

Øynoveien 25

Hauge



Prisantydning: **kr 1 000 000,-**



Fritidsbolig med tomt på 1,6 mål.

OMRÅDE

Hauge

ADRESSE

**Øynoveien 25, 4380 HAUGE I
DALANE**

Prisantydning

kr 1 000 000,-

Omkostninger: **kr 42 590,-**

Totalpris: **kr 1 042 590,-**

Kommunale avgifter: **kr 15 352,- per år**

Eiendomskatt: **kr 840,-**



BRA-i: 41 m²

BRA Total: 41 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1957

Soverom: 0

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1601.6 m²

Katrine Frøyland

Eiendomsmegler

466 51 616

katrine.froyland@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lister

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

ØYNOVEIEN 25

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 47, bnr. 60
i Sokndal kommune.

Areal

BRA - i: 41 m²
BRA totalt: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 41 m² Gang, toalett, dusj/vaskerom, soverom/spisestue, stue og kjøkken.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1601.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med hage, busker, trær og annen beplantning.

Deler av eiendommen er utenfor byggegrensen. Se reguleringskart i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Øynoveien 25 er beliggende i et familievennlig område på Øyno i Hauge i Dalane. En kort kjøretur fra eiendommen finner man dagligvarebutikker og idrettsanlegg. Det er flere flotte turområder i områdene rundt hytten som Løvås til Sogndalstrand, tur langs elva i Hauge og Jøssingfjorden.

Adkomst

Følg kartlenke på finn.no

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus.

Bygningssakkyndig

Christoffer Ellingsen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Betongplate på mark med betongvegger. Ytterveggkonstruksjoner over bakkenivå er oppført i kombinasjon

av betong og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med stående og liggende trekledning. Vindu av nyere dato i Soverom/Spisestue og i stue. Ellers er vinduer i resten av boligen fra 1981 til 1991. Ytterdør fra 2010. Ytterdør fra 2024. Takkonstruksjonen er utført som pulttak. Taket er tekket med stålplater. Takrenner og nedløp i plast. Taket er besikket fra bakkenivå.

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Christoffer Ellingsen den 17.12.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

TG2 som kan kreve tiltak:

Grunnmur og fundament:

Det er store ujevnheter i betong gulvet i stort sett hele fritidsboligen. Drenering langs deler av baksiden og mot fortau må oppgraderes. Det er bare noen steder hvor det er synlig knotteplast. Setningsskader i grunnmur. Store ujevnheter i betong gulv må avrettes for og få plant gulv uten buler og fall. Drenering må utbedres på de steder dette ikke er utbedret. Nærmere undersøkelser anbefales og tiltak må påregnes.

Terrengforhold:

Terreng er tilnærmet flatt på baksiden med litt helning mot fritidsbolig. Terrengforhold må påregnes utbedret på baksiden av boligen slik at vann ikke presser på mot boligens grunnmur.

Yttervegger:

Det er store sprekker i yttervegger i betong. Det er noe riss/sprekker/avskalling/grønske på kledning. Det er lite lufting bak kledning. Det er ikke museband bak kledning. Det er tegn til setningsskader i yttervegg i betong. Det må påregnes å utbedre sprekker i yttervegger av betong. Det må påregnes nærmere undersøkelser av yttervegger i betong og tiltak må påregnes. Det må påregnes normalt vedlikehold av kledningen. Det må påregnes utbedringer slik at det blir mer lufting bak kledning. Det må påregnes og montere museband bak trekledning. Det må påregnes noe utskifting av kledning.

Vinduer og ytterdører:

Det er avskalling/riss/sprekker i vinduskarmer utvendig. Enkelte vinduer går tregt/subber i karm. Vinduer nærmer seg maks forventet levetid. Ytterdører subber i karm. Innvendige dører subber i karm. Det må påregnes normalt vedlikehold utvendig av vinduskarmer. Det må påregnes justeringer av vinduer. Det må påregnes utskiftninger av vinduer. Det må påregnes justering av ytterdører. Det må påregnes justering av innerdører.

Tak:

Dårlig lufting av takkonstruksjon. Snøfangere på tak. Det må påregnes og montere ventilert i gavlvegger for bedre ventilering av loftkonstruksjonen. Det må påregnes og montere snøfangere.

Taktekking:

Rust på takplater. Nedløp ved parkeringsplass slipper vannet ut på bakken. Det må påregnes vedlikehold/utbedringer/utskiftninger av rustne takplater. Det må påregnes og endre nedløpet slik at ikke all vann som kommer ut av dette ligger og presser mot betongvegg.

Loft:

Loft konstruksjonen har dårlig ventilering. Det må påregnes å etablere bedre ventilering. Det må overvåkes om det fremdeles er aktiviteter fra mus i loft/vegger.

Kjøkken:

Store ujevnheter i gulv. Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje. Ujevnheter i gulv må utbedres. Kjøkkenet er moden for utskifting

VVS:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vvs. Hoved stoppekranen er ikke funksjonstestet. Eldre vvs anlegg. TG2 settes på grunnlag av manglende dokumentasjon på vvs. Hoved stoppekranen er ikke funksjonstestet da det ikke var tilgang til denne slik at undertegnede ikke vet om denne fungerer eller ikke derav TG2. Eldre vvs anlegg som må påregnes utbedret.

Varmtvannsbereder:

Berederen er ikke lekkasje sikret. Berederen er eldre enn 20 år. Berederen står i nærheten av sluk men på grunn av fall på gulv så vil ikke all eventuell lekkasje vann treffe sluk og vannet vil derfor fortette og legge seg i enden av gangen. Berederen må påregnes utskiftet. Berederens plassering må utbedres slik at eventuell lekkasje vann føres direkte til sluk.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk på Vaskerom/dusjrom har en del ulyder i seg. Det må påregnes utskifting av mekanisk avtrekk på Vaskerom/Dusjrom.

Følgende har fått avvik TG3:

Vaskerom/dusjrom:

Det er rustne spiker og fukt skjolder. Mekanisk ventil i veggen lager en del støy og har en del ulyder i seg. Dusj og blandebatteri montert direkte på tre panel. Det må påregnes oppgradering av panel på vegger og tak. Det må påregnes utskifting av mekanisk ventil. For at man skal kunne bruke dette rommet til dusjing så må man opparbeide hele vaskerom/dusjrom på nytt slik at det tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Overflater gulv:

Det er feil fall på gulvet. Feil bruk av rommet. Feil opparbeidelse av rommet Det er feil fall på gulvet slik at vann renner bort fra sluket i stede for til sluket. Bruken av rommet er ikke tilpasset det rommet har blitt brukt til. For at rommet skal bli brukt til dusjing må det endres slik at det oppnår dagens krav til våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk:

Det er feil fall på gulv. Sluk står for nærme vegg. Feil bruk av rommet. Det er ikke membran på gulv, bare malt betong gulv. Fall på gulv må utbedres. Sluk i gulv må endres/flyttes. Rommet må opparbeides slik at det tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Lekkasje fra tak over toalettrom som er utbedret. Noe kondensfukt rundt vindu i dusjrom/vaskerom.

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

Skifting av panel på vegg og tak utført av faglært Vidar Stene. Maling av gulv utført av ufaglært.

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

Som nevnt under våtrom - lekkasje fra tak til toalettrom som er utbedret.

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

Skiftet takplater, stendere, utvendig panel på tilbygg. 4 nye vinduer i front. Ny kledning i toppen av fasaden på murbygget. Ny utvendig "bakdør" - den lengst fra veien. Ny "hovedør" - den nærmest veien. Ny redskapsbod. Utført i 2024 av byggmester Vidar Stene.

8. Er det utført arbeid med drenering?

Lagt ned dreneringsrør på tomten mot sør. utført av Dalane anleggsservice.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Lagt inn automatsikringer og varmekabler i gulv. Årstall er noe usikkert fordi det var før jeg overtok eiendommen.

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

Det er sprekke i muren på fasaden.

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

Bygget hadde utvendig pipe som ble revet for mange år siden.

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

Det har vært registrert mus vinterstid, men etter diverse tetting har jeg ikke sett spor de siste 2 vintre.

Innhold

1.Etasje: Gang, toalett, dusj/vaskerom, spisestue/soverom, stue og kjøkken.

Utvendig bod på rundt 8 kvm.

Standard

Øynoveien 25 er beliggende i et familievennlig område. Fra eiendommen er det kort kjøretur til sentrum hvor man finner dagligvarebutikker og flere andre servicetilbud. Det finnes flere flotte turområder rundt eiendommen for den aktive.

Hytten holder en enkel standard med en tomt på 1,6 mål. Parkering på egen tomt og utvendig bod for ekstra lagring. Boden ble oppført i 2024.

Kjøkkenet med oppbevaring i over - og underskap. Kjøleskap medfølger handelen.

Stue med store vindusflater slipper naturlig lys inn. Det er plass til sofagruppe eller man kan møblere etter behov og ønske.

Toalettrom og dusjrom med panel på vegg og betong på gulv.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen:

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Frende forsikring

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 15 352

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgift er for 2024.

Eiendomsskatt

Kr 840

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt betales via kommunale avgift. For 2024 er eiendomsskatten på 840,-

Formuesverdi sekundær

Kr 0

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1111/47/60:

18.11.1964 - Dokumentnr: 1800 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1111 Gnr:47 Bnr:99

Meglers forklaring: Eldre tinglyst bestemmelse fra 1964 hvor det er gjerdeplikt langs gammel gårdsvei.

23.04.1960 - Dokumentnr: 603 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighet hefter i: Knr:1111 Gnr:47 Bnr:10

Rettighet hefter i: Knr:1111 Gnr:47 Bnr:190

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Eldre bestemmelse fra 1960 hvor eiendommen skal ha rett til å grave kloakkledning om det blir nødvendig.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under kommuneplanens arealdel 2011-2022 datert 15.06.2015 med formål boligbebyggelse. Eiendommen ligger i et regulert område under reguleringsplan for Årstadøyno med plan-id: 2015002 datert 03.03.2014 med formål boligbebyggelse.

Boligen er regulert til fritidsformål, og det gjøres oppmerksom på at det kreves omdisponering dersom bygget skal benyttes som enebolig. Ved utbygging/endring av eiendommen må kommunen kontaktes.

Det er påbegynt arbeid med kommuneplanens arealdel som for øyeblikket er på høring. Det kan derfor foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 1 000 000

Totalpris

Kr 1 042 590

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

25 000,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

26 090,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

42 590,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

1 026 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

1 042 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før

avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport
- Egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Reguleringskart
- Reguleringsplan
- Kommunekart

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 4,90 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 12.450,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 89 750,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader,

direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Anne Tove Bakke

Oppdragsansvarlig

Katrine Frøyland

Eiendomsmegler

katrine.froyland@sormegleren.no

Tlf: 466 51 616

Ansvarlig megler

Katrine Frøyland

Eiendomsmegler

katrine.froyland@sormegleren.no

Tlf: 466 51 616

Sørmegleren AS, avd. Lister, Alleen 4

4580 Lyngdal

Tlf: 383 31 840

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

14.01.2025















Nabolagsprofil

Øynoveien 25

Avstand til sjø

977 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	1 t 36 min	🚗
🚏 Egersund rutebilstasjon Totalt 11 ulike linjer	29 min	🚗 27.8 km
🚆 Egersund stasjon Linje F5, L5	31 min	🚗 28.8 km
🚆 YX Hauge i Dalane Linje 88, E90	17 min	🚶 1.3 km
🚆 Fardalsveien Linje 88, E90	21 min	🚶 1.5 km

Avstand til byer

Egersund	29 min	🚗
Bryne	1 t 22 min	🚗
Sandnes	1 t 26 min	🚗
Stavanger	1 t 37 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hosmosmyra elbillading	17 min	🚶
🚗 Recharge Hauge i Dalane	18 min	🚶

Havner i området

- Sogndalstrand Gjestebrygge
- Rekefjord Gjestehavn



Aktiviteter

Sokndal kino	20 min	🚶
Dalane Golfklubb	7 min	🚗
Linepollen	9 min	🚗

Sport

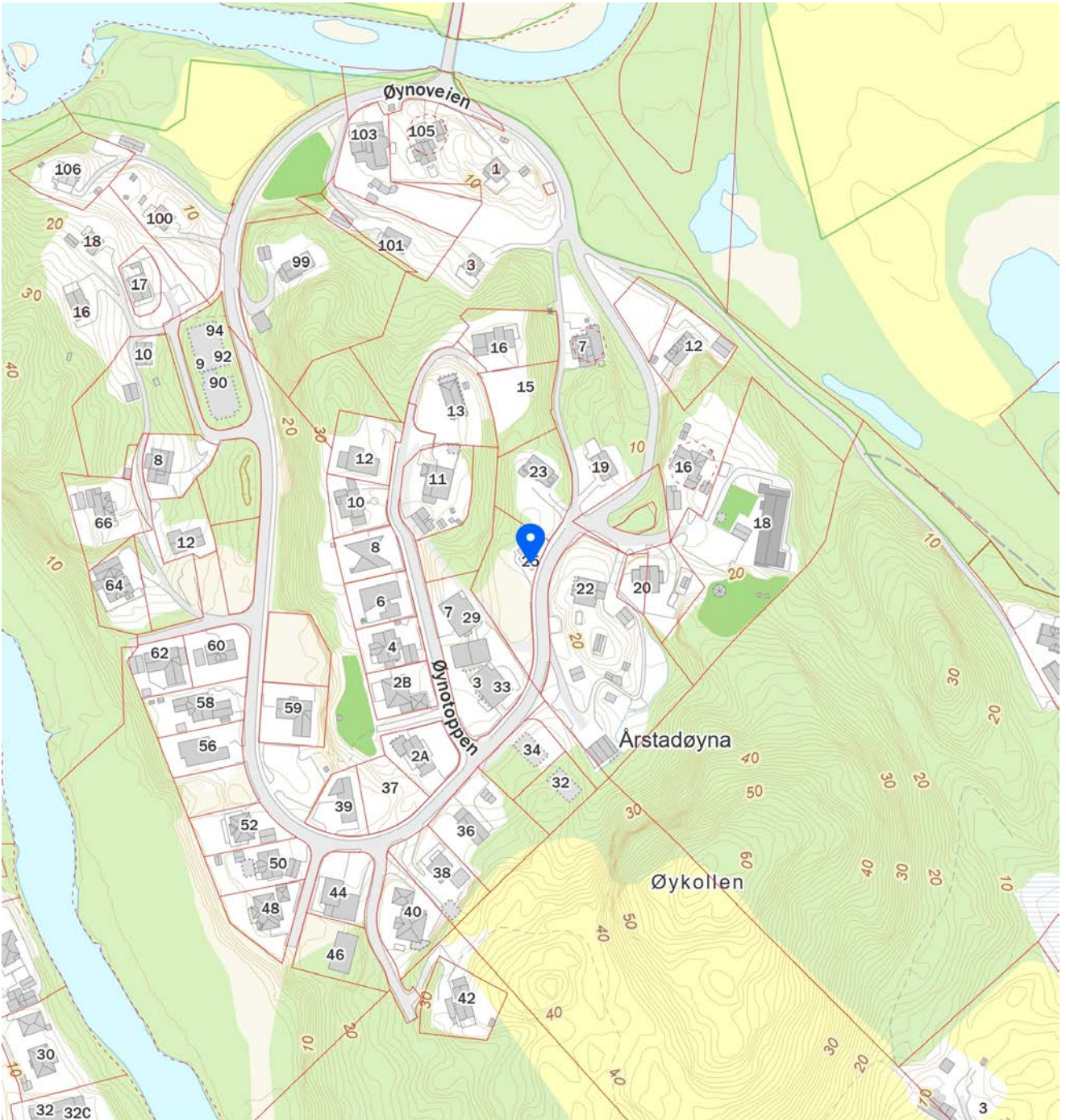
🏠 Gamle Hauge Skule Aktivitetsshall	18 min	🚶 1.3 km
🏠 Kvam ballløkke Ballspill	22 min	🚶 1.6 km
🏃 Multi Gym	29 min	🚗
🏃 Spinneriet Treningssenter	29 min	🚗

Dagligvare

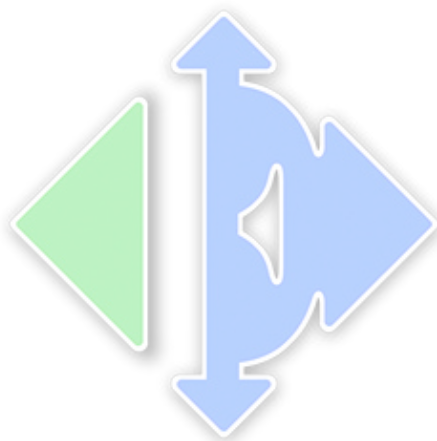
Kiwi Sokndal PostNord	14 min	🚶 1.1 km
Coop Extra Sokndal Post i butikk	17 min	🚶 1.3 km

Varer/Tjenester

📦 AMFI Eiklunda	30 min	🚗
📦 AMFI Eikunda	30 min	🚗
🏪 Apotek 1 Sokndal	21 min	🚶
🍷 Egersund Vinmonopol	29 min	🚗



Fritidsbolig - Øynoveien 25
Øynoveien 25
4380 Hauge i Dalane



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Christoffer Ellingsen

Dato: 13/01/2025

Svegeskogen 13 A

Flekkefjord 4400

95087801

christoffer@breas.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:47, Bnr: 60
Hjemmelshaver:	Anne Tove Bakke
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 601 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Via offentlig vei frem til parkering på egen tomt.
Vann:	Offentlig vann.
Avløp:	Offentlig avløp.
Regulering:	Eiendommen er regulert til boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	13 075,-
Forsikringsforhold:	Frende forsikring
Ligningsverdi:	103 120,-
Byggeår:	1960 i følge eier

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04/12/2024
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringen dagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Anne Tove Bakke
Tilstede under befaringen:	Christoffer Ellingsen og Katrine Frøyland
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt på 1 601 m².
Stor tomt med parkering på egen eiendom.

OM BYGGEMETODEN:

Betongplate på mark med betongvegger.

Ytterveggkonstruksjoner over bakkenivå er oppført i kombinasjon av betong og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med stående og liggende trekledning.

Vindu av nyere dato i Soverom/Spisestue og i stue. Ellers er vinduer i resten av boligen fra 1981 til 1991.

Ytterdør fra 2010.

Ytterdør fra 2024.

Takkonstruksjonen er utført som pulttak.

Taket er tekket med stålplater

Takrenner og nedløp i plast.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstands grader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

ANNET:

Beliggenhet:

Boligen ligger i etablert boligfelt.

Takst objektet:

Fritidsbolig.

Parkering på egen eiendom.

Oppvarming:

Varmekabler i gulv på Toalett, Soverom/Spisestue og i Stue.

Ingen pipe eller vedovn.

El. Anlegg:

Det er montert sikringsskap i Soverom/Spisestue. Sikringsskapet er montert inn i klesskap.

Sikringsskapet inneholder kurs fortegnelse og har automatsikringer.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt FDV dokumenter på VVS.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vaskerom/bod: Panel på vegger og tak, malt betong gulv.

Gang: Panel på vegger og tak, malt betong gulv.

Toalett: Panel på vegger og tak, malt betong gulv.

Soverom/spisestue: Panel på vegger og tak, vinyl belegg på gulv.

Stue: Panel på vegger og tak, vinyl belegg på gulv.

Kjøkken: Panel og betong vegger, panel i tak og malt betong gulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vaskerom/dusjrom er ikke egnet for dette og må oppgraderes i henhold til dagens forskrifter om våtrom.

Gang har sluk i gulvet men feil fall på gulvet gjør at om det oppstår lekkasje fra varmtvannsbereeder så vil ikke dette vannet gå dirkete i sluken men det vil renne bort fra sluket.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

Boligeier deltok ikke under befaringen av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om at:

Drenering er utført i 2023.

Kledning i 2024.

4 nye vinduer i 2024.

Ny dør i 2024

Ny dør i 2010.

Nytt uthus/bod i 2024.

Ny taktekking av påbygg 2024.

Tilbygg/påbygg er fra 1990-1995.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1 etg.	41 m ²					
SUM BYGNING	41 m ²					
SUM BRA	41 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Bod	8 m ²					
SUM BYGNING	8 m ²					
SUM BRA	8 m ²					

BRA-i:

Vaskerom/Dusjrom, Gang, Toalett, Soverom/spisestue, Stue, Kjøkken.

BRA-e:

Ingen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er oppmålt med laser/målebånd på stedet.

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Boligeier har ikke fremlagt tegninger av boligen.

GARASJE / UTHUS:

Uisolert bod for oppbevaring.

Ny uisolert bod fra 2024.

Støpt plate på mark - Liggende kledning - Stålblater på tak - Takrenner og nedløp av plast - Vinduer fra 1981 og 82 - Dør fra 2024 - Uinnredet.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christoffer Ellingsen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann.

13/01/2025



Christoffer Ellingsen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Gulv på grunn.

Etter en visuell besiktigelse på tilgjengelige overflater ble det registrert flere store ujevnheter i betong gulvet på befaringen dagen.

Eier mener at dette er ett resultat av dårlig pussing av betonggulvene da varmekabler ble lagt ned i gulvene.

Dreneringen er delvis oppgradert i 2024 i følge boligeier. Dreneringen mot fortau og delvis på baksiden er ikke oppgradert.

Det er tegn til setningsskader i grunnmur.

Vedlikehold/levetider:

Normal tid før overflatebehandling av mur/forblending med overflatebehandling er 8 - 16 år.

Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.

Merknader: Vurdering av avvik:

Det er store ujevnheter i betong gulvet i stort sett hele fritidsboligen.

Drenering langs deler av baksiden og mot fortau må oppgraderes.

Det er bare noen steder hvor det er synlig knotteplast.

Setningsskader i grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

Store ujevnheter i betong gulv må avrettes for og få plant gulv uten buler og fall.

Drenering må utbedres på de steder dette ikke er utbedret.

Nærmere undersøkelser anbefales og tiltak må påregnes.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ikke krypekjeller.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har fått ny drenering med unntak av ut mot fortau og noe av bakside. Terrengforholdet fremstår i god stand på befarings dagen.

Merknader: Vurdering av avvik:
Terrenget er tilnærmet flatt på baksiden med litt helning mot fritidsbolig.

Konsekvens/tiltak.
Terrengforhold må påregnes utbedret på baksiden av boligen slik at vann ikke presser på mot boligens grunnmur.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Selve vegg konstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befarings dagen.

Utvendige flater av malt betong yttervegger. Betong yttervegger ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder.

Utvendige flater av malt stående/liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder.

Yttervegger i betong:

Yttervegger i betong har store sprekker stedvis.
Sprekker midt på vegg og ved vinduer.

Yttervegger i tre:

Yttervegger i tre i kombinasjon av stående / liggende kledning og er stedvis fornyet i 2024.

Ny kledning er lagt utenpå gammel kledning og har ikke museband. Gammel kledning har ingen lufting da kledningen går ned mot yttervegg i betong.

Bod:

Yttervegger i tre med liggende tre kledning.

Merknader: Vurdering av avvik:

- Det er store sprekker i yttervegger i betong.
- Det er noe riss/sprekker/avskalling/grønske på kledning.
- Det er lite lufting bak kledning.
- Det er ikke museband bak kledning.
- Det er tegn til setningsskader i yttervegg i betong.

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes å utbedre sprekker i yttervegger av betong.
- Det må påregnes nærmere undersøkelser av yttervegger i betong og tiltak må påregnes.
- Det må påregnes normalt vedlikehold av kledningen.
- Det må påregnes utbedringer slik at det blir mer lufting bak kledning.
- Det må påregnes og montere museband bak trekledning.
- Det må påregnes noe utskifting av kledning.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

- Det er ikke påvist punkterte glass.
- Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
- Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Vinduer:

Vinduer er i hovedsak fra 1981 til 1991. 2 vinduer i Soverom/Spisestue og 2 vinduer i Stue ble byttet i 2024.

Vinduer er slitt og mangler vedlikehold stedvis. I følge boligeier har det vært kondens rundt vindu i vaskerom/bod.

Ytterdører.

Ny hoveddør (nærmest veien) i 2010.

Ny bakdør (lengst fra veien) i 2024.

Ny dør til utvendig bod i 2024.

Innerdører.

Innvendige dører er fra byggeår. Enkelte dører subber i karm og i gulv.

Levetider / vedlikehold:

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før beising av trevindu, beiset er 1 - 3 år.

Normal tid før oljing av tredør, oljet er 1 - 4 år.

Normal tid før lakkering av tredør, klarlakkert er 2 - 8 år.

Merknader: Vurdering av avvik:

Det er avskalling/riss/sprekker i vinduskarmer utvendig.

Enkelte vinduer går tregt/subber i karm.

Vinduer nærmer seg maks forventet levetid.

Ytterdører subber i karm.

Innvendige dører subber i karm.

Konsekvens/tiltak.

Det må påregnes normalt vedlikehold utvendig av vinduskarmer.

Det må påregnes justeringer av vinduer.

Det må påregnes utskiftinger av vinduer.

Det må påregnes justering av ytterdører.

Det må påregnes justering av innerdører.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Pultak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og fra lofts luke . Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger av konstruksjonen.

Merknader: Vurdering av avvik:

Dårlig lufting av takkonstruksjon.

Snøfangere på tak.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes og montere ventiler i gavlvegger for bedre ventilering av loftkonstruksjonen.

Det må påregnes og montere snøfangere.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med stålplater . Fra utvendig bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger i loftetasje. Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige himlinger i loft-etasje ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Takrenner og nedløp i plast der 1 går ned i drenerør i bakken.

Noe overflate rust på stålplatene.

I følge boligeier har det vært en lekkasje i taket over toalett som nå er utbedret i 2024.

Bod:

Taket er tekket med stålplater og fra bakkenivå vurderes dette til og være i god stand.

Det finnes ikke skorstein på fritidsboligen.

Merknader: Vurdering av avvik:

Rust på takplater.

Nedløp ved parkeringsplass slipper vannet ut på bakken.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes vedlikehold/utbedringer/utskiftninger av rustne takplater.

Det må påregnes og endre nedløpet slik at ikke all vann som kommer ut av dette ligger og presser mot betongvegg.



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Loft konstruksjon med tilgang i luke ved kjøleskap. Lite ventilering av loft konstruksjon.

Boligeier opplyser om at det har vært registrert mus vinterstid. Men at det ikke er registrert noen aktivitet av mus de 2 siste årene da det har blitt gjort utbedringer.

Merknader: Vurdering av avvik:
Loft konstruksjonen har dårlig ventilering.

Vurdering av avvik:
Det må påregnes å etablere bedre ventilering.
Det må overvåkes om det fremdeles er aktiviteter fra mus i loft/vegger.

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ikke Balkonger, verandaer og lignende.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom/Dusjrom

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Tre panel på vegger og tak.

Mekanisk ventil i veggen.

Det er montert blandebatteri og dusjhode på vegg direkte på tre panel.

Dette rommet tilfredsstillers ikke krav til våtrom slik som det har blitt brukt til med dusjing direkte på tre panel.

Merknader: Vurdering av avvik:

Det er rustne spiker og fukt skjolder.

Mekanisk ventil i veggen lager en del støy og har en del ulyder i seg.

Dusj og blandebatteri montert direkte på tre panel.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes oppgradering av panel på vegger og tak.

Det må påregnes utskiftning av mekanisk ventil.

For at man skal kunne bruke dette rommet til dusjing så må man opparbeide hele vaskerom/dusjrom på nytt slik at det tilfredsstillers dagens krav til våtrom.



TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det registreres feil fall på gulv slik at vann etter dusjing blir liggende i motsatt ende av sluk.

Vaskerom/dusjrom tilfredsstillers ikke krav til våtrom slik at dette rommet er ikke egnet til bruken det har blitt utsatt for.

Merknader: Vurdering av avvik:

- Det er feil fall på gulvet.
- Feil bruk av rommet.
- Feil opparbeidelse av rommet

Konsekvens/tiltak:

- Det er feil fall på gulvet slik at vann renner bort fra sluket i stede for til sluket.
- Bruken av rommet er ikke tilpasset det rommet har blitt brukt til.
- For at rommet skal bli brukt til dusjing må det endres slik at det oppnår dagens krav til våtrom.

**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vaskerom/Dusjrom som har blitt brukt som dusjrom.

Vaskerom/Dusjrom tilfredsstillers ikke krav til våtrom slik at dette rommet er ikke egnet til bruken det har blitt utsatt for.

Det er boret hull i vegg fra motsatt side bak blandebatteri uten og finne noe forhøyede fuktverdier.

Merknader: Vurdering av avvik:

- Det er feil fall på gulv.
- Sluk står for nærme vegg.
- Feil bruk av rommet.
- Det er ikke membran på gulv, bare malt betong gulv.

Konsekvens/tiltak:

- Fall på gulv må utbedres.
- Sluk i gulv må endres/flyttes.
- Rommet må opparbeides slik at det tilfredsstillers dagens krav til våtrom.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Plass bygd kjøkken fra byggeår.

Kjøkkenet inneholder:

Benkeskap og overskap.

Vask - Blandebatteri - Konfyr - Mekanisk ventilator

Merknader: Vurdering av avvik:

- Store ujevnheter i gulv.
- Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Ujevnheter i gulv må utbedres.
- Kjøkkenet er moden for utskifting.



9. Rom under terreng

9.1 Rom Under Terreng

TG iu 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Støpt kjeller under toalett.

I følge boligeier har dette vært plassering for tidligere snurredass , samt at resterende plass ble brukt til lagring av gressklipper etc. Tilkomsten til rommet under toalett er blitt tettet igjen og er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befarings dagen.

Merknader:

TG iu 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt kjeller under toalett.

I følge boligeier har dette vært plassering for tidligere snurredass , samt at resterende plass ble brukt til lagring av gressklipper etc. Tilkomsten til rommet under toalett er blitt tettet igjen og er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befarings dagen.

Merknader:

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Støpt kjeller under toalett.

I følge boligeier har dette vært plassering for tidligere snurredass , samt at resterende plass ble brukt til lagring av gressklipper etc. Tilkomsten til rommet under toalett er blitt tettet igjen og er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befarings dagen.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1990 - 1995 i følge eier.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Toalett rom:

Gulv montert toalett med synlig tilkobling av vann.
Vegg montert servant med 1 greps blandebatteri.
Det har vært en lekkasje i toalett rom som er utbedret i 2024.

Stort sett synlige vannrør i boligen i kobber.
Avløpsrør i plast inne i fritidsboligen.
Avløpsrør fra boligen til avløpsnett er ukjent.
Ingen dokumentasjon på vvs.
Hoved stoppekranen er lokalisert men ikke funksjonstestet da det ikke var tilgang til og få utført dette.

Merknader: Vurdering av avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vvs.
Hoved stoppekranen er ikke funksjonstestet.
Eldre vvs anlegg.

Konsekvens/tiltak:

TG2 settes på grunnlag av manglende dokumentasjon på vvs.
Hoved stoppekranen er ikke funksjonstestet da det ikke var tilgang til denne slik at undertegnede ikke vet om denne fungerer eller ikke derav TG2.
Eldre vvs anlegg som må påregnes utbedret.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1992
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 1992 på 198 liter.

Merknader: Vurdering av avvik:
Berederen er ikke lekkasje sikret.
Berederen er eldre enn 20 år.

Konsekvens/tiltak:

Berederen står i nærheten av sluk men på grunn av fall på gulv så vil ikke all eventuell lekkasje vann treffe sluk og vannet vil derfor fortette og legge seg i enden av gangen.

Berederen må påregnes utskiftet.

Berederens plassering må utbedres slik at eventuell lekkasje vann føres direkte til sluk.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk på Vaskerom/dusjrom.

Mekanisk ventilator på kjøkken.

Merknader: Vurdering av avvik:

Mekanisk avtrekk på Vaskerom/dusjrom har en del ulyder i seg.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes utskifting av mekanisk avtrekk på Vaskerom/Dusjrom.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2010 i følge eier.

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent i følge eier.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 1992 i følge eier.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

El. Anlegg :

Sikringsskapet er montert i skap i Soverom/spisestue og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av det elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll)

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha røykvarsler. Minimumskravet er at man har minst en røykvarsler i hver etasje av boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparat må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader: Det er noen løse kabler rundt om i fritidsboligen.

Kurs fortegnelse og antall kurs stemmer overens.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Den bygnings sakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjemaet vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapport dato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til og informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygnings sakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Avvik.

Betong gulvet har store ujevnheter. Eier mener at disse gulvene kommer av at det er dårlig finpusning av gulvene da de ble støpt og at det ikke har noe med grunnen og gjøre.

Det er luke inn i grunnmuren under tilbygg men denne er det fylt pukk inntil slik at det ikke er inspeksjons muligheter her.

Yttervegger i betong har store sprekker.

Det mangler og oppgradere drenering på halve baksiden og mot fortau av fritidsboligen.

Noe synlig knotteplast enkelte steder etter oppgradering av drenering men stort sett ikke synlig.

Ny kledning (2024) er montert på utsiden av gammel kledning.

Noe kledning og vindski med ukjent alder.

Manglende muse tetting bak kledning.

Manglende lufting av gammel kledning bak ny montert kledning.

En del grønnske på vindski og manglende maling flere steder.

Takplater på fritidsboligen er rustet og alder på takplater er ukjent.

Nye plater på tilbygg i 2024 i følge eier.

Lite ventilering av loft konstruksjonen.

Ytterdører i fritidsboligen går tregt/subber i karm.

Vinduene i boligen er i variert tilstand og har ulike alder.

Vaskerom/dusjrom er ikke egnet for dette og må oppgraderes i henhold til dagens forskrifter om våtrom.

Feil plassering av sluk i gulv i Vaskerom/Dusjrom.

Feil fall på gulv i Vaskerom/dusjrom.

Ingen membran på verken gulv eller vegger i vaskerom/dusjrom.

Mekanisk avtrekk i vegg på Vaskerom/dusjrom har en del ulyder i seg og er klar for fornyelse.

Gang har sluk i gulvet men feil fall på gulvet gjør at om det oppstår lekkasje fra varmtvannsbereder så vil ikke dette vannet gå dirkete i sluken men det vil renne bort fra sluket.

Varmtvanns bereder fra 1992 som er klar for fornying da denne har passert forventet levetid.

Det har vært lekkasje i taket på toalett rom slik at her er panel skiftet ut på vegg bak toalett og noe i tak.

Gulvbelegg på gulvene i fritidsboligen er oppsprukket.

Store ujevnheter på gulvene i fritidsboligen.

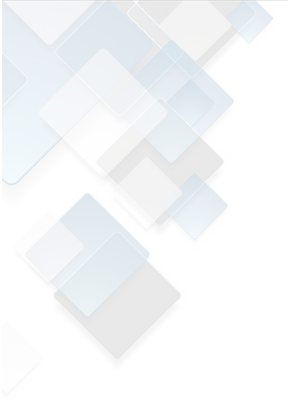
Store forskjeller med skjeve gulv i fritidsboligen.

Kjøkken er i ok stand men bærer preg av alder.

Åpent el - anlegg med noe løse kabler.

Vann og avløp bærer preg av alder og må påregnes fornyelse.

Hoved stoppekran er ikke funksjonstestet.



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 1.1.
1.3	Terrengforhold
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 1.3.
2.1	Yttervegger
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 2.1.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 4.2.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 5.1.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 8.1.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.1.
10.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.
10.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.5.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.1	Vaskerom/Dusjrom Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 7.1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.2	Vaskerom/Dusjrom Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 7.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.3	Vaskerom/Dusjrom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 7.1.3
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Egenerklæring

Øynoveien 25, 4380 HAUGE I DALANE

29 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Øynoveien 25

Postadresse

Øynoveien 25

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2007 som en del av arv

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Hovedselger

Bakke, Anne Tove

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra tak over toalettrom som er utbedret.
Noe kondensfukt rundt vindu i dusjrom/vaskerom.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifting av panel på vegg og tak utført av faglært. Maling av gulv utført av ufaglært

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Vidar Stene

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Som nevnt under våtrom - lekkasje fra tak til toalettrom som er utbedret.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet takplater, stendere, utvendig panel på tilbygg. 4 nye vinduer i



front.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Vidar Stene

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Ny kledning i toppen av fasaden på murbygget. Ny redskapsbod.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Vidar Stene

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2024

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Ny utvendig "bakdør" - den lengst fra veien.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Vidar Stene

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2010

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Ny "hovedør" - den nærmest veien.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2023

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt ned dreneringsrør på tomten mot sør.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Dalane Anleggsservice AS

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

1995

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt inn automatsikringer og varmekabler i gulv. Årstall er noe usikkert fordi det var før jeg overtok eiendommen.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er sprekk i muren på fasaden.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Bygget hadde utvendig pipe som ble revet for mange år siden.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært registrert mus vinterstid, men etter diverse tetting har jeg ikke sett spor de siste 2 vintre.



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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

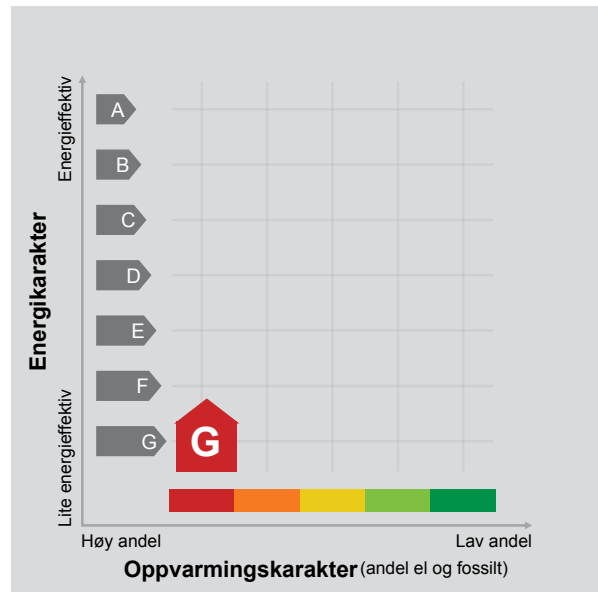
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94324939

ENERGIATTEST

Adresse	Øynoveien 25
Postnummer	4380
Sted	HAUGE I DALANE
Kommunenavn	Sokndal
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	60
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	171334918
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-55934
Dato	29.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 4 767 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 767 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

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

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

- **Redusér innetemperaturen**
- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei


Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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



Planstatus

Eiendom:			Gnr. / bnr. / fnr. /snr.
			1111/47/60/0/0 Adresse: Øynoveien 25
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 Detaljeringszone: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Kartutsnitt:			
Tittelfelt	Utsnitt av kommuneplan		
<ul style="list-style-type: none"> Detaljeringsgrense Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde Boligbebyggelse - nåværende Veg - nåværende<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde Samleveg - nåværende			



Reguleringsplaner		
Finnes det gyldig reguleringsplan som omfatter hele eller deler av eiendommen?	Ja	Nei
		X
Navn på reguleringsplaner:	2015002 Reguleringsplan for Årstadøyne https://www.arealplaner.no/1111/arealplaner/83	
Hovedformål i reguleringsplan (se planer for detaljer):	Arealformål: Boliger	
Kartutsnitt:		
Tittelfelt	Utsnitt av reguleringsplaner	
<p>TEGNFORKLARING Plandata</p> <p>Reguleringsplan PBL 2008</p> <ul style="list-style-type: none"> Sikringsområde Boligbebyggelse Børnehage Energiareal Lekeplass Veg Gang/sykkelveg Gangveg/gangareal/gågate Annen veggrunn - grøntareal Landingsplass helikopter Parkering Parkeringsplasser med bestemmelser Grønnstruktur Frittsformål Frittsområde i sjø og vassdrag Faresone - Ras- og skredfare Faresone - Flomfare Sikringsone - Fritsikt <p>Følles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</p> <ul style="list-style-type: none"> Regulerings- og bebyggelsesplanområde Planens begrensning Formålsgrænse <p>Basiskartet er tegnet med svak orårfarøe</p> <ul style="list-style-type: none"> Faresonegrense Regulert tomtegrense Eiendomsgrænse som skal oppheves Byggegrense Bebyggelse som inngår i planen Regulert senterlinje Fritsiktlinje Regulert kant kjørebane Regulert parkeringstelt Regulert støttemur Målelinje/avstandslinje Avkjørsel <p>Abc Plåskrift feltnavn Abc Plåskrift reguleringsformål/arealformål Abc Plåskrift areal Abc Plåskrift bredde Abc Plåskrift radius Abc Plåskrift plant/beher</p>		

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



Sokndal kommune
Teknikk- og miljøavdelingen



Det er påbegynt arbeid med kommuneplanens arealdel, for øyeblikket på høring.

<https://www.sokndal.kommune.no/tjenester/teknikk-og-samfunn/plan-byggesak-og-oppmaling/plan/planer-til-horing/horing-og-offentlig-ettersyn-revidering-av-kommuneplanens-arealdel-2024-2036-for-sokndal-kommune-og-forslag-til-forutsigbarhetsvedtak.10535.aspx>

REGULERINGSPLAN FOR ÅRSTAØYNO

HAUGE I DALANE, SOKNDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplankart datert 11.11.13, revidert 17.01.2014 er vedtatt i Kommunestyret i Sokndal kommune den 03.03.2014 i KS-vedtak 011/14.

Mindre endring vedtatt i LMT 09.12.2015, plankart datert 23.09.2015.

Mindre endring vedtatt i LMT 21.02.2024, Sak 23/24

Mindre endring vedtatt i LMT 05.03.2024, Sak 28/24

Mindre endring delegert LMT 03.07.2024, Sak 68/24

I Generelle bestemmelser for byggeområde

§ 1 Bestemmelsene gjelder for det området som er vist som planens begrensning.

§ 2 Krav om universell utforming skal etterkommes på alle offentlige utearealer.

Det skal i tillegg, så langt er mulig, tilrettelegges for universell utforming på stigningsforhold på alle veier, fortau og gang- og sykkelstier i planområdet.

§ 3 Alle tiltak innen planområdet skal estetisk prosjekteres og utføres med gode visuelle kvaliteter etter (LOV 2008-06-27 nr 71) PBL § 29-2.

§ 4 Innen de regulerte frisiktlinjer i veikryss skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiernes planum.

§ 5 Tomteopparbeidelsen mot offentlig vei skal vises på situasjonsplanen til byggesøknaden.

§ 6 Områder som er utsatt for flom er vist på plankartet. For nye og eksisterende utbygningsområder må byggehøyder tilsvarande en 200 års flom legges til grunn. For flomutsatte områder på Årstadøyne 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. For garasjer, lagerskur og lignende skal 20 års flom legges til grunn.

§ 7 Innenfor området som på vedtatt plankart er markert som faresone H310_1-Ras- og skredfare, skal det før byggetillatelse kan gis til nybygg, tilbygg eller påbygg, utføres en fagkyndig vurdering av skredfare som oppfyller kravene til sikkerhet satt i TEK 10 § 7-3 og plan- og bygningsloven § 28-1. Dersom utredningen konkluderer med at områdene ikke oppfyller nevnte krav, vil området ikke kunne bebygges.

II Bestemmelser som gjelder arealer for BOLIGBEBYGGELSE

§ 8 I byggeområder for boliger skal det føres opp frittliggende eneboliger.

I tillegg til hovedenhet kan det innredes én tilleggsenhet på inntil 65 m² BRA.

Maksimalt tillatt bebygd areal pr tomt er BYA = 50 % inklusive garasje og parkeringsareal.

- Tomt 12 kan benyttes til inntil 8 mindre boliger/leiligheter. Innenfor tomt 12 tillates det etablert avlastnings- og omsorgsboliger. Det kan etableres personalbase og parkering for personell og brukere tilknyttet omsorgs/ og avlastningsboliger i området. Støttemurer på tomten kan være inntil 3,2 meter høye.
- Tomtene 13 og 14 kan slås sammen til én tomt for leilighetsbygg med inntil 6 leiligheter / boenheter. Det kan bygges parkeringskjeller i tillegg til de angitte høyder i § 12.
- Tomtene 51, 52 og 53 kan slås sammen til én eller 2 tomter for leilighetsbygg med inntil 3 enheter pr eneboligtomt, totalt inntil 9 leiligheter. På tomtene tillates parkeringskjeller i tillegg til høydene angitt i § 12.

§ 9 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på kartet.

§ 10 Garasje/bod tillates oppført med maks BYA/BRA på 50 m², med maks mønehøyde 4,0 meter og maks gesimshøyde 3,0 meter. Høyde måles fra ferdig planert terreng. Garasje tillates oppført minst 1,0 meter fra nabogrense og bygning på egen eiendom. Mot kommunal vei skal regulert byggegrense overholdes.

§ 11 Det skal avsettes plass til 2 parkeringsplasser pr boenhet for hovedbolig / leilighet. For øvrig boenhet / utleieenhet avsettes 1 parkeringsplass samt snuplass på egen eiendom.

For leilighetsbygg skal det avsettes 1,5 parkeringsplass pr leilighet.

Parkeringsplass f_PP1 er felles for brukere og personell tilknyttet tomt 12.

§ 12 Bygninger med saltak kan ha maksimalt takvinkel på 40 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m for eneboliger. For leilighetsbygg skal mønehøyde ikke overstige 10,5 m.

Bygninger med pulttak skal ikke ha gesimshøyde over 9,0 m.

Det skal legges vekt på tilpasning til omgivelsene og øvrig bebyggelse.

§ 13 Situasjonsplan skal målsettes og vise plassering av alle bygninger, inklusive garasje / uthus. For tomter som disponeres til leilighetsbygg skal situasjonsplanen vise hele utbyggingen.

III Bestemmelser som gjelder arealer for ALLMENNYTTIGE FORMÅL (barnehage)

§ 14 I område avsatt til allmennyttige formål (barnehage) kan det oppføres bygninger og anlegg for barnehage.

IV Bestemmelser som gjelder arealer for FRIOMRÅDE (lek)

§ 15 Område avsatt til friområde (lek) skal nyttes som lekeplass.

§ 16 Lekeplass og annen infrastruktur skal etableres før 1. bolig gis byggetillatelse.

§ 17 Bygninger tillates ikke oppført i friområder.

Unntak kan gjøres av Hovedutvalg for Landbruk, Miljø og Teknikk (LMT) når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig til, og som ikke hindrer bruken av området.

V Bestemmelser som gjelder arealer for SPESIALOMRÅDER (friluftsområder)

§ 18 I område avsatt til friluftsområde tillates ikke oppført bygninger.

Unntak kan gjøres av Hovedutvalg for Landbruk, Miljø og Teknikk (LMT) når det gjelder nødvendige tekniske anlegg (trafo-kiosk, kloakkpumpestasjon o.l.).

VI Bestemmelser vedrørende TEKNISKE ANLEGG

På arealene skal det etableres trafoer for strømforsyning.

VII Bestemmelser vedrørende LANDINGSPLASS FOR HELIKOPTER

§ 19 Plassen skal kun nyttes til oppdrag / spesielle situasjoner på Øyno blant annet ved flom. Normal bruk kan være parkeringsplass.

VIII Fellesbestemmelser

§ 20 Etter reguleringsbestemmelsenes ikraftreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelsene.

§ 21 Alle nye eiendommer i planområdet skal ha vannmåler.

§ 22 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, etter begrunnet søknad om dispensasjon etter (LOV 208-06-27 nr 71) PBL § 19-2 tillates av Hovedutvalg for Landbruk, Miljø og Teknikk (LMT) innenfor rammen av Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen 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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglere.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Øynoveien 25, 4380 HAUGE I DALANE

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KATRINE FRØYLAND | Eiendomsmegler | **466 51 616**

katrine.froyland@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LISTER** | Alleen 4 | 38 33 18 40