



VELKOMMEN TIL

SØRE ODDSFJELLVEIEN 16

4380 Hauge | Dalane | Sokndal

EiendomsMegler **1**

Flott hytte med fantastisk havutsikt | Solrik og usjenert beliggenhet | 3 soverom | Båtplass medfølger handelen |

Velkommen til Søre Oddsfjellveien 16 - En innholdsrik hytte med fantastisk havutsikt

- Solrik og usjenert beliggenhet
- Lettstelt uteområde med flere soner hvor man sitter i le for vinden
- Kjørevei helt til hytta og parkering på egen tomt
- Innlagt vann og strøm
- Godt med lagringsplass i utvendig bod
- Romslig stue med ekstra takhøyde og store vindusflater
- 3 soverom
- Lyst og fint bad med toalett, dusj og servant. Separat vaskerom.
- Båtplass medfølger handelen





Nøkkelinformasjon

Søre Oddsfjellveien 16, 4380 Hauge I Dalane

Prisantydning	kr	2 750 000
Omkostninger	kr	69 920
Totalpris inkl. omk.	kr	2 819 920

Bra/P-rom	64/61 m ²
Ant. sov.	3
Tomteareal	ca. 494.70 m ²
Eiendomstype	Fritidseiendom
Byggeår	2006
Energimerking	

Innhold

Informasjon om eiendommen	6
Andre opplysninger	12
Plantegning	35
Nabolaget	37
ETABLERERPAKKEN	39
Vedlegg	40
Tilbehørsliste	80
Forbrukerinformasjon om budgivning	81
Budskjema	82



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Ingvild Sirevåg
Eiendomsmegler MNEF
922 67 804
ingvild.sirevag@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

PRIS

Prisantydning	kr	2 750 000
Omkostninger*	kr	69 920
Totalpris inkl. omk.	kr	2 819 920

*OMKOSTNINGER

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 68 750,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 585,-
Tinglysning av pantedok.: kr 585,-

Sum omkostninger: kr 69 920,-

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

Boligkjøperforsikring kr 12 900 – 15 700 (valgfritt tillegg)

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter: kr 9 476 pr. år for 2022

I oppgitt beløp inngår vannavgift, renovasjon, branntilsyn, feiing og eiendomsskatt til kommunen. Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Måler sist avlest 13.12.21

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 82, bnr. 131 i Sokndal kommune.

AREAL

BRA/P-rom: 64 m²/61 m²

Arealene er oppgitt av bygningsssakkyndig på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. ifølge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

AREAL PR. ETASJE

Bruksareal

1.etg. BRA: 64 m².

Primærrom

1.etg. P-rom: 61 m². vindfang, bad, gang, 3 soverom og stue/kjøkken

Sekundærrom

1.etg. S-rom: 3 m². bod/teknisk rom

ANTALL SOVEROM

3

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

EIERFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Fritidseiendom

PARKERING

Parkering på egen tomt.

TOMT

Tomteareal er 494.70 m² på festet tomt.

Festetid: Til den blir sagt opp av fester

Festekontrakt datert: 08.09.2006

Årlig festeavgift: kr 5 919

Regulering av festeavgift: Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert år. Neste regulering er i 2022.

Festeavgiften reguleres i tråd med endring i konsumprisindeksen.

TOMTEBESKRIVELSE

Tomten er opparbeidet med singel i gårdsrom og terrasser i front.

BYGGEÅR

Ca. 2006 i følge takstrappport.

INNHold

P-rom: vindfang, bad, gang, 3 soverom og stue/kjøkken. S-rom: bod/teknisk rom.

STANDARD

Velkommen til Søre Oddsfjellveien 16 - Flott hytte med solrik og usjenert beliggenhet. Fint opparbeidet uteområde som krever lite vedlikehold. Det er laget til flere soner hvor man kan nyte solen i le for vinden. Det er kjørevei helt til hytta. Man kommer inn entre med god plass til omkledding og oppbevaring. Lys og luftig stue med ekstra takhøyde og store vindusflater som gir mye naturlig lys og fantastisk havutsikt. Stue/kjøkken i åpen løsning som gir flere møbleringsmuligheter. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger handelen. Hytta har 3 romslige soverom med plass til både senger og garderobeskap. Lekkert helflist bad med toalett, dusj, servant og baderomsinnredning for oppbevaring. Separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel. På vaskerommet finner man også utslagsvask, varmtvannsbereder og sentralstøvsuger. Godt med lagringsplass i utvendig bod.

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

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler. De smaleste terrassebordene har større senteravstand mellom bjelker enn anbefalt.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er målt en nivåforskjell på 10 mm målt fra overflate ved terskel til topp slukrist. Inni dusjen er det greit fall, men noe svakt mellom sluk og ytterst ved dusjprofil. Sluk er avgrenset av dusjprofil slik at eventuelt lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner enn sluk ikke vil ledes til sluk.

