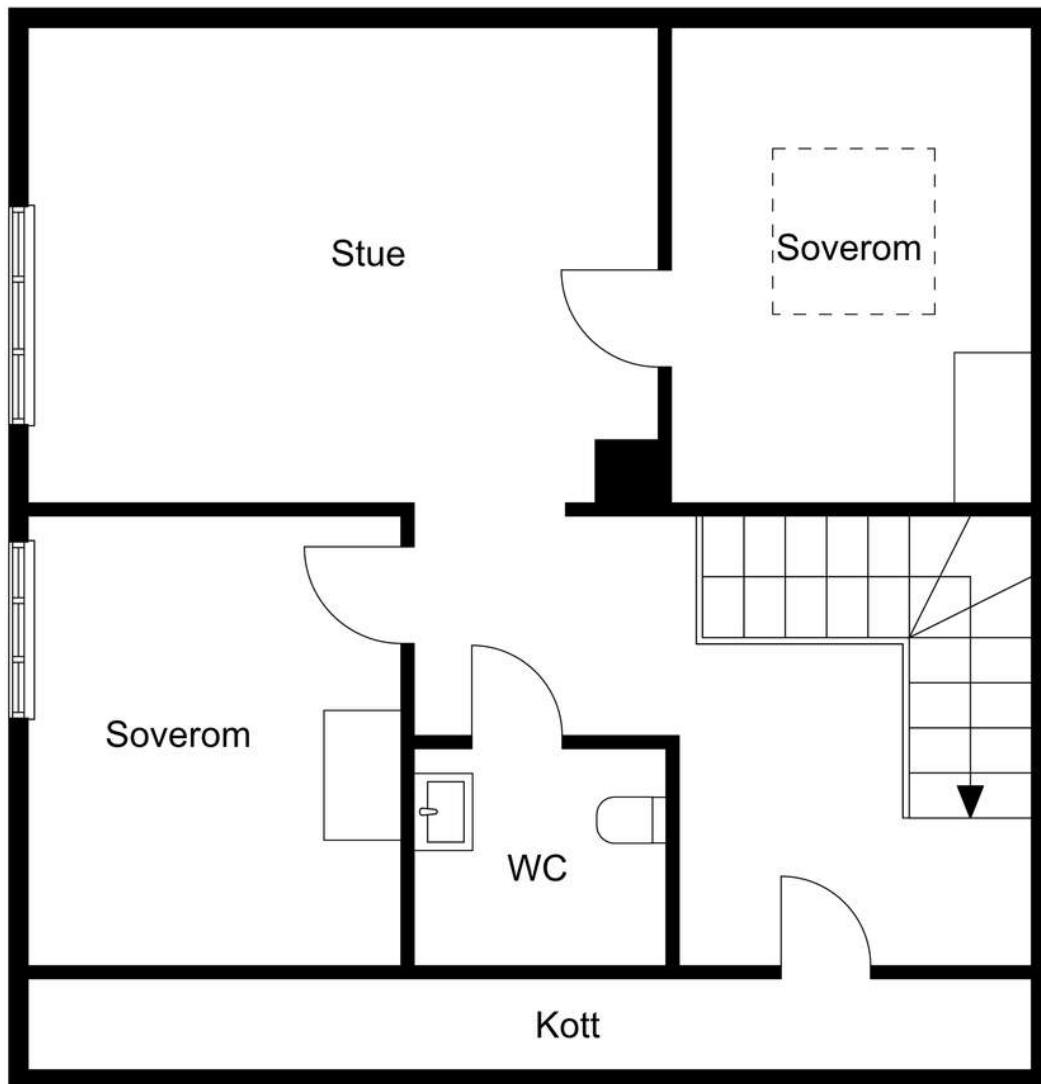












Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

2 etg

Produced by **DIAKRIT**

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.













Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



KROSSBEKKSTIEN 2E

Nabolaget Bø/Kvassåsen - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPISELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Fardalsveien Linje 88, E90	4 min 0.3 km
Egersund stasjon Linje F5, L5	31 min 28.5 km
Stavanger Sola	1 t 28 min

SKOLER

Sokndal skole (1-10 kl.) 422 elever, 20 klasser	3 min 0.2 km
Dalane videregående skole 700 elever	32 min 29.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hosmosmyra elbillading	5 min
Recharge Hauge i Dalane	11 min

» «Relativt rimelige huspriser, svært lav kriminalitet, vakker natur og rimelig avstand til "det meste".»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

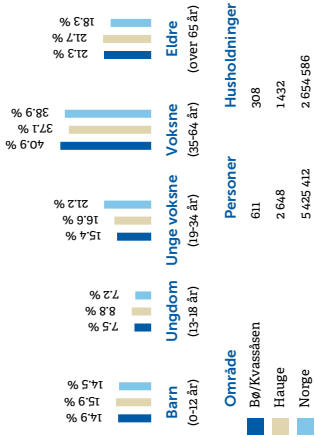
NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 65/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Bø barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Frøyland gårdsbarnehage (0-5 år) 52 barn	13 min 1 km
Øyno Fus barnehage (1-5 år) 44 barn	19 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sokndal Post i butikk	5 min 0.4 km
Kiwi Sokndal PostNord	9 min 0.8 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

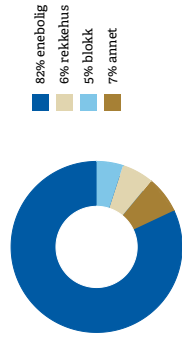
TRAFIKK

Lite trafikk 83/100

SPORT

Sentralidrettsanlegg Sokndal 5-er ku... Fotball	4 min 0.3 km
Bø bedehus og menighetssenter n... Ballspill	5 min 0.4 km
Multi Gym	27 min
Spinneriet Treningssenter	27 min

BOLIGMASSE



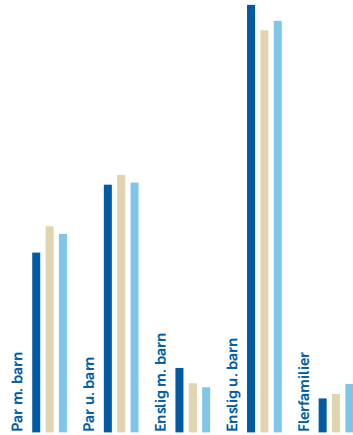
VARER/TJENESTER

AMFI Eikunda	28 min
Apotek 1 Sokndal	3 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

Gift	40%	33%	Norge
Ikke gift	43%	54%	
Separert	9%	9%	
Enke/Enkemann	8%	4%	



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Bjørg Jorunn Mysing

Boligen

Krossbekkstien 2E
4380 Hauge I Dalane

1111-56/411/0/4

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Har ikke kjennskap til noen feil eller mangler



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Krossbekkstien 2E , 4380 HAUGE I DALANE

 SOKNDAL kommune

 gnr. 56, bnr. 411, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 02.12.2025

Rapportdato: 05.12.2025

Oppdragsnr.: 21393-2116

Referansenummer: AX9107

Autorisert foretak: TAKST FAKTUM AS

Sertifisert Takstingeniør: Espen Knutsen



TAKST FAKTUM AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Faktum AS

Takst Faktum AS utfører ulike takseringsoppdrag i Rogaland med hovedvekt på teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger. Vi har bakgrunn med fagbrev, mesterbrev og flere år som næringsdrivende innen tømmerfaget. Videre kursbasert takstutdanning innen tilstandsanalyse, verditaksering og skadetaksering, samt 2-årig formell fagskoleutdanning innen fordypningsområdet bygningssakkyndig for tilstandsanalyse. Takst Faktum AS er organisert og sertifisert gjennom Norsk Takst, og er i tillegg sertifisert for taksering av naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.



Rapportansvarlig

Espen Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

espen@takstfaktum.no

412 93 576



Krossbekkstien 2E, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 56 - Bnr 411
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 lovliggheit (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Krossbekkstien 2E , 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 56 - Bnr 411
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

TOMT

Tomten er ryddig opparbeidet.

PARKERING

I felles garasjebygg med avdelte biloppstillingsplasser.

BYGGEMÅTE

Bygning er oppført på ringmur av betong med støpt gulv mot grunn/støpt plate på mark.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Yttervegger er av lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel.

Tak har saltaksform konstruert med tresperrer. Taket er tekkt med betongtakstein.

OPPVARMING

Elektrisk

Vedovn

Luft/luft varmepumpe

KONKLUSJON

Den vurderte boligen fremstår i god stand for alderen, men med enkelte tilstandsanmerkninger hvor utett pipebly må prioriteres utbedret. Avvik har i hovedsak årsak i normal elde, utførelse eller avvik fra referansenivå etter forskrift til avhendingsloven med henvisning til NS 3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall tilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgrader er nærmere beskrevet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er av betongtakstein.

Boligen har takrennesystem av plast.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon er av sperrer av tre. Boligen har kaldt loft over deler av oppvarmet oppholdsrom.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdører er hovedytterdør av oljet tre og balkongdør av malt tre og HDF e.l.

Terrasse er av trekonstruksjoner med dekke av terrassebord.

Rekkverk er av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utover våtrom og andre rom som er spesifisert i eget punkt er i grove trekk følgende:

1. ETASJE

Laminat og teppe på gulv.

Tapet på vegger.

Malte takplater i innvendige tak.

2. ETASJE

Teppe og PVC fliser på gulv.

Tapet på vegger.

Tapet og malte takplater i innvendige tak.

Boligen har støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn montert i stue 1.etg.

Boligen har innvendig trapp i tre/furu.

Boligen har profilerte dører som er formpresset i 1.etg og furu fyllingsdører i 2.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Vegger har malt tapet og i tak er det malte takplater.

Rommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det synlig vinylbelegg på gulv.

Rommet har innredning med servant nedfelt i benkeskap, veggskap, speil, toalett, dusjkabinett og opplegg/plass for vaskemaskin og kondensørketrommel. Det er også en utslagsvask av plast med armatur.

Rommet har mekanisk avtrekk og spalte under dørblad for tilstrømming av tilluft.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har slette fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask.

Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenhette som er tilknyttet ekstern viftemotor på kott.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med PVC belegg på gulv, tapet på vegger og malt slett tak. Rommet er utstyrt med toalett, servant og veggskap. Rommet har mekanisk avtrekk og tilstrømming av tilluft via spalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobberrør. Vanninntak med hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert på bad/vaskerom.

Synlige avløpsrør er av plast.

Ventilasjonsløsningen er mekanisk sentralavtrekk som gir mulighet for kontinuerlig drift (grunnventilasjon) og forsering (øke avtrekksvolum). Tilluft tilføres naturlig gjennom spalteventiler i vindu. Ventilasjonen reguleres med kjøkkenhette.

Boligen har installert en 198 liters varmtvannstank.

Varmtvannstanken er lokalisert på bad/vaskerom.

Boligen har installert luft til luft varmepumpe i stue.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer og er lokalisert i entre/gang.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ringmur med støpt gulv mot grunn/støpt plate på mark.

Terreng rundt boligen er opparbeidet med singel, plen, terrasse og asfalt.

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Krossbekkstien 2E , 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 56 - Bnr 411
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

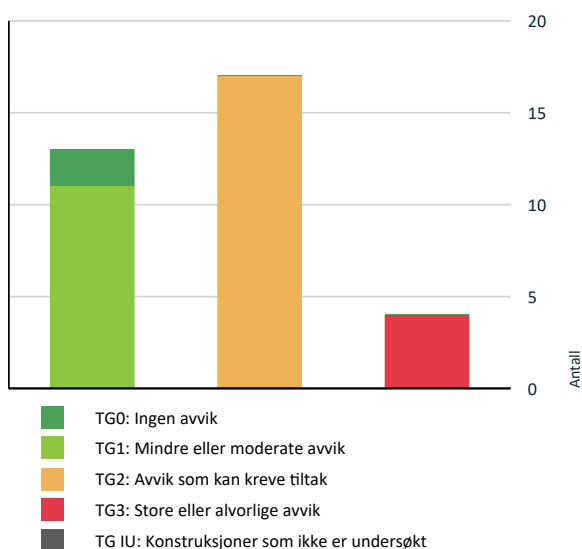
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Krossbekkstien 2E, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 56 - Bnr 411
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

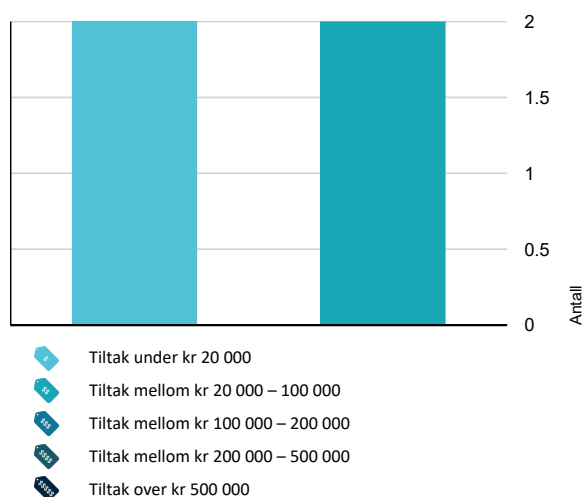
Sammendrag av boligens tilstand

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

Med avvik menes det at det er avvik fra referansenivå (TG-1 eller TG-0). Det betyr at avvik ikke nødvendigvis er et avvik ved byggeår, men en årsak til valgt tilstandsgrad. Dersom det er

avdekket avvik ved bygningsdeler i denne rapporten vil avvikene være konkret spesifisert i vurderingen av de ulike bygningsdelene. Foran tekster i vurdering av avvik står et nummer. Dette nummeret har kun til hensikt å vise hvilke avvik, konsekvens og tiltak som hører sammen under den aktuelle vurderte bygningsdelen. Alle avvik som gir TG-2 eller TG-3 er i denne rapporten beskrevet med årsak, konsekvens og tiltak, i henhold til krav i forskrift til avhendingsloven. Forskrift til avhendingsloven setter krav til hvordan en tilstandsrapport skal utarbeides og hva som skal undersøkes. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Per dags dato er dette NS 3600:2018.

Rapporten må leses i sin helhet for tilstrekkelig informasjon om de vurderte bygningsdeler. Antall TG-2 og 3 forteller i liten grad nok til at det er mulig å få innsikt i boligens faktiske helhetstilstand. Tilstandsgrader forteller kun i hvilken grad funksjonen til den aktuelle bygningsdelen som blir vurdert er ivarettatt, og hvorvidt det er konstatert eller er symptomer på skader. Det kan også være flere avvik som gir en bestemt tilstandsgrad ved samme bygningsdel. Videre kan TG-2 være alt ifra kraftige symptomer på skader til beskjedne forhold som har liten konsekvens, men som er definert som et avvik i NS 3600, da det er forhold som er relevant for en potensiell kjøper å vite om.

TG-0 blir tatt i bruk i de tilfeller bygningsdelen er under 5 år og samtidig er uten merknader. I tillegg må det være lagt fram dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig. Ved enkelte kontrollpunkter skal likevel TG-0 og ikke TG-1 anvendes dersom det ikke er avvik. Eksempel på dette er branntekniske forhold, fuktmåling på våtrom, radon og terrengforhold.

Eventuelle frittliggende tilleggsbygg slik som utvendige boder, garasje, uthus, naust og lignende er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Disse er kun arealmålt og beskrevet med byggemåte dersom slik beskrivelse vurderes å være hensiktsmessig. Åpenbare avvik som oppdages kan likevel bli bemerket.

Eventuelle bygningsdeler som ligger under sameiets/borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke vurdert i denne rapporten, med mindre det er bygningsdeler som ligger i særlig nær tilknytning til den aktuelle boenheten, samtidig som den bygningssakkyndige vurderer det som hensiktsmessig å vurdere bygningsdelen.

Kontroll av eventuelle tegninger begrenser seg i hovedsak til vurdering av romfunksjoner på byggegodkjente plantegninger for selve boligen.

Det var skiftende vær på befaringsdagen.

Selger har ikke bebodd eiendommen og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

Krossbekkstien 2E , 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 56 - Bnr 411
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utstyr på tak [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [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 > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Krossbekkstien 2E , 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 56 - Bnr 411
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold



Bildet viser at det ikke er etablert undertaksbeslag over sutaksplater.



Bildet viser takstein med sprekk

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er av betongtakstein. Taktekking er besiktiget fra tak/stigetrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 1. Det ble ikke registrert skader utover en takstein med sprekk, men takstein har nådd en alder hvor det vil være behov for jevnligere ettersyn. Det er ikke undertaksbelegg over sutaksplater.

KONSEKVENNS:

1. Sprekk i takstein og/eller enkelte hull i enkelte takstein vil kunne forekomme i tiden som kommer. Manglende undertaksbelegg over sutaksplater gir økt risiko for lekkasjer, spesielt dersom det oppstår skader i takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- 1. Tak bør etterses jevnlig og eventuelle lokale reparasjoner utbedres ved behov. Takstein med sprekk skiftes ut.

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrennesystem av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 1. Det er en del rusk og dårlig avrenning i takrenne.

KONSEKVENNS:

1. Takrenner som ikke har blitt rengjorte medfører at takrennen har redusert funksjon, samtidig som at vann vil fryse og ekspandere vinterstid, med påfølgende økt risiko for skader på takrennesystemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- 1. Takrenner må rengjøres slik at vann ikke blir stående i takrennen.



Bildet viser en del rusk og dårlig avrenning i takrenne.

Tilstandsrapport

TG 3 Utstyr på tak

Boligen har stigetrinn for tilkomst for feiing. Snøfangere er ikke etablert. I stor grad ble snøfangere sjeldent eller aldri etablert på oppføringsstidspunktet, selv om det var et forskriftskrav (jmf Byggeforskrift 1987. 43:12 Snø- og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner). Dette gjelder i ferdsels og utvendige oppholdssoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
5. Det er manglende sikring mot snøras fra tak. Snøfangere mangler imidlertid på de aller fleste bygninger fra denne tiden. TG-3 settes utifra føringer i NS 3600 "Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig".

KONSEKVENNS:

5. Det er risiko for at snø kan falle ned og påføre skade på personer og/eller husdyr. I regionen vil det være fare for slike hendelser i sjeldne tilfeller. Det vil normalt ikke komme noe pålegg om å ettermontere snøfangere, men eier av boligen vil kunne bli holdt ansvarlig dersom snøras mot formodning skulle ramme personer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

5. For å lukke avviket og oppnå TG-1 må snøfangere etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjon er av sperrer av tre. Boligen har kaldt loft over deler av oppvarmet oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1.1. Stedvis er det litt sammenklemt åpning hvor tilluften til slippes inn på kaldt loft.

3.1. Dampsperre/plastfolie har ikke dampnett tilslutning mot rørgjennomføring i yttertak. Luke/loftstrapp er ikke dampnett.

4. Det er vått i sutaksplate/undertak rundt pipe. Dette har årsak i utettheter i pipebly. Det var noe fukt på isolasjonen rundt pipe, men treverket så ikke ut til å være særlig preget foreløpig.

KONSEKVENNS:

1.1. Dersom dampsperre er noe utett og kondens oppstår, vil svekket lufting medføre svak ventilering av fuktighet. Videre er det risiko for snøsmelting fra undersiden av snølag over taktekkning, som kan fryse til is nede ved takfot og føre til ødeleggelser på takrenne og takutstikk.

3.1. Varm inneluft som inneholder fukt har mulighet for å komme ut i takkonstruksjonen. På kald side av isolasjonen er det kaldere og luften vil kunne bli avkjølt mot kaldere flater og slippe vann i form av kondens. Når kondens oppstår og mengde kondens som blir utfelt, er avhengig av fuktinnhold i inneluften og temperatur på konstruksjonsflatene på kald side av isolasjonen.

4. Det er risiko for større fuktskader dersom ikke tiltak treffes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1.1 Det settes inn lekter på høykant mellom raftepapp og sutak, slik at det blir en 5 cm spalte som slipper luft inn på kaldloftet.

3.1. Dampsperren tilsluttes utette rørgjennomføringer med egnet dampnett teip. Det bør monteres isolert luke/loftstrapp med pakning. Dette vil hindre at varm inneluft har mulighet for å kondensere på kald side av isolasjonen.

4. Se punkt under pipe og ildsted.



Bildet viser at dampsperre ikke er tett tilsluttet rørgjennomføring i yttertak. Dette gjelder også lenger inn i kottet ved en annen rørgjennomføring.

Krossbekkstien 2E, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 56 - Bnr 411
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport



Bildet viser at det er vått i sutaksplate rundt pipe.



Bildet viser sammenklemt åpning hvor tilluft slippes inn til kaldt loft.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 2.1. Vinduer i 2.etg er litt værslitt. Det er mye malingsavskalling på utpåliggende sprosser. Vinduer er ellers i grei stand for alderen.
 - 2.2. Det er kondensmerker i lukkeramme og utforing ved takvindu.

KONSEKVENNS:

- 2.1. Værslitasje medfører økt risiko for utvikling til råteskader.
- 2.2. Avviket er av kosmetisk betydning, men vinduet vil bli svekket over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- 2.1. Værslitte vinduer overflatebehandles/males utvendig.
 - 2.2. Noe vedlikehold må påregnes. Nedpussing og ny lakk eller maling. Bevegelige deler bør samtidig smøres



Bildet viser kondensmerker i takvindu, men tørt ved fuktsøk på befaringsdagen.



Bildet viser værslitte utpåliggende sprosser på vinduer i 2.etg.

TG 1 Dører

Ytterdører er hovedytterdør av oljet tre og balkongdør av malt tre og HDF e.l.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er av trekonstruksjoner med dekke av terrassebord. Rekkverk er av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
4. Terrassebordene har større senteravstand mellom bjelker/spikerslag enn anbefalt. Anbefalt senteravstand på 21x95 mm terrassebord er 40 cm.

KONSEKVENNS:

4. For stor senteravstand medfører stor svikt ved tråkk på enkeltbord. Etter hvert som terrassebord blir slitt er det økt risiko for brekkasje i terrassebord. Avviket er relativt vanlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
4. For å lukke avviket må terrassebord skiftes ut med tykkere bord. Det vurderes ikke å være spesielt hensiktsmessig å gjøre tiltak før terrassebord skiftes ut ved en senere anledning.

INNENDIG

Krossbekkstien 2E, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 56 - Bnr 411
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Overflater utover våtrom og andre rom som er spesifisert i eget punkt er i grove trekk følgende:

1. ETASJE

Laminat og teppe på gulv.

Tapet på vegger.

Malte takplater i innvendige tak.

2. ETASJE

Teppe og PVC fliser på gulv.

Tapet på vegger.

Tapet og malte takplater i innvendige tak.

Det er enkelte veggjørner hvor tapet er løsnet litt fra underlag, men slitastegrad er normal for alderen. I stue er det et område rundt ved balkongdør hvor laminat ser ut til å være litt preget av vannsøl fra pottaplante eller lignende, men området var tørt ved søk med fuktindikator.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag.

I henhold til regelverk er minst 2 relevante rom i hver etasje kontrollert for skjevheter, og avvik fra horisontalplanet (også ved TG-1) er angitt. Kort målelengde er innenfor 2 meter og lang målelengde er totalproduktet:

1. etg: Stue og kjøkken er målt. Største avvik fra horisontalplanet i stue er over kort målelengde og er 12 mm. Største avvik fra horisontalplanet på kjøkken er over kort målelengde og er 9 mm.

2. etg: Loftstue og soverom tilliggende toalettrom er målt. Største avvik fra horisontalplanet i loftstue er over kort målelengde og er 12 mm. Største avvik fra horisontalplanet på toalettrom er over lang målelengde og er 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Det er høydeforskjeller fra horisontalplanet på gulvoverflate som er definert som avvik iht NS 3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». Ved lokale avvik mellom 10 - 20 mm eller totale avvik mellom 15 - 30 mm skal TG-2 settes.

KONSEKVENNS:

1. Avhengig av type møbler og plassering av møbler vil skjevheter i gulv på generelt grunnlag kunne medføre behov for å måtte tilpasse enkelte møbler, slik at disse står rett/parallelt med vegg. Knirk kan også lettere oppstå ved skjevheter i gulv. Det betyr nødvendigvis ikke at det blir aktuelt med tilpassing av møbler ved denne boligen. Mest nærliggende årsak er normale skjevheter som oppstår i ettertid av byggeår som følge av ulik krymp i materialer og lignende, i kombinasjon med noe sviktende presisjon ved støping av gulv i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. Gulvet synes å fungere med skjevhetene, men det er hensiktsmessig å vurdere avretting/oppretting av gulv i forbindelse med en senere renovering av gulvoverflater.



Bildet viser laveste nivå fra horisontalplanet over kort målelengde i stue/kjøkken.



Bildet viser laveste nivå fra horisontalplanet over kort målelengde i stue/kjøkken.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Det er ikke utført måling av radon i boligen og/eller det er ikke etablert radonsperre i boligen.

KONSEKVENNS:

1. Det er en potensiell risiko for økte radonverdier i boligen. Radon er en naturlig forekommende edelgass som siver gjennom berggrunnen. For høye radonnivåer i boliger kan over tid utgjøre en helserisiko for mennesker, spesielt i kombinasjon med røyking. Forekomst av radon vil variere med de geografiske forholdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. Det var ikke krav til å gjøre radonforebyggende tiltak når boligen ble bygget. Det er derfor ingen krav til å gjøre tiltak, men det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn montert i stue 1.etg.

Det er feiervesenet i kommunen som er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. En eventuell utvidet kontroll utover enkle betraktninger bør derfor utføres av feiervesenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 2. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.
- 13. Det er flere hull i pipebly og pågående vanninntrenging er observert ved inspeksjon på kaldt loft. Foreløpig er det ikke store skader.

KONSEKVENS:

2. Det er økt risiko for varmeutvikling dersom sotluke er nærmere enn 30 cm fra brennbart materiale. Avviket har hovedsakelig konsekvens i de tilfeller en eventuell pipebrann skulle oppstå.

13. Det er økt risiko for at hull blir større og utvikling til større lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- 2. For å lukke avviket monteres monteres sotlukestein i sotluke.

13. Pipebly må minst skiftes ut. Det anbefales å montere heldekkende pipebeslag med det samme utvendig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser brennbart materiale for nært sotluke uten at sotlukestein er montert bak sotluke.



Bildet viser flere hull i pipebly.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp i tre/furu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 3. Det er ikke fri vertikal høyde på 2 meter i hele gangbanen.

KONSEKVENS:

3. Lav fri vertikal høyde medfører risiko for sammenstøt med bygningsdeler og økt risiko for personskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- 3. Det skjæres ut større utsparring i trappeutveksling.



Bildet viser hvor det er lavere høyde enn 2 meter.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har profilerte dører som er formpresset i 1.etg og furu fyllingsdører i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 2.2. Dørblad tar i terskel på dør til soverom tilliggende toalettrom.

KONSEKVENS:

2.2. Dører hvor dørblad tar i terskel er mindre brukervennlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- 2.2. Aktuell dør bør justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter i perioden før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon fra denne tiden. Det orienteres at badrom og dusjrom ikke hadde andre forskriftskrav enn vanntett gulv ved opprinnelig byggeår.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har malt tapet og i tak er det malte takplater.

Krossbekkstien 2E, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 56 - Bnr 411
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

20. Tapet er stedvis løsnet litt i bunn hvor den overlapper oppbrett til vinylbelegg.

KONSEKVENNS:

20. Avviket har hovedsakelig kosmetisk betydning (se ellers sluk, membran og tettesjikt).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

20. Det er ikke behov for tiltak utover det kosmetiske. Utbedring etter egne ønsker.



Bildet viser løsnet tapet i bunn.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Rommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

12. Det er misfarging på belegg ved vaskemaskin. Dette har ofte årsak i at det har vært for høy temperaturinnstilling på varmekableri kombinasjon med gjenstander plassert over tid på samme sted, men det kan også komme misfarge bare av at vaskemaskinen har stått på samme sted over tid. Det er også noen riss i vinylbelegg utenfor dusjkabinett.

20. Det er ikke fall til sluk. Det er tilnærmet flatt rundt sluk og stedvis fall bort fra sluk.

KONSEKVENNS:

12. Misfarging og riss er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men beleggets tetthet er usikker ved riss.

20. Bruksvann vil like gjerne renne andre steder som til sluk. Det vil kunne bli større vannansamling ved vannsøl. Badet vil ikke fungere uten bruk av dusjkabinett. Da det dusjes i dusjkabinett har dette mindre betydning i praksis, men dagens forskrift tar ikke hensyn til tett dusjhjørne/kabinett. Våtrom skal konstruksjonsmessig oppfylle krav slik at det er mulig å dusje uten bruk av kabinetter og tilsvarende innredningsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

12. Det er ikke behov for utskifting så lenge overflaten fungerer. Riss bør undersøkes ytterligere med en gulvlegger og eventuelt sveises.

20. Avviket gir TG-3 ihht NS 3600, men er ikke økonomisk hensiktsmessig å gjøre noe med før neste gang badet renoveres. For å lukke avviket må gulvet avrettes og anlegges med fall mot sluk, og legge nytt vinylbelegg. Dette vil medføre redusert effekt på varmekabler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser riss i vinylbelegg.



Bildet viser fall på mm/m bort fra sluk (mottfall).



Bildet viser misfarging i vinylbelegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det synlig vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krossbekkstien 2E , 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 56 - Bnr 411
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

4.3. Tapet er en tapet som tåler mer vannbelastning enn vanlig tapet, men vurderes ikke å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt på vegg i våtsonen.

5.1. Vinylbelegg har ikke trådsveist skjøt i splitting ved rørgjennomføring. Her er vinylbelegget utett. Det er mulig det også er trådsveisen som har revnet,

KONSEKVENNS:

4.3. Det er potensielt fare for fuktskader på tapet og lekkasjer inn i konstruksjonen. Ved fungerende dusjkabinett er imidlertid risikoen beskjeden.

5.1. Ved en eventuell lekkasje i rommet vil vann kunne trenge inn under vinylbelegg og trekke ut i skillevegg mot nabo.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

4.3. Det anbefales å etablere et tettesjikt som er bedre egnet i våtsonen på vegger.

5.1. Gulvlegger rekvireres for sveising av splitt/revne. TG-3 og kostnadsestimat gjelder utbedring av dette avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser malt tapet på vegg i våtsonen.



Bildet viser at tettesjikt synes å ha en tett forbindelse til sluk, klemt inn under klemring.



Bildet viser splitt som ikke er trådsveist eller trådsveist som er revnet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant nedfelt i benkeskap, veggskap, speil, toalett, dusjkabinett og opplegg/plass for vaskemaskin og kondensørketrommel. Det er også en utslagsvask av plast med armatur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

10. Feste øverst på dusjdør mangler og døren henger løst.

10.2. Sisternedelen på toalett er litt løst festet.

KONSEKVENNS:

10. Dusjen er mindre brukervennlig når dusjdør ikke er festet i topp. Avviket har i hovedsak ergerlig betydning.

10.2. Det er risiko for at sisternen kan løsne mer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

10. Dusjdører festes igjen/justeres i posisjon. Ny del må anskaffes.

10.2. Skruer til sisternen på undersiden av setedel strammes.



Bildet viser manglende feste øverst på dusjdør.

Tilstandsrapport



Bildet viser at sisternedelen er bevegelig

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk og spalte under dørblad for tilstrømming av tilluft.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom til våtrommet. Det ble videre målt fuktinnhold i treverk inni veggen med piggelektrode. Hulltaking er pga utilgjengelige vegger (yttervegg og skillevegg) ikke foretatt der hvor det er mest vannbelastning og hvor det er størst risiko for fuktskader. Hulltaking er foretatt ved servant som også er en våtsone, men med mindre vannbelastning enn ved dusj. Det er foretatt søk med fuktindikator på overflater i dusjen uten tegn til lekkasjer. Fuktindikator er godt egnet verktøy til å lokalisere eventuelle lekkasjer der det er etablert et synlig tettesjikt.

Måleresultat vektprosent i bunnsvill: < 7,8 % wood moisture equivalent. Målingen er tørr.



Bildet viser ingen tegn til lekkasjer ved bruk av fuktindikator på gulvoverflaten.



Bildet viser måling av fuktinnhold i treverk/bunnsvill inni vegg ved servant. Målingen er tørr.



Bildet viser ingen tegn til lekkasjer ved bruk av fuktindikator på veggoverflaten.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken har slette fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

6.3. Folie på enkelte fronter er løsnet litt. Front har derfor ubeskyttet kjerne.

KONSEKVENNS:

6.3. Utover det kosmetiske er det økt risiko for fuktskader/svellinger ved vannsøl på front.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

6.3. Der det er behov bør front folieres på nytt. Minst bør synlig kjerne forsegles med fugemasse eller tilsvarende.

Tilstandsrapport



Bildet viser løsnets folie.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenhette som er tilknyttet ekstern viftemotor på kott.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med PVC belegget på gulv, tapet på vegger og malt slett tak. Rommet er utstyrt med toalett, servant og veggskap. Rommet har mekanisk avtrekk og tilstrømming av tilluft via spalte under dørbord.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør er av kobber. Vanninntak med hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert på bad/vaskerom. Hovedstoppekran er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan uansett utføres via sluk, toalett eller andre installasjoner med avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 2. Lufterledning på avløp er ikke ført over tak. Lufterledning er ikke registrert, men den er ikke koblet til kombihatt på tak.

KONSEKVENNS:

2. Dersom det oppstår vakuum i avløpsanlegget, vil vann i vannlåser bli sugd ut. Kloakkluft og uheldig gass kan oppstå innvendig i boligen. Avløpsanlegg som er tilknyttet offentlig anlegg skal være luftet over siste installasjon med avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

2. For å lukke avviket må lufterledning for avløpssystemet føres til det fri/over tak, over øverste vanninstallasjon når avløpet er tilknyttet offentlig hovedledning.



Bildet viser at lufterør ikke er koblet til tiltenkt sted på kombihatt.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonsløsningen er mekanisk sentralavtrekk som gir mulighet for kontinuerlig drift (grunnventilasjon) og forsering (øke avtrekksvolum). Tilluft tilføres naturlig gjennom spalteventiler i vindu. Ventilasjonen reguleres med kjøkkenhette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 7.1. Mer enn halvparten av normal brukstid på viftemotor er passert eller ikke dokumentert skiftet etter byggeår. Servicehistorikk er ukjent.

KONSEKVENNS:

7.1. Det er økt risiko for plutselig funksjonssvikt i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- 7.1. Det er ikke behov for tiltak så lenge viftemotor fungerer.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har installert en 198 liters varmtvannstank. Varmtvannstanken er lokalisert på bad/vaskerom med sluk og tettesjikt på gulv, men har ikke fast strømtilkobling etter dagens krav. Det er ikke påkrevd å tilfredsstille endret forskriftskrav, men det anbefales å etablere fast strømtilkobling. Det ble imidlertid ikke avdekket termiske skader på støpsel eller stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 3. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

KONSEKVENNS:

3. Det er noe økt risiko for plutselig funksjonssvikt i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- 3. Det er ikke nødvendig med tiltak så lenge varmtvannstank fungerer.

TG 1 Andre installasjoner

Krossbekkstien 2E, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 56 - Bnr 411
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Boligen har installert luft til luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 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 bygningssakkyndig 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.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer og er lokalisert i entre/gang.

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.
1996
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?
Nei
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?
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undertegnede har ikke spesiell kompetanse på fagområdet, og anlegget er derfor ikke teknisk kontrollert. Anlegget har delvis en høy alder selv om det er foretatt oppgraderinger. I kombinasjon med at det er ukjent når sist el-tilsyn er foretatt, tilsier dette at det skal anbefales el-kontroll. Det anbefales el-kontroll etter NEK 405-2 -3 avhending bolig.

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat. På befaringsdagen var det 3 røykvarslere, men alle var montert i 1.etg. Selger flytter den ene opp før salg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparat er 10 år neste år og må derfor skiftes til neste år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Krossbekkstien 2E , 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 56 - Bnr 411
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

TG 1 Fuksikring og drenering

Drenering fra byggeår. Drenering er en skjult bygningsdel og vurderes hovedsakelig på bakgrunn av alder. Boligen er oppført på ringmur med støpt gulv på grunn/støpt plate på mark. Drenering har først og fremst en sekundær betydning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på ringmur med støpt gulv mot grunn/støpt plate på mark.

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er opparbeidet med singel, plen, terrasse og asfalt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

2.1. Terreng rundt boligen er har stort sett fall bort fra bygningen, men ved singel er det temmelig flatt.

3.1. Eiendommen ligger i et markert område i NVE sitt aktsomhetskart for flom.

KONSEKVENSN:

2.1. Flatt terreng rundt bygningen medfører at overvann kan gi økt fuktbelastning på ringmur/under støpt gulv. Da boligen ikke har kjeller er dette av mindre betydning.

3.1. At eiendommen ligger innenfor markert aktsomhetsområde, medfører at området eiendommen ligger i vil måtte utredes grundigere ved søknad om bygningsmessige tiltak på eiendommen, eller at dokumentasjon/utredning knyttet til naturfare vil måtte ansvarsbelegges i en byggesak. Eiendommen ligger også i flomsone på farekart, noe som innebærer økt risiko for bygningsmessige skader i forbindelse med en eventuell flom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

2.1. Ved behov foretas terrengjustering ved avsinglet område slik at det blir bedre fall bort fra bygningen.

3.1. Det er normalt ikke nødvendig med tiltak selv om eiendommen er markert i aktsomhetsområde, men naturfare vil måtte utredes grundigere i forbindelse med en eventuell byggesak.



Bildet viser avsinglet område som bør anlegges med fall langs med ringmur og bort.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

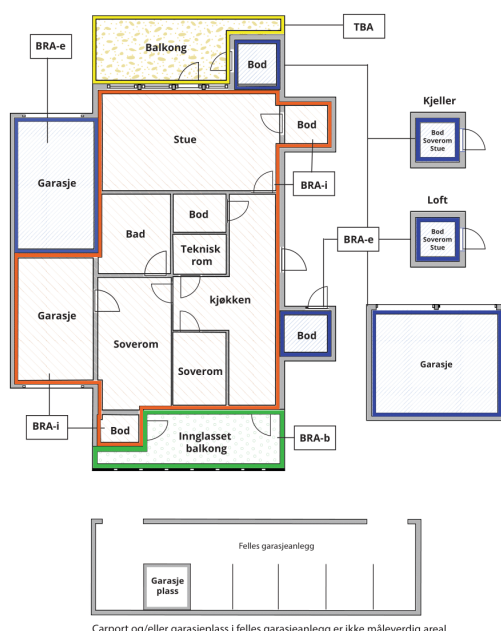
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 avviki i branncelleinndeling

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

Vedlegg: Takstrappport

Krossbekkstien 2E, 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 56 - Bnr 411
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tomannsbolig

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)				
1. Etasje	66			66	6		66
2. Etasje	42			42		32	74
SUM	108				6	32	140
SUM BRA	108						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bod		
2. Etasje	Loftstue, 2 soverom, toalettrom, gang		

Kommentar

Toalettrom har ikke måleverdig bruksareal. Areal av toalettrom og øvrig areal som ikke er måleverdig pga lav takhøyde fremkommer som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

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

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.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	101	7
Garasje	0	0

Krossbekkstien 2E , 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 56 - Bnr 411
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Espen Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1111 SOKNDAL	56	411		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Krossbekkstien 2E

Hjemmelshaver
Mysing Evilda Agathe, Mysing Ole Emil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligfelt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligbebyggelse.

Vedlegg: Takstrapport

Krossbekkstien 2E , 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 56 - Bnr 411
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1995

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.12.2025		Gjennomgått	3	Nei
Energirapport	02.12.2025		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsinformasjon fra kommunen. Tilknytning vann, avløp etc.	01.12.2025	Utskriftsdato: 17.11.2025	Gjennomgått	1	Nei
Planstatus	01.12.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	01.12.2025	Sak nr 17/1995	Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	01.12.2025	Datert: 30.04.96 Omsøkt: 1995	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



For matrikkelenhet:

Kommune: 1111 - SOKNDAL
Gårdsnummer: 56
Bruksnummer: 411
Festenummer:
Seksjonsnummer: 4

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.11.2025 kl. 11:57
Produsert av: Linda Lindås Mydland
Attestert av: Sokndal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

10.11.2025 11:57

Side 1 av 5

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 05.10.1995
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 115 / 690 i matrikkelenhet 56 / 411
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	210334	MYSING EVILDA AGATHE			1 / 2
Hjemmelshaver	Død	070626	MYSING OLE EMIL		V/MYSING EVILDA AGATHE OSSBERGVEGEN 67 4052 RØYNEBERG	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	210334	MYSING EVILDA AGATHE			

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Seksjonering	05.10.1995				
Seksjonering					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1111 - 56/411	0	
		Mottaker	1111 - 56/411/0/4	0	

10.11.2025 11:57

Matrikkelbrev for 1111 - 56 / 411 / 0 / 4

Side 2 av 5

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggsnr:	9 189 343	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	06.04.1995
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	103	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	06.05.1995
	Nord: 6470219 Øst: 341540	Bruksareal totalt:	103	Avløp:		Tatt i bruk:	01.12.1995
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Byggsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	103	103	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	0	56/411/0/4

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TOMTEBYGG A/S		

Byggsnr:	9 189 378	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	222	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	02.02.1995
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	02.03.1995
	Nord: 6470226 Øst: 341548	Bruksareal totalt:	222			Tatt i bruk:	30.04.1996
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	10.01.1997
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:	30.04.1996
Byggsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	90	0	90	0	0	0
H01	2	132	0	132	0	0	0

Bruksenheter

10.11.2025 11:57

Matrikkelbrev for 1111 - 56 / 411 / 0 / 4

Side 3 av 5

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1048 Krossbekkstien 2 E	H0101	Bolig	111	5	Kjøkken	2	2	56/411/0/4

Kontaktpersoner

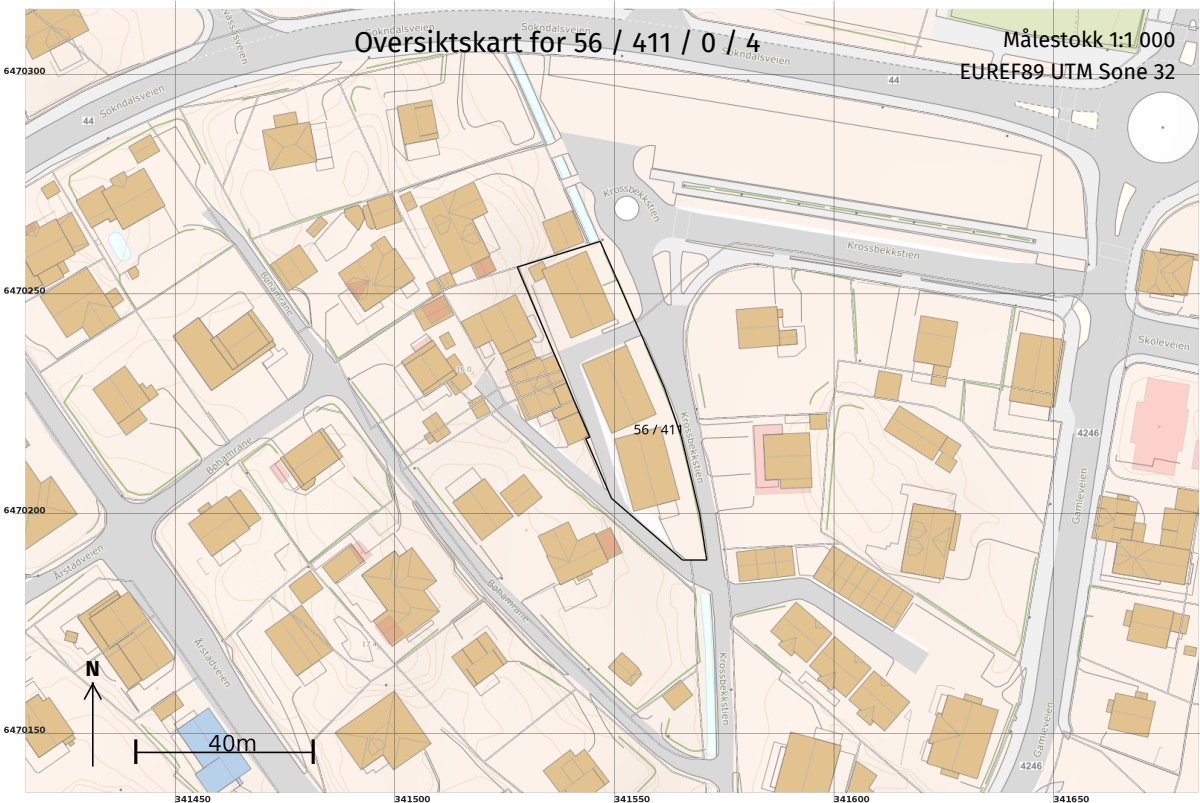
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TOMTEBYGG A/S		

10.11.2025 11:57

Matrikkelbrev for 1111 - 56 / 411 / 0 / 4

Side 4 av 5

Vedlegg: Kommunalinformasjon

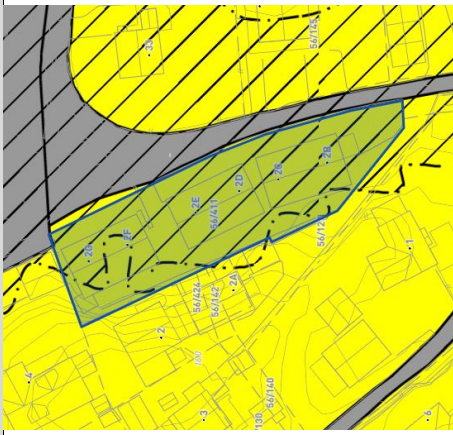


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sokndal kommune
Teknikk- og miljøavdelingen



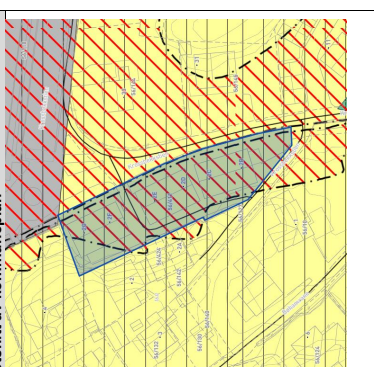
Reguleringsplaner		
Finnes det gyldig reguleringsplan som omfatter hele eller deler av eiendommen?	Ja	Nei
Navn på reguleringsplaner:	x	
1111_2009001 – Reguleringsplan for Hauge sentrum https://arealplaner.no/sokndal1111/arealplaner/70/		
Hovedformål i reguleringsplan (se planer for detaljer):	Arealformål: Boliger Fareområde: Flomfare	
Kartutsnitt:	Utsnitt av reguleringsplan	
Tittelfelt Reguleringsplan/Boligbebyggelse PBL 1985 Område for boliger med tilhørende anlegg Sanitert vannledning Sanitert avløpsledning Parkeringsplass Boligformål/areal Reguleringsplan/Boligbebyggelse PBL 1985 og 2008 Felles for kommunen Regulerings- og bebyggelsesplanområde Formålsgrense Planområde Sanitert vannledning Sanitert avløpsledning Byggesone		

Er det påbegynt planarbeid som kommunen kjenner til for eiendommen?	Ja	Nei
	x	
Merknader:		
Kommuneplanens arealdel 2024-2036 for Sokndal kommune er under behandling, ferdig på høring: https://arealplaner.no/sokndal1111/arealplaner/100/		



Sokndal kommune
Teknikk- og miljøavdelingen



Planstatus		
Eiendom:	Gnr. / bnr. / fmr. / snr.	
	1111/56/411/0/4	
	Adresse: Krossbekksten 2E	
For eiendommen gjelder følgende planer/planvedtak:		
Kommuneplan		
	Gjelder (x)	Arealbruk:
2010003 Kommuneplanens arealdel 2011-2022 https://www.arealplaner.no/sokndal1111/arealplaner/74/	x	Arealformål: Boligbebyggelse Fareområde: Flomfare Detaljeringszone: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Kartutsnitt:	Utsnitt av kommuneplan	
Tittelfelt Kommuneplan/Kommuneplan PBL 2008 Fareområde Sanitert vannledning Sanitert avløpsledning Boligbebyggelse - nåværende Boligbebyggelse - nåværende Veg - nåværende Partering - nåværende Felles for kommunen Reguleringsplan skal fortsatt gjelde Formålsgrense Planområde Grense for arealformål Hovedveg - nåværende Sanitert vannledning Sanitert avløpsledning		

REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR HAUGE SENTRUM

Asplan Viak AS 15.01.07

Revidert v/Teknikk og miljø 26.06.07, 14.05.08, 12.11.08, 18.03.09, 22.03.2022, 28.11.2023,
22.02.2024, 25.06.2024

§1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å utvikle et attraktivt sentrumsområde for Hauge ved å legge til rette for bevaring og forsterking av eksisterende kvaliteter, med trivelige møteplasser og gode forbindelseslinjer for alle typer trafikkanter. Formålet er videre å legge til rette for nye boliger/boenheter slik at flere aldersgrupper kan bli boende og flytte til, for slik å skape et levende sentrum.

§2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Flom

Områder som er utsatt for flom er vist på plankartet. For nye og eksisterende utbyggingsområder må byggehøyder tilsvarende en 200 års flom legges til grunn. For flomutsatte områder i Hauge sentrum tillates det ikke bygging av nye boliger, tilbygg til eksisterende boliger, større offentlige bygg, industrianlegg, viktig infrastruktur med mindre topp-singel er plassert på nivået for en 200 års-flom i NVE sitt flomsonekart nr.11/2001 delprosjekt Hauge. Til kotehøyden skal det plusses på en sikkerhetsmargin på 0.4 meter for å nå kravet til byggehøyde. For garasjer, lagerskur og lignende skal 20 års flom legges til grunn.

2.2 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for all planlegging og utbygging innefor planområdet. Det vil si at alle uteoppholdsarealer, fellesarealer, veg, atkomst, og bygg skal utformes på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig.

2.3 Estetikk

For alle byggeprosjekter/tiltak skal god estetisk utforming legges til grunn, ny bebyggelse skal på en god måte tilpasses eksisterende bygg og kvaliteter på stede. For byggeprosjekter i nærheten av den gamle bebyggelsen rundt parken skal det vises særlige hensyn.

2.4 Byggehøyder

Største tillatte byggehøyde er angitt i bestemmelsene til hvert delfelt i § 8 i bestemmelsen. Byggehøyde er angitt med mønehøyde og regnes fra ferdig planert terreng. Enkeltelementer som kraner, piper, tårn, maskinrom og deler av bygninger kan tillates over denne høyden, det forutsettes da at disse utgjør en del av arkitektonisk helhet.

2.5 Utnyttelsesgrad

% - BYA beregnes for hver enkel eiendom ut i fra tabellen i § 8.

2.7 Parkering

Det skal etableres minst 2 bilplasser pr 100m² bruksareal til forretning, kontor eller offentlig virksomhet. I boligområder skal det etableres minst 1,5 parkeringsplasser pr boenhet.

2.8 Støy

Områdene og virksomhet i alle områdene skal skjermes mot støy etter gjeldende statlige retningslinjer. (retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442)

Vedlegg: Kommunalinformasjon

2.9 Energi

Bebyggelse innen planområdet skal fortrinnsvis benytte vannbåren varme. Det kan settes krav til at følgende ny bebyggelse etableres med vannbåren varme:

- Offentlige bygninger

- Bebyggelse til almennyttige formål

- Næringsbygg

- Boligbebyggelse med flere enn en boenhet samt eneboliger i tilknytting til utbygging av boligfelt

Kommunen kan sette krav om tilknytting til nær- eller fjernvarmeanlegg

2.10 Reklameskilt

Utformin og plassering av faste reklamskil skal godkjennes av kommunen dersom de er søknadspliktige i henhold til veiledning til saksbehandling og kontroll i byggesaker.

2.11 Alle bygg skal koples til offentlig vann og kloakk. Ved gravearbeid som omfatter vann og kloakkledninger, enten det er nye eller en form for rehabilitering av bygg som krever omlegging av VA - ledninger, skal det dokumenteres at kloakk og overvann er riktig koblet.

§ 3 KULTURMINNER

3.1 Spesialområde bevaring fornminne.

Områdene vises med skravur i plankartet. Det er ikke tillatt å foreta noen form for inngrep innenfor område avsatt til spesialområde bevaring fornminne. Eventuelle tiltak innenfor området skal på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene jmf Lov om kulturminner §§3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av en reguleringsendring.

3.2 Freda bygg.

Sokndal kirke er en listeført kirke. For alle tiltak på kirkas interiør og eksteriør, samt innenfor 60 metersonen fra kirken, skal det innhentes tillatelse fra Biskopen i Stavanger og Riksantikvaren.

Stuhaughuset og Kirsebomhuset er vedtaksfredet etter Bygningsfredningsloven / Kulturminneloven. Alle tiltak på og ved de fredete bygningene, dette gjelder både interiør, eksteriør og nærmeste uterom, må omsøkes til vernemyndighetene, p.t. Rogaland fylkeskommune.

Doktorgården har bevart mye av sitt originale preg i form av volum, form, detaljering og materialbruk og har stor lokal og regional verdi. Doktorgårdens eksteriør skal videreføres og bygningsmassen tillates ikke revet.

3.3 Spesialområde bevaringsverdig anlegg.

Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektoniske og verneverdig bebyggelse. Byggene tillates ikke revet. Mindre endringer og utbedringer kan tillates under forutsetning av at bygningens eksteriør blir opprettholdt eller tilbakeført. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndighet til uttalelse før sluttbehandlingen

3.4 Landbruksområder.

Innenfor landbruksområdene i planen kan alle tiltak som går utover normal jordbruksdrift (nye bygg, utplanering, bygging av veger o.l) ikke gjennomføres uten at det har vært på

Vedlegg: Kommunalinformasjon

høring hos Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av en reguleringsendring

Dersom det i forbindelse med gravearbeider kommer fram funn eller konstruksjoner må arbeide straks stanses og det må gis melding til kommunen og fylkeskommunen.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Boligområder (PBL § 25.1 ledd nr 1)

4.1.1 Byggesøknad

Søknad om tillatelse skal skje i henhold til reglene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Det skal redegjøres for material og fargebruk og vise opparbeidelse av hele tomten inkludert atkomst og parkering, gjerder, murer uteareal med mer. Det skal legges ved profiler/snitt som viser hvordan bygg tilpasses veg, terreng på egen og tilliggende eiendom.

4.1.2 Bebyggelsesplan

Dersom det innenfor etablerte boligområdene søkes om oppføring av større bygg med mer enn 3 boenheter, eller at høyde og/eller utnyttelsesgrad går vesentlig utover det som er bestemt i denne planen kan kommunen kreve at det utarbeides bebyggelsesplan/detaljplan. Krav til bebyggelsesplanen følger av punkt 4.2.1

4.1.3 Ubebygde deler av tomte

Det kan ikke plantes høystammede trær nærmere offentlig vei enn 0,7 meter. For å gi økt sikkerhet kan kommunen kreve beplantningen skåret ned ved utkjørsel. Lagring som er til sjenanse for tilliggende bebyggelse eller fellesområder skal skjermes

4.1.4

På eiendom med gnr. 55 bnr. 291 tillates oppføring av 5 stk boliger/leiligheter, samt et felleshus med fasiliteter som kontorer, kjøkken, møterom og aktivitetsrom.

4.1.5

«Innenfor gnr. 56 bnr. 337 tillates etablert støyvoll med høyde inntil 2 meter målt fra topp gang- og sykkelvei.

4.1.6

Mur langs gang- og sykkelvei i grensen til gnr. 57 bnr. 5 kan oppføres med høyde inntil 1 m målt fra topp gang- og sykkelvei. Det kan etableres levegg oppå muren med høyde inntil 1,2 meter. Før det gis tillatelse til mur må det settes opp bom foran gangadkomst til gang- og sykkelveien til bolig på gnr. 57 bnr. 5, for å redusere fart og sikre frisikt.

4.2 Kombinert formål (PBL § 25 2. ledd)

4.2.1 Krav om Bebyggelsesplan/detaljplan for områder regulert kombinert formål

Det settes krav om bebyggelsesplan/detaljplan dersom det skal utføres nye større byggetiltak for følgende områder med kombinert formål: B/F/K 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14, 16, 18, 19. B/F/K/O/1 og B/F/K/O/2, sistnevnte kan også reguleres samtidig med torget.

Bebyggelsesplan/Detaljplan skal vise og gi bestemmelser om:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

- Plassering av bebyggelse med atkomst.
- Bebyggelsens høyde og møneretning.
- Parkeringsareal.
- Egnet lekeareal dersom området skal inneholde boliger. Det skal fremgå av bestemmelsen at lekeareal skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen innen det gis ferdigattest til nye boliger
- Plass til søppelcontainere/renovasjonsdunker.
- Evt støyskjerming.
- Bebyggelsesplan/detaljplan kan inneholde rekkefølgetiltak om at kommunaltekniske anlegg og vei skal være på plass før bygging kan finne sted.
- Der det i bestemmelsene til denne planen ikke er satt krav til byggehøyde skal det fastsettes i bebyggelsesplanen/detaljplanen. En skal her tilpasse høyde på ny bebyggelse til eksisterende. I forbindelse med planarbeidet skal solforhold for ny og eksisterende bebyggelse samt leke- og oppholdsarealer dokumenteres.
- Støyforhold skal dokumenteres og avbøtende tiltak skal beskrives dersom støynivå overstiger kravene i veileder T-1442
- Universell utforming

Byggetiltak som f.eks garasjer, påbygg, tilbygg og ombygging av eksisterende boliger og erstatningsbygg innefor områdene nevnt over kan utføres uten bebyggelsesplan/detaljplan.

4.2.2 Bolig/forretning/kontor

Området skal brukes til bolig/forretning eller kontor. Parkering skal skje på egen grunn. For bebyggelse som etableres i B/F/K 13 må en gang- og sykkelvegtrase gjennom området sikres, fortrinnsvis med en passasje gjennom bygning. For utnyttelsesgrad og høyder, se egen tabell i § 8.

4.2.3 Forretning/kontor/industri

Området skal brukes til forretning, kontor eller industri. Parkering skal skje på egen grunn. Området skal tilrettelegges tradisjonell nærings- og industrivirksomhet. Området skal ikke brukes til senterfunksjoner. Ved behov kan kommunen kreve at støy, lukt, forurensing osv. dokumenteres og at det gjennomføres avbøtende tiltak. For utnyttelsesgrad og høyder, se egen tabell i § 8.

4.2.4 Bolig/forretning/kontor/offentlig formål

Området skal brukes til bolig, forretning, kontor og offentlig formål. For utnyttelsesgrad og høyder se egen tabell i § 8.

4.3 Offentlige område

Området skal brukes til offentlige bygg med tilhørende funksjoner som atkomst, parkering mv. For utnyttelsesgrad og høyder, se egen tabell i § 8.

4.4 Allmennyttige formål

Områden skal benyttes til bedehus, barnehage og idrettsbygg med tilhørende funksjoner som atkomst, parkering mv. For utnyttelsesgrad og høyder, se egen tabell i § 8.

5. FRIOMRÅDE/FRILUFTSOMRÅDER

Områdene skal benyttes til friområde, park, idrett og lek, men kan også benyttes til nødvendige flomsikringstiltak.

Området skal opparbeides med vegetasjon o.a. til arealer for opphold, rekreasjon, lek, idrett

Vedlegg: Kommunalinformasjon

og gang- og sykkelforbindelser.

Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdets visuelle eller funksjonelle kvaliteter som friområde. Det skal tillates nødvendige tekniske anlegg som nettstasjoner og lignende. Tiltak må ikke komme i strid med kulturminner jmf §3.

6. LANDBRUKSOMRÅDER

Området skal benyttes til landbruk. Det er ikke tillatt med fradeling av tomt til oppføring av spredte bolig-, fritids-, og ervervsbebyggelse som ikke er knyttet til drift av eiendommen. Det vises til § 3.4 vedrørende ikke synlige kulturminner i landbruksområdene.

7. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Områdene skal brukes til kjøreveg, g/s-veg, parkering, bussholdeplass og torg. Det skal tas vare på eksisterende verdifull vegetasjon i gatebildet. Reklameskilt på offentlige trafikkområder tillates ikke. Det skal dokumentere at universell utforming er ivarettatt. Alle tiltak som berører riks- og fylkesveger, både i bygge- og anleggsfasen, skal godkjennes av Statens vegvesen.

7.1 Kjøreveg

Veger skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av vegmyndighet.

7.2 G/S-veg

G/S-veger skal opparbeides etter tekniske planer av godkjent vegmyndighet

Kjøring til eiendommene langs G/S-vegene tillates der annen tilkomst ikke er tilgjengelig.

Nye utbyggingstiltak i planområdet må sikre separat vegtilkomst.

7.3 Parkering

Parkeringsplassene skal legges til rette med belegg, oppmerking, rabatter og vegetasjon etter planer godkjent av kommunen.

7.4 Torg

Torg skal opparbeides til arealer for opphold som understreker plassen som et sentralt møtepunkt med høy estetisk kvalitet og på fotgjengernes premisser. Det kan legges til rette for begrenset antall parkeringsplasser inkludert HC parkeringsplass og sykkelparkering.

7.5 Kirkekrossen

For rundkjøringen i Kirkekrossen gjelder reguleringsplan og tilhørende bestemmelser vedtatt av Sokndal kommunestyre i K-sak 37/08.

7.6 Avkjørsler

I forbindelse med nye byggetiltak/prosjekter skal RV 44 søkes holdt avkjørselsfri. Det tillates avkjørselssanering utover det som er vist i planen.

7.7 Byggegrense

Byggegrensen er vist på kartet. Der det ikke er vist byggegrense gjelder formålsgrensen, det skal sikres mulighet for realisering av innregulert tverrprofil. I etablerte boligområder gjelder plan- og bygningslovens § 70. Dagens senterlinje av fv.33 forutsettes opprettholdt og brukt som referanselinje for utbedring og nyanlegg langs vegen.

Søknader om oppføring av bygg/tiltak innenfor regulert byggegrense langs riks- og fylkesveier skal forelegges Statens Vegvesen før sluttbehandling

Vedlegg: Kommunalinformasjon

7.8 Tverrprofil

Tverrprofil for RV 44 gjelder innenfor hele planens begrensning

I horisontalkurvene kan det foretas breddeutvidelser etter vegnormalens HB 017 av hensyn til tungtrafikken innenfor avsatt trafikkareal. Dette skal avklares med Statens vegvesen i sammenheng med konkrete utbedringsprosjekt

7.9 Spesialområde friskt

Det skal være fri sikt i en høyde på 0.5 meter over tilstøtende vegers nivå

7.10 Bebyggelsesplan / detaljplan

Det settes krav om bebyggelsesplan/detaljplan for følgende offentlige trafikkområder

- Utvidelse av torget inkludert krysset fv 35 / fv 33
- Krysset fv 35 / fv 33, krysset kan også reguleres gjennom plan for gang- og sykkelsti til Sogndalstrand.
- Offentlig trafikkområde ved skolen: Planen skal på en helhetlig måte vise hele trafikkavviklingen rundt skolen.

8. UTNYTTINGSGRAD OG BYGGEHØYDER

Område (jfr. kart)	Maks Høyde	Maks utnyttelsesgrad (% BYA)
F/K/1 1-2	--	60 %
B/F/K/O 1	--	60 %
B/F/K 1-2	9	50 %
B/F/K 3-6	--	60 %
B/F/K 7-11	9	50 %
B/F/K 12	10	60 %
B/F/K 13	9	50 %
B/F/K/O 2	9	60 %
B/F/K 14	10	60 %
B/F/K 15-18	9	50 %
B/F/K 19	9	50 %
Boligområder	6	25 %
Offentlig område	9	50 %
Allmennyttig formål	9	50 %
Gnr. 55 bnr. 291	9	50 %

Forklaring:

- -- betyr at her er ingen maksimal byggehøyde fastsatt, disse skal fastsettes i forbindelse

Side 6 av 7

Vedlegg: Kommunalinformasjon

med at det utarbeides bebyggelsesplan/detaljplan. Høyden skal tilpasses omliggende bygninger og solforhold skal dokumenteres jmf bestemmelsene §4.2.1

Maks høyde regnes fra gjennomsnittlig terrengnivå, for tiltak i flomsonen regnes høyden i fra planert terreng når det er tatt hensyn til krav i NVE sitt flomsonekart nr.11/2001 delprosjekt Hauge.



Sokndal kommune

4380 Hauge i Dalane

— Ragnhild Bratli
— Krossbekkstien 2E
—
— 4380 HAUGE I DALANE

FERDIGATTEST etter plan- og bygningsloven av 14.07.86, §93/§99 nr1.

Eiendom/byggested:	Krossbekkstien 2E
Gnr/bnr:	56/411 seksjon 4
Byggherre:	Tomtebygg A/S
Deres søknad, dato:	26.01.95
Arbeidets art:	Nybygg
Byggets art:	Bolig
Behandling/vedtak:	Sokndal bygningsråd
Vedtak dato/Saksnr:	02.02.95, sak nr. 95/0017

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens §99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. §93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Merknader/mangler:

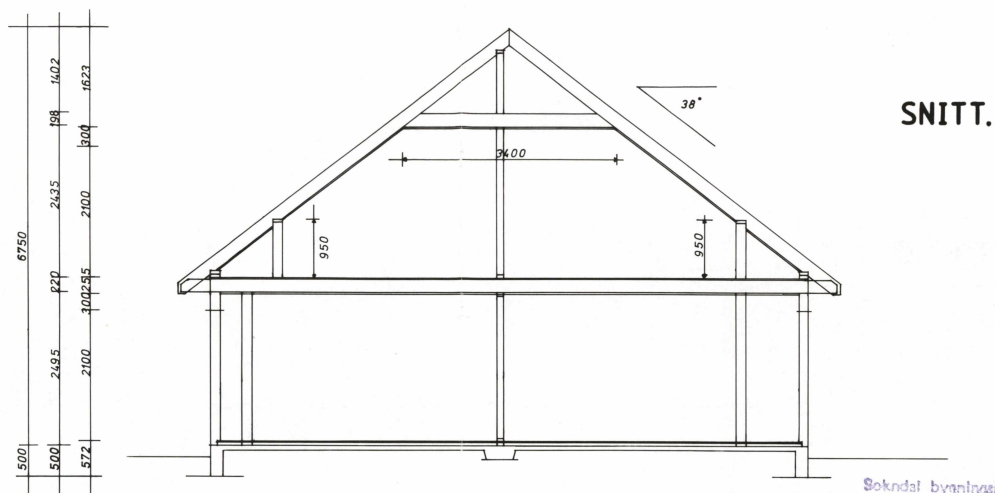
Hauge i Dalane den 30.04.96


for I. Espeland
Bygningssjef

Kopi sendt:

Byggherre/ansvarshavende: Tomtebygg A/S

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sokndal bygningsteg
Sek. nr. 12/1995

Tomtebygg as

Byggherre: Tomtebygg AS.

Leiligheter Krossbekkstien.

MÅL: 1:50

Dato 26.01.95 Tegnet av: K.Stene



Det er ikke tillatt å bruke de enkelte
delene av tegningene uten tillatelse
fra Sokndal Bygningsteg.

Sokndal bygningsteg
Sek. nr. 12/1995

Tomtebygg as

Byggherre: Tomtebygg AS.

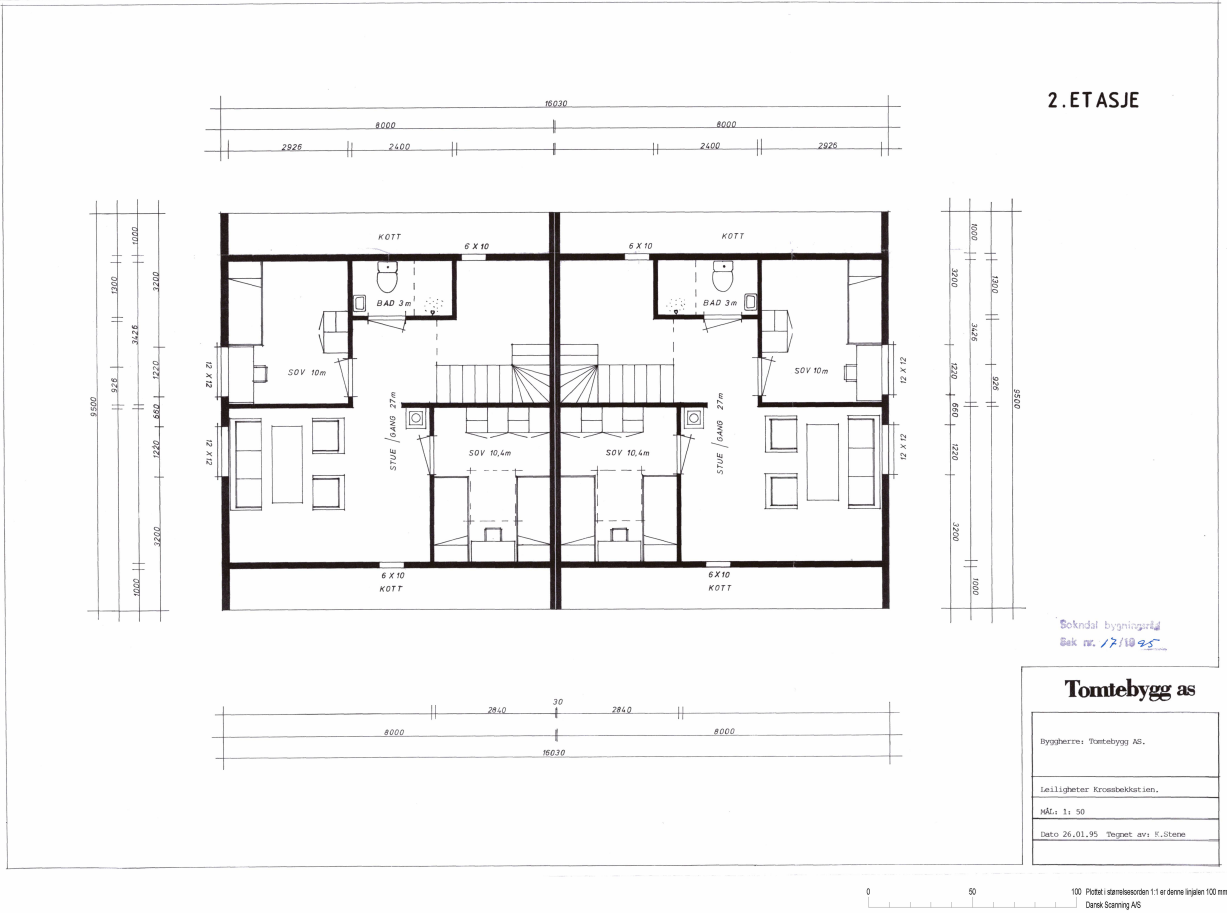
Leiligheter Krossbekkstien.

MÅL: 1:100

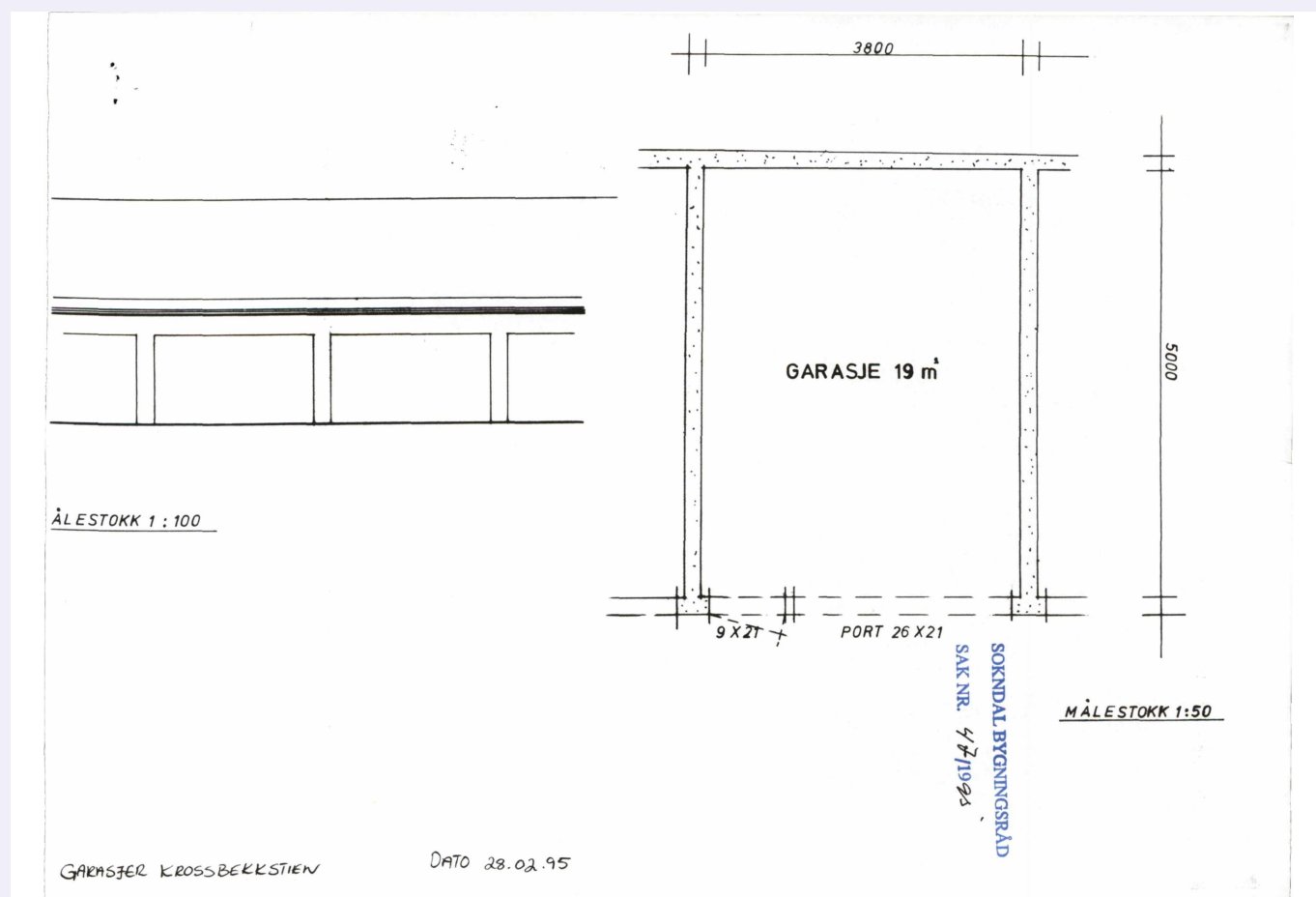
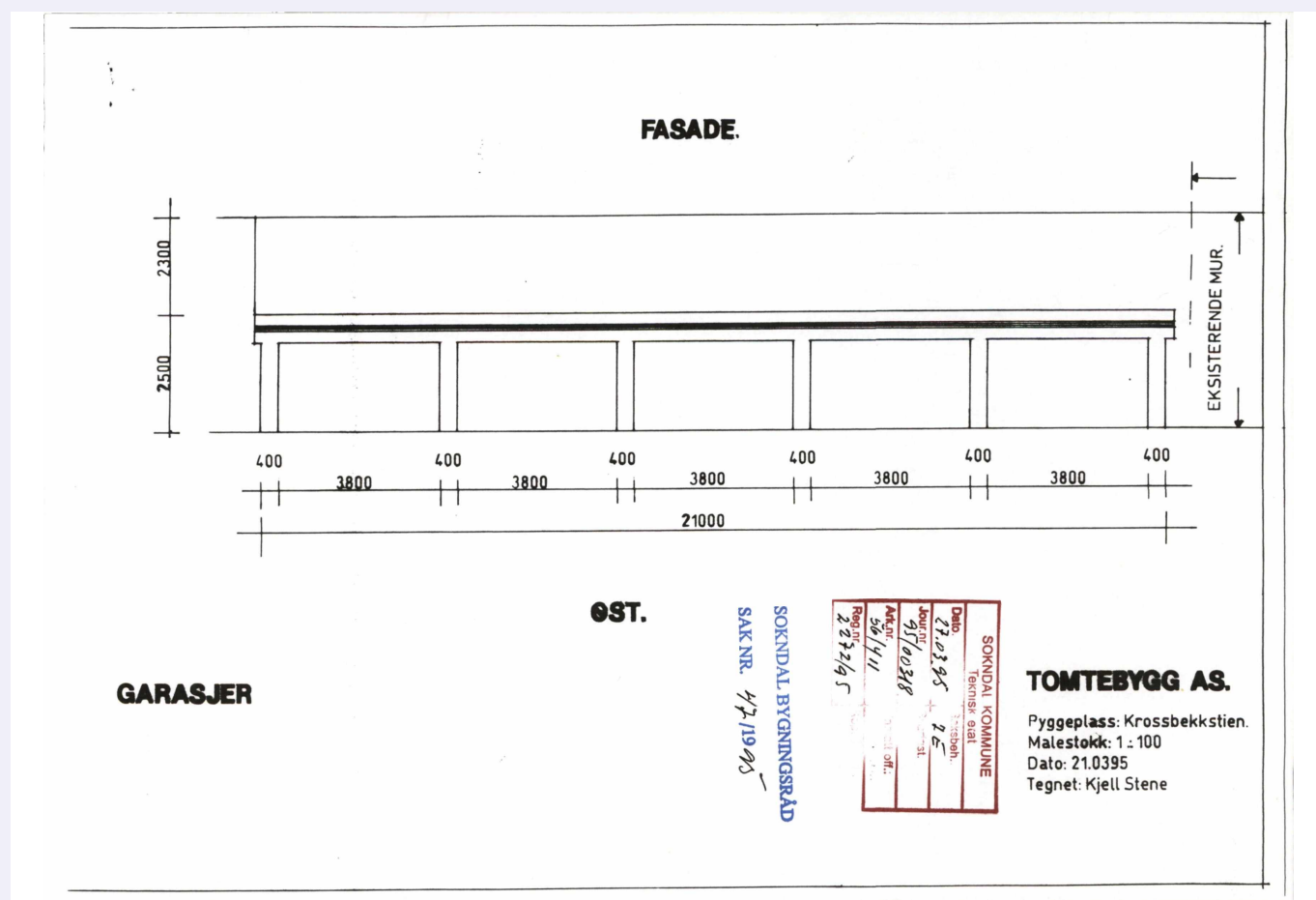
Dato 26.01.95 Tegnet av: K.Stene

0 50 100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne inngåen 100 mm.
Dansk Scanning AS

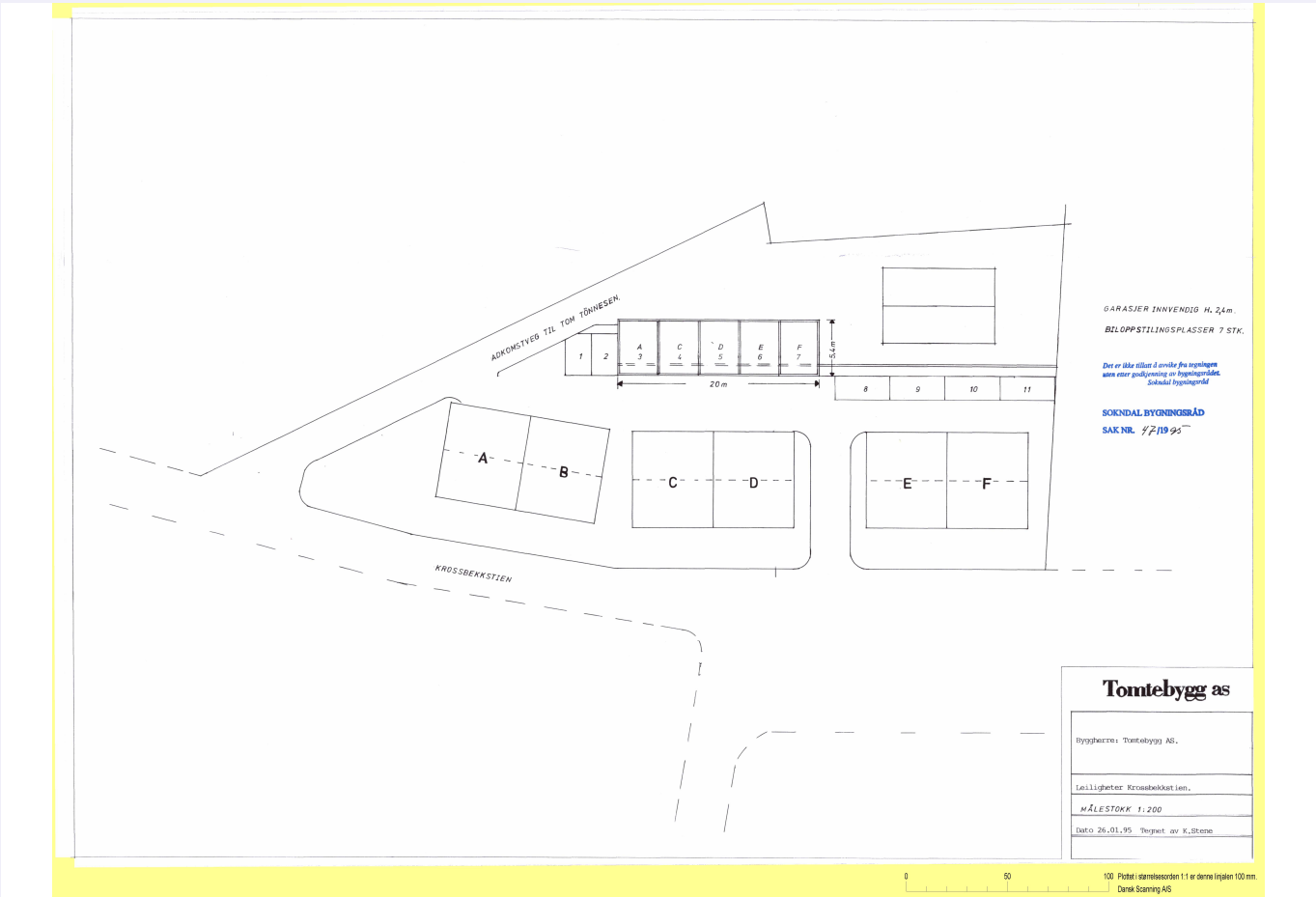
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1995/3072/42
Attesteringstidspunkt 2025-06-18 09:04

Side 1 av 22

Rett kopi bekreftes
SR-EIENDOM A/S

Begjæring om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

05 OKT. 1995

SORENSKRIVEREN
I DALANE

Dokumentnr.: 3072

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			Gnr.	Bnr.	Festenr.
Kommunenr.	Kommunenavn				
1111	Sokndal		56	411	

2. Hjemmelshaver(e)			Navn	Ideell andel ³⁾
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾				
932861569			TOMTEBYGG AS	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	115	11			21			31			41			51		
2	B	115	12			22			32			42			52		
3	B	115	13			23			33			43			53		
4	B	115	14			24			34			44			54		
5	B	115	15			25			35			45			55		
6	B	115	16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:							690	= nevner:									

4. Supplerende tekst⁶⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 3072 Tinglyst: 05.10.1995 Emb. 042
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

- Noter:
- Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
 - Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes
 - Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
 - B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring
 - Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 - Det er bare rettstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1995/3072/42
Attesteringstidspunkt 2025-06-18 09:04

Side 2 av 22

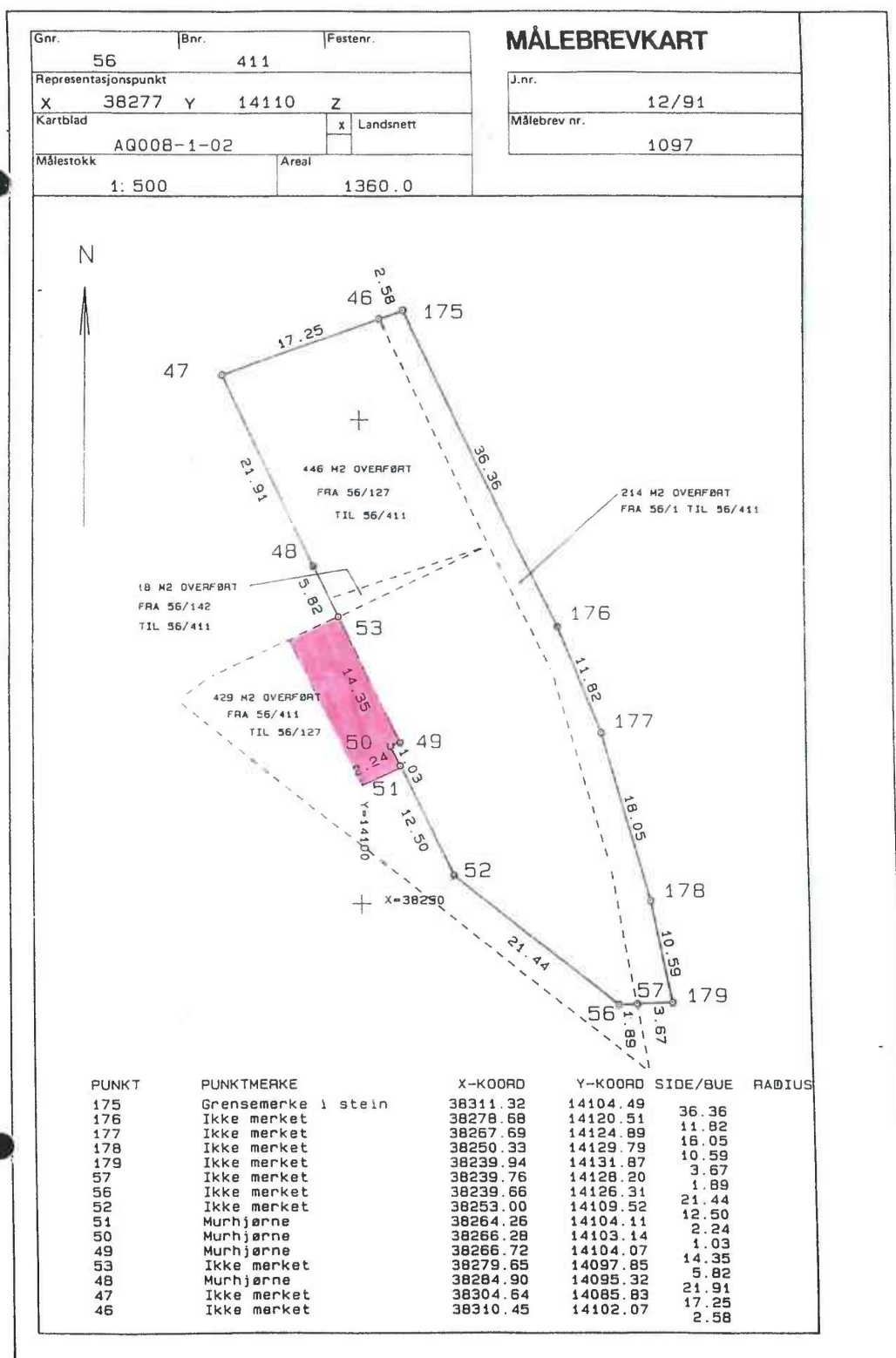
5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i sammenheng med tidligere arealsutnyttelse, eller ☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
b)	☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
c)	☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3), eller ☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
d)	fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal, eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.
Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:	
e) 7)	☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd), eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
f) 8)	☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
g) 8)	☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
h) 8)	☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	
6. Tegninger m.v.	
Vedlegg:	
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e). d) Byggetillatelsen (pkt. 5f). e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g). f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h).	
7. Underskrifter	
Sied, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Hauge 24/9-95	TØMTE BYGG 7/5 Olav Stene Kjell Stene
Noter:	
7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges. 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.	

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1995/3072/42
Attesteringstidspunkt 2025-06-18 09:04

Side 3 av 22

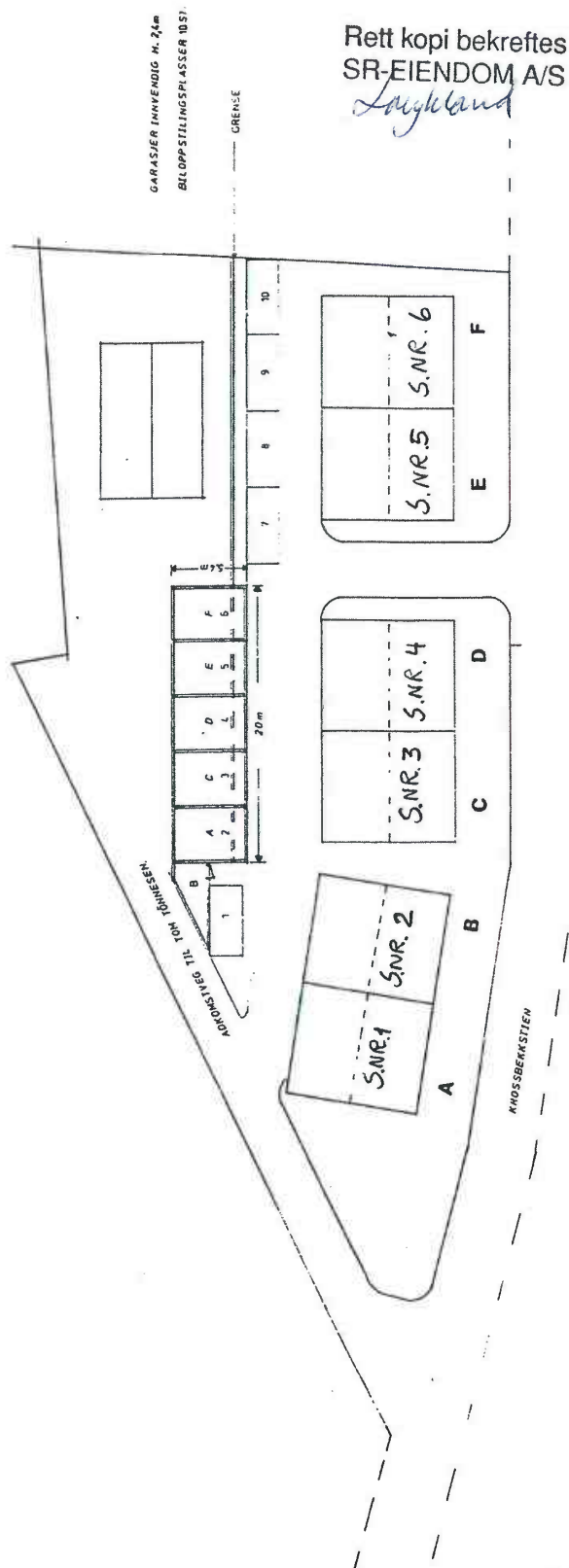


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1995/3072/42
Attesteringstidspunkt 2025-06-18 09:04

Side 4 av 22



Tontebygg as

Bygghuset, Tontebygg AS.

Fullstendig Kjønnshatting.

MÅLESTOKK 1:200

Dato: 24. 01. 95. Tegn: og K. Lønn.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1995/3072/42
Attesteringstidspunkt 2025-06-18 09:04

Side 6 av 22



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1995/3072/42
Attesteringstidspunkt 2025-06-18 09:04

Side 8 av 22

2. ETASJE

Rett kopi bekreftes
SR-EIENDOM A/S
Lighthouse

HUSEIENDOM
ANDELINGSKONTOHOLDNINGEN
26 MAI 1995
DETTE DOKUMENTET ER
ET KOPPI AV ET ORIGINAL
I ET LAMINERT KOPPI

Tomtebygg as

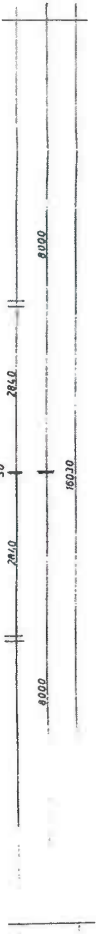
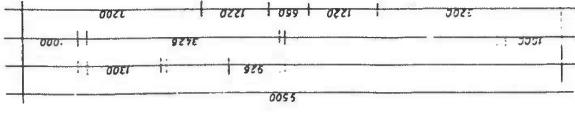
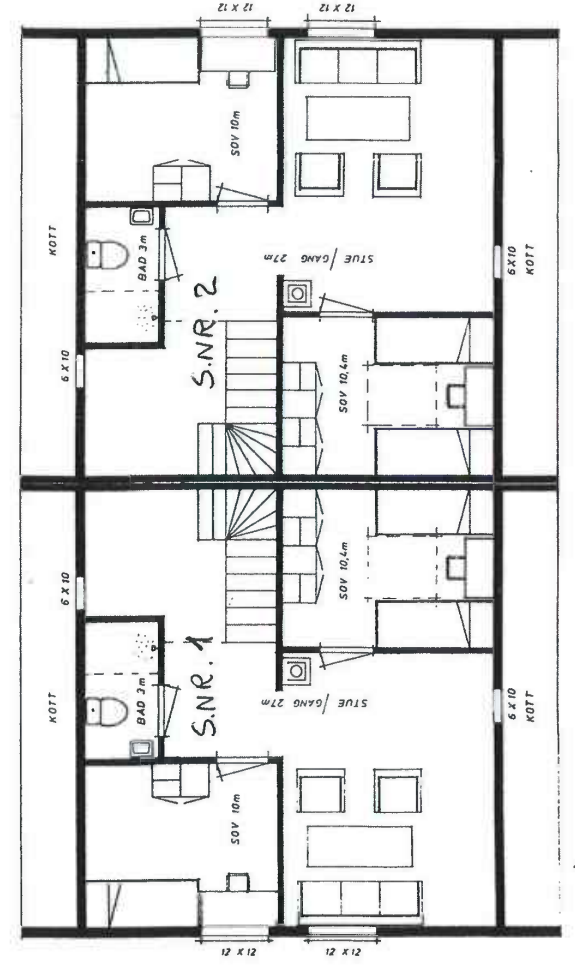
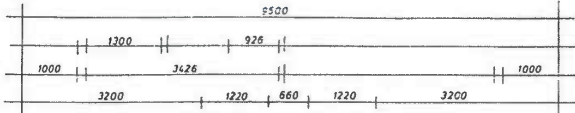
Byggherret, Tomtebygg AS.

Reklamasjon Reklamasjonsform.

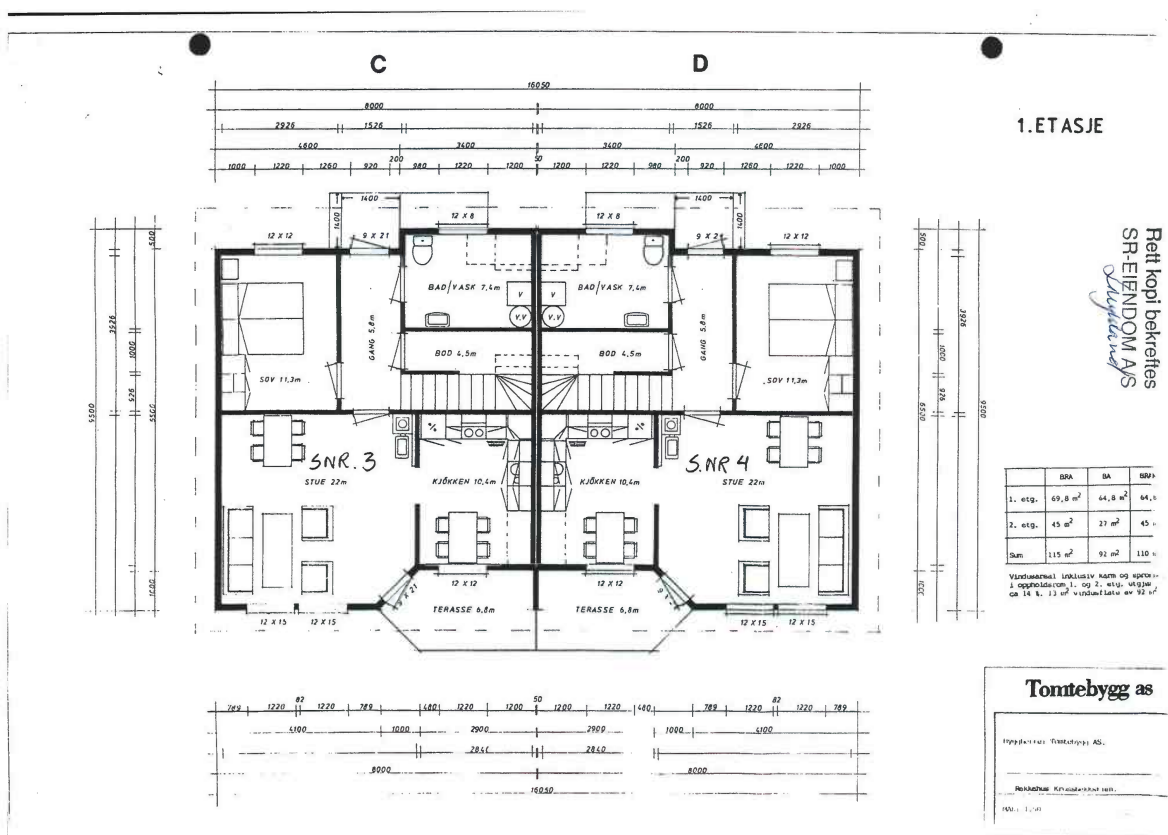
MAI, 1. 30

B

A



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

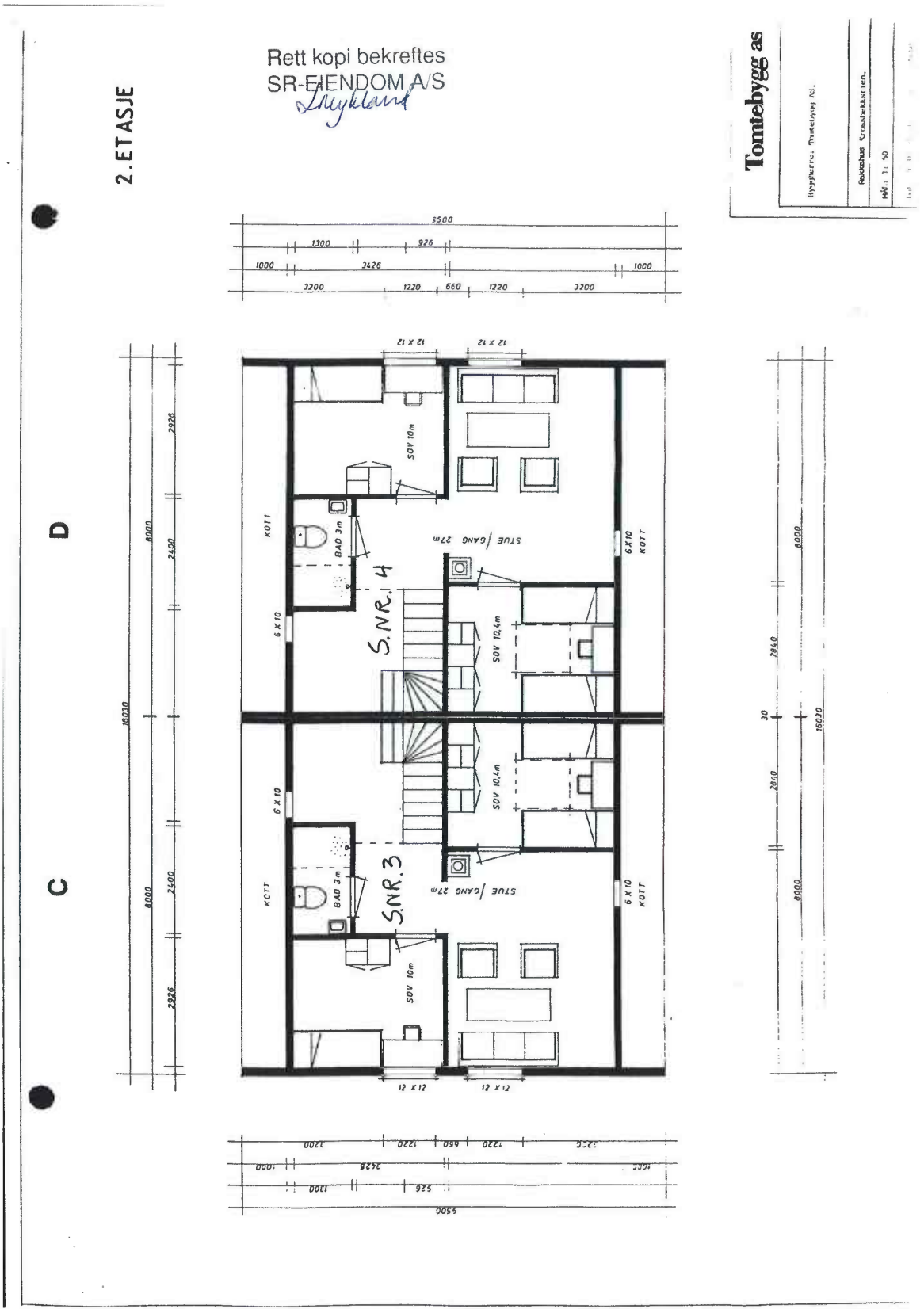


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

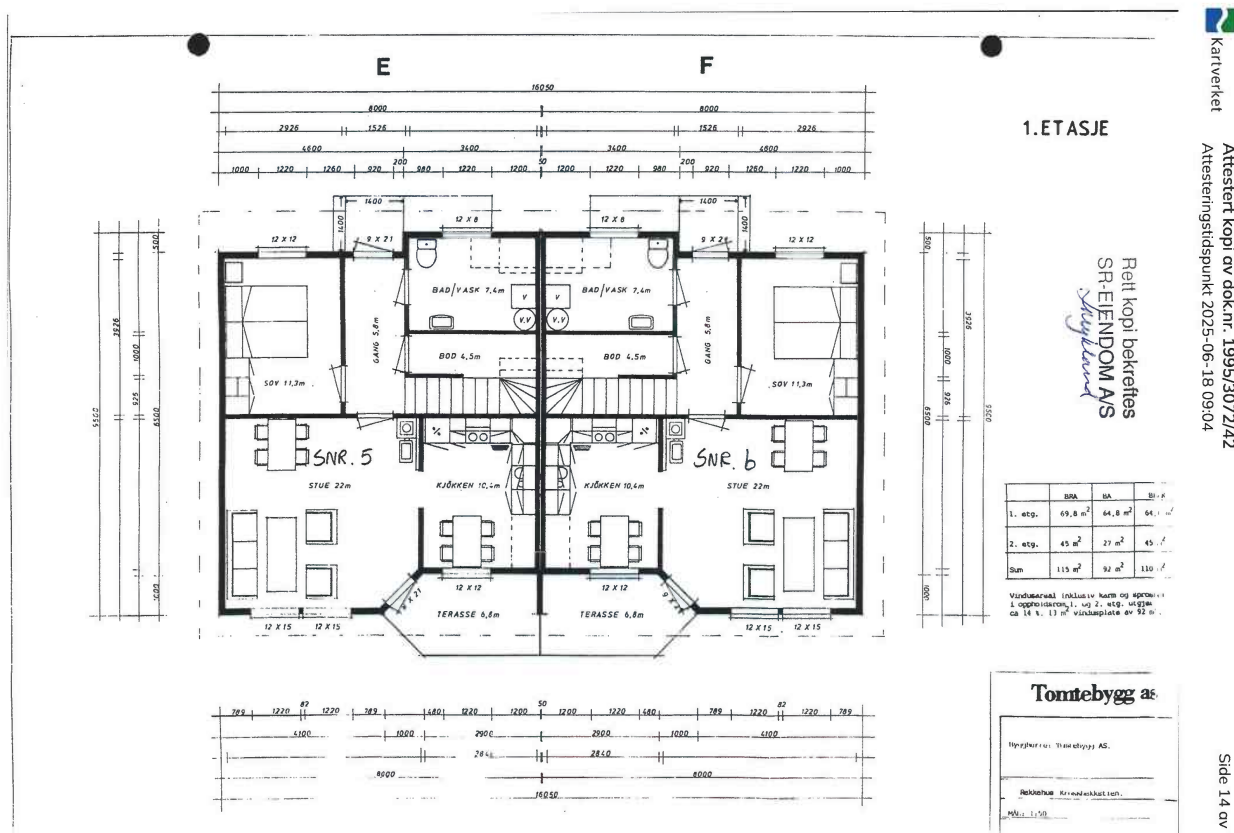


Attestert kopi av dok.nr. 1995/3072/42
Attestingstidspunkt 2025-06-18 09:04

Side 12 av 22



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1995/3072/42
Attesteringstidspunkt 2025-06-18 09:04

Side 14 av 22



Attestert kopi av dok.nr. 1995/3072/42
Attestingstidspunkt 2025-06-18 09:04

Side 16 av 22

2. ETASJE

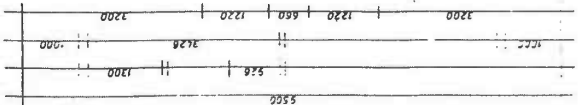
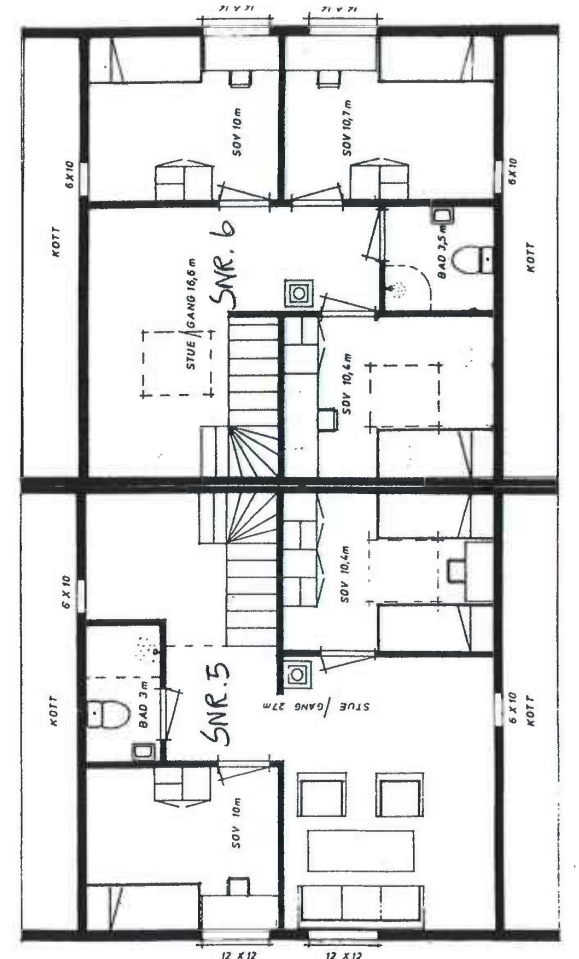
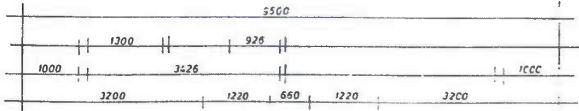
Rett kopi bekreftes
SR-EIENDOM A/S
Lingland

Tontebygg as

Oppdragsnr.: Tontebygg AS
Oppdragsnavn: Kivodjebakket utf.
Oppdragsleder: T. J. J.

F

E





Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1995/3072/42
Attesteringstidspunkt 2025-06-18 09:04

Side 18 av 22

Rett kopi bekreftes
SR-EIENDOM A/S
L. Høyland

ÆRKLÆRING

Eierne av gnr. 56, bnr. 411, fremtidige seksjoner 1, 2, 3, 4, 5 og 6 i Sokndal Kommune har veirett på min eiendom gnr. 56, bnr. 127 i Sokndal. Eier av gnr. 56, bnr. 127 sørger for vedlikehold av veien. Veien er vist med gul avgrensing på vedlagt tegning.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 56, bnr. 127 i Sokndal Kommune.

Hauge i Dalane, 19.09.95 1995

Tom Tønnessen
eier

Ester Tønnessen
eiers ektefelle

Vi bekrefter at underskriverne er over 18 år, og har underskrevet dokumentet i vårt nærvær.

1. Albert Steine
navn
4380 Hauge i Dalane
adresse

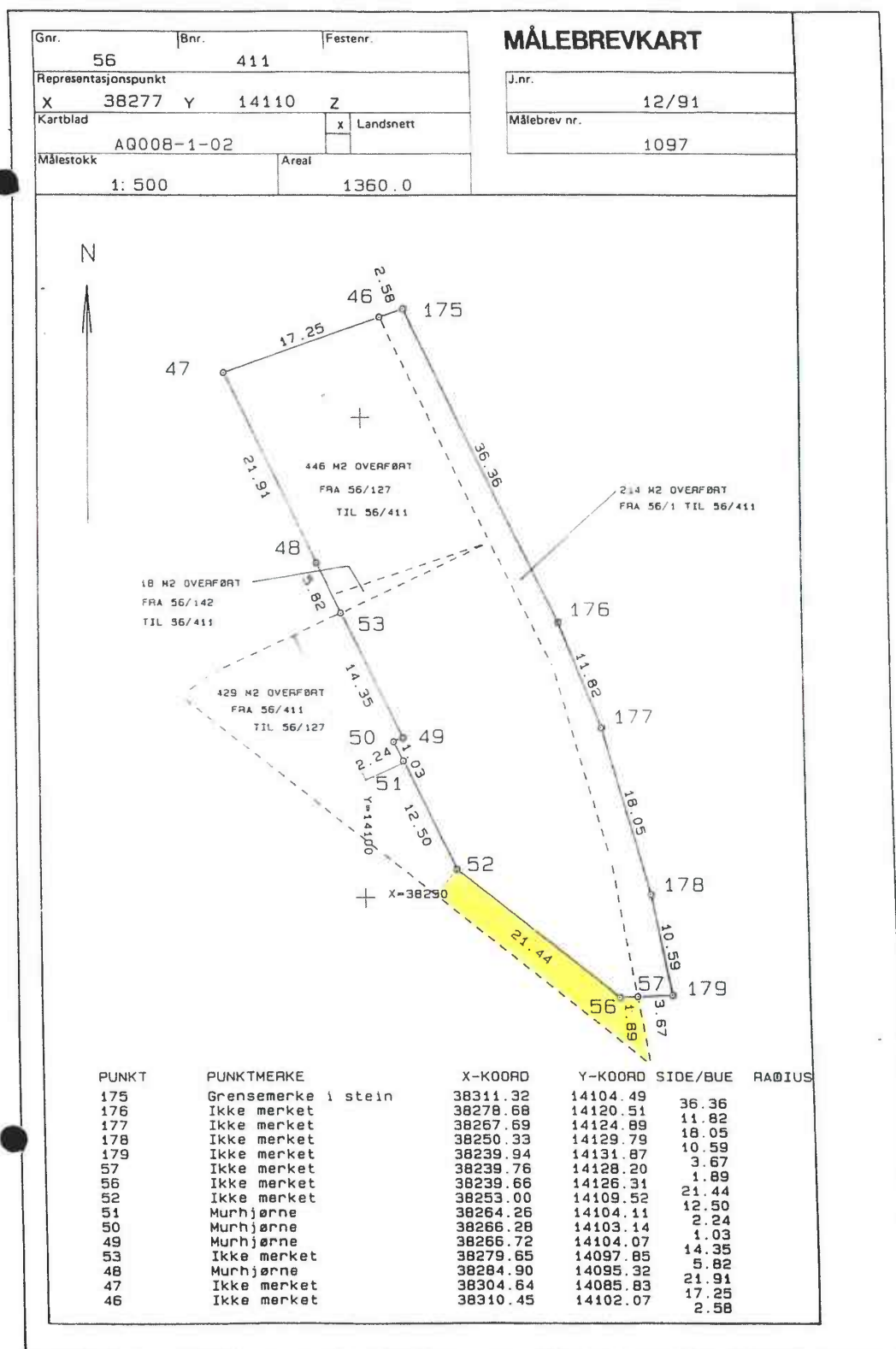
2. Kjell Steine
navn
4380 Hauge i Dalane
adresse

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1995/3072/42
Attestingstidspunkt 2025-06-18 09:04

Side 20 av 22



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1994/1885/42
Attesteringstidspunkt 2025-06-18 09:03

Side 1 av 2

Returneres til:

SOKNDAL KOMMUNE
Sentraladministrasjonen
4380 HAUGE I DALANE

Skjøte¹⁾
TINGLYST
09 MAI 1994
SORENSKRIVEREN
I DALANE
Dagboknr.: 1885

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr.	Kommunenavn	Lstr	Bnr	Festlenr	Seksjonsnr
1111	Sokndal kommune	56	411		
Omsætningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei					
Beskaffenhets					
☐ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubegygd					
Anvendelse av grunn:					
☒ B Bolig	☐ F Fritids-	☐ V Forretnings-	☐ I Industri	☐ L Landbruk	☐ K Off. vei
Type bolig:					
☒ FB Fritidsg.	☐ TB Torvannsbolig	☐ RK Rekreasjons-	☐ BL Blandet-	☐ AN Annet	

2. Kjøpesum	
Kr	151.116,-
Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei	
Omsætningsstype:	
☒ 1 Fritt salg	☐ 2 Gave (helt eller delvis)
☐ 3 Ekspropriasjon	☐ 4 Tvangsauksjon
☐ 6 Skifteoppgjør	☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr	151.116,-

4. Overdras fra	
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn
	Sokndal kommune v/ordføreren

5. Til	
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn
932861569	Tomtebygg A/S
7020197000	



Doknr: 1885 Tinglyst: 09.05.1994 Emb. 042
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler ⁵⁾	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
1. Det forutsettes at tomten benyttes til oppføring av eldreboliger med livsløpsstandard, med mulighet for lån i Husbanken. 2. Byggefrist settes til 1 år fra utstedt skjøte, d.v.a. at bygging da skal være fullført i h.t. tidligere framlagte tegninger. 3. Kommunen gjør oppmerksom på at grunnforholdene kan være vanskelige. Evt. vanskelige grunnforhold blir kjøpers ansvar, og er kommunen uvedkommende.	

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1994/1885/42

Attesteringstidspunkt 2025-06-18 09:03

Side 2 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

1. Tekniske anlegg beregnes som for 2 tomter med fratrekk for stikkledninger, = kr 140.000,-. I tillegg kommer en råtomtpris på kr 10,- pr. m² = kr 11.116,-.
2. Alle utgifter i forbindelse med overdragelsen og oppmåling dekkes av kjøperen.
3. Tilknytningsavgift for vann og avløp betales etter gjeldende regler.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Hauge i Dalane, 19. april 1994

Usteders underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Sokndal kommune

Torleif P. Støle
- ordfører -

Torleif P. Støle

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Nils John

WILS JACOBSEN

Adresse

4380 Hauge i Dalane

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Turid Kjelland Svanes

Turid K. Svanes

Adresse

4380 Hauge i Dalane

Som ektefelle samtykker jeg/overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Vedlegg: Energiattest

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energiøkonomiet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklares av følgende begrunnelser:

- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Personer:

Gode energivaner

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Uf fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar



ENERGIATTEST

Adresse	Kostbøkketjen. ZE
Postnummer	4330
Sted	HAUGE I DALANE
Kommuneavn	Skjotland
Gjeldsnummer	56
Bruksnummer	411
Selskapsnummer	4
Andelenummer	—
Festlærnummer	—
Byggningsnummer	9189278
Brukslæringsnummer	H0101
Merkenummer	Engjellstøen-194751
Dato	02.12.2025

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.

Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

www.enova.no/energimerking.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, og inkluderer 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 bruke som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

Målt energibruk

3 Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energiarket 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/energiattest/om-energiattesten>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energirevisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarene@enova.no.

Pålitelighetsmerking er beskrevet i energimerkefor skriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energiattest.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energiattest/om-energiattesten>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tommannsbolig vertikal delt
Byggeår:	1996
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegg:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisk varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energiattest/om-energiattesten>.

96



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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 hengellås, 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.

Oppdragsnr: 2401250213 / Anne Havsø, tlf. 481 12 584

Krossbekkstien 2E, 4380 Hauge I Dalane

Gnr. 56, bnr. 411, snr. 4 i Sokndal kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