Våtrom > Overflater Gulv > Bod/teknisk rom

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Overflate ved terskel er lavere enn topp slukrist. Det er ikke membranoppbrett ved terskel. Ved en eventuell lekkasje i rommet er det fare for at vann vil renne ut i tilstøtende rom via døren.

TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er påvist skader i beslagløsninger. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Vedrørende beslagløsninger: takstein bak pipe har litt liten omlegg over pipebly. Vedrørende bortledning av takvann: avviket er normalt for fritidsboliger uten kjeller.

Utvendig > Utstyr på tak

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Vinduer

Det er tegn til vanninntrenging nederst på vinduer i stue mot sørøst. Det var tørt på befaringsdagen, men det er sannsynlig med noe vanninntrenging på dager med stor værpåkjening. Det er opplyst at det har blitt registrert vanninntrenging gjennom spalteventiler når disse ikke var lukket.

Utvendig > Dører

Det er tegn til vanninntrenging nederst på balkongdør. Det var tørt på befaringsdagen, men det er sannsynlig med noe vanninntrenging på dager med stor værpåkjening.

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Andre avvik: Det er vanskelig å vurdere hvorvidt membran er klemt inn under klemring, da det er mye membransøl. Det er registrert at tettesjiktet ikke er klemt inn under klemringen i bod/teknisk rom. I tillegg til at filten ligger på oppsiden av klemring, er det nærliggende å tro at utførelsen er lik på badet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bod/teknisk rom

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Det er påvist andre avvik: Tettesjikt er ikke klemt inn under klemring. Korrekt tilslutning mellom tettesjikt og sluk er derfor ikke ivarettatt. Ved tilstopping og oppdemming av vann i sluket er det fare for at vann renner inn under tettesjikt. Andre avvik: tettesjikt er ikke trukket tilstrekkelig opp på rørgjennomføring i gulv/vanninntak.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder har ikke ikke fast strømtilkobling. Fra 2010 er det krav om fast tilkobling på beredere over 2000 W. Fra 2014 er det krav om fast tilkobling på beredere over 1500 W, eventuelt industrikontakt plassert 1,5 m over gulv eller utilgjengelig for barn. Beredere eldre enn 2010 er ikke pålagt ombygging, men det anbefales å jevnlig ta ut støpsel for å se etter varmgang. Kravet gjelder heller ikke dersom ny varmtvannsbereder ikke endrer plassering, men fast tilkobling etter

dagens krav er likevel sterkt anbefalt dersom bereder byttes ut med ny.

BELIGGENHET

Hytten ligger i høyden med flott utsikt mot havet. Kort avstand til Røytjørn og Igletjørn, badevann/ferskvann. Ligger solfylt til i fint landskap med gode tur- og fiskemuligheter. Hauge i Dalane er svært koselig om sommeren. Her kan du oppleve Sogndalstrand, gruvene i Blåfjell med mye mer. Hele kommunen blir besøkt av et stort antall turister om sommeren. Ca. 90 min kjøretur fra Stavanger.

ADKOMST

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

BYGGEMÅTE

KONKLUSJON

Den vurderte fritidsboligen er i god stand og uten vesentlige skader av større betydning. Det er imidlertid enkelte avvik hvor utbedring bør vurderes. Det anbefales at rapporten leses i sin helhet for tilstrekkelig informasjon om de vurderte bygningsdeler.

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

Taktekking av betongtakstein. Taktekking er besiktiget fra tak/stigetrinn. Nivå under takstein påviste ingen avvik på kontrollert sted. Det er registrert en stein med avknekt kant. Takrennesystem av plast. Noe tegn til drypplekkasje i rørskjøt utenfor inngangsparti, men selger opplyste at dette er utbedret med tettemasse (Tec 7). Snøfangere mangler. Det er imidlertid mer vanlig at snøfangere mangler enn at det er etablert på sørvestlandet. Byggeforskriftene fra byggeår krevde imidlertid at tak måtte sikres for nedfall der hvor personer kunne oppholde seg vinterstid. Fritidsboliger var på byggetidspunktet ikke omfattet av dette kravet.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Takkonstruksjon konstruert med tresperrer og mønedrager. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør. Terrasse på 61 kvm med utgang fra stue og vindfang.

INNVENDIG

Laminat på gulv og trepanel på innvendige tak og veggoverflater. Fritidsboligen har lementpipe med vedovn. Hvitmalte furu fyllingsdører.

VÅTROM

Bad

Badet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Flis på vegger og panel i innvendig tak. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Elektrisk vifte med periodisk avtrekk og spalte under dør for tilstrømming av tilluft.

Hulltaking er ikke foretatt da det er vurdert av bygningssakkyndig å ikke være hensiktsmessig, eller fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Eventuell fukt/lekkasje lar seg på like god måte avdekkes ved bruk av fuktindikator på det aktuelle tettesjiktet. Eventuelt at det ikke påvises fukt på overflate med skjult tettesjikt. Det er ikke avdekket fukt ved bruk av fuktindikator på overflatene. Det kan derfor med like stor sikkerhet som ved hulltaking påvises at det ikke er noen pågående lekkasje.

Bod/teknisk rom

Bod/teknisk rom er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Malt glassfiberstrie på vegger og malt panel i innvendig tak. Bod/teknisk rom er flislagt og har ingen varme i gulv.

Bod/teknisk rom har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. . Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, sentralstøvsuger og fordelskap for forbruksvann.

Det er ikke etablert ventilasjon, hverken avtrekk eller tilluft. Rommet er originalt godkjent som en bod og vaskemaskin er ikke installert. Dersom det skal tas i bruk vaskemaskin i rommet, må det etableres en

ventilasjonsløsning. Hulltaking er ikke foretatt da det er vurdert av bygnings sakkyndig å ikke være hensiktsmessig, eller fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Eventuell fukt/lekkasje lar seg på like god måte avdekkes ved bruk av fuktindikator på det aktuelle tettesjiktet. Eventuelt at det ikke påvises fukt på overflate med skjult tettesjikt. Det er ikke avdekket fukt ved bruk av fuktindikator på overflatene. Det kan derfor med like stor sikkerhet som ved hulltaking påvises at det ikke er noen pågående lekkasje.

KJØKKEN

Kjøkkenet med hvite slette fronter og laminat benkeplate. Det er etablert mykfuge mellom benkeplate og vegg. Benkeplate er funnet i orden uten svellinger. Bra vannmengde og avrenning i vask. Det ble ikke registrert drypplekkasjer ved test. Det ble ved bruk av fuktindikator på fuktutsatte steder ikke påvist fukt. Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper under vask og komfyrvakt over koketopp. Dette var heller ikke krav ved byggeår. Kjøkkenet er i god fungerende stand. Avtrekk fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av rør i rør system. Fordelerskap er lokalisert i teknisk bod/teknisk rom, og lekkasjesikret med overløp for drenering av eventuelt lekkasjevann. Det er ikke siklemikk på rørstuss fra overløp. Vanninntak med stoppekran og vannmåler er lokalisert i bod/vaskerom. Denne er funksjonstestet og fungerer. Synlige avløpsrør fra byggeår i normal god stand for alderen. Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra elektrisk vifte på bad og kjøkkenventilator. Normal ventilasjonsløsning på fritidsboliger. Varmtvannstank på ca 200 liter fra byggeår. Varmtvannstanken har ikke fast strømtilkobling, men er lokalisert i rom med sluk og tettesjikt på gulv.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av fjell. Det er på bygningen ingen symptomer på ustabil byggegrunn. Drenering fra byggeår er muligens kun med drenerende masser. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder. Boligen er oppført på ringmur med støpt gulv på grunn. Drenering har først og fremst en sekundær betydning. Golv på grunnen med ringmur. Flat tomt uten spesiell fuktbelastning på grunnmur. Offentlig avløp via privat pumpeanlegg. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om avvik på utvendige vann og avløpsledninger

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport utført 16.05.22

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det er utstedt ferdigattest den 17.07.08. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

HVITEVARER

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

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

OPPVARMING

Vedovn i stuen og varmekabler på bad ellers elektrisk.

INFO ENERGIKLASSE

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D. Kopi av energiattest kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERING

Eiendommen ligger i et område regulert til fritid.

Reguleringsplan: Måkehei/Vågan og Oddsfjell/Revaknuten. PlanID: 2016001.

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

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Privat avløpsanlegg og privat vei.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Primærverdi: Kr 20 132 for 2020.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten

Andre opplysninger

VISNING

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

MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN – HVITVASKINGSLOVEN

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

OVERTAKELSE

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

EIER

Jorunn Solberg Ohnstad
Per Øyvind Ohnstad

HEFTELSE

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

1111/82/131:

11.09.2006 - Dokumentnr: 428710 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 4 500
Gjelder fra dato: 08/09-2006
Tomteverdi: NOK 100 000
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser

11.09.2006 - Dokumentnr: 428710 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Rettighetshaver: Sandbakkveien AS
Org.nr: 987 623 659

11.09.2006 - Dokumentnr: 428710 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 4 500
Gjelder fra dato: 08/09-2006
Tomteverdi: NOK 100 000
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser

16.12.2005 - Dokumentnr: 200428 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1111 Gnr:82 Bnr:4

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

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

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

ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

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

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Eiendommen er andelseier i den nye båthavnen som er planlagt bygd høsten 2022 og er medlem av Vågan båtforening. Eiendommen har derfor tilgang til båtplass i dagens båthavn, og er andelseier i ny båthavn.

Det gjøres oppmerksom på at plantegningene som ligger vedlagt i salgsoppgaven er skissetegninger utarbeidet av fotografen og viser hvordan boligens planløsning er i dag. Tegningene er ikke målsatt og er kun ment som en veiledende skisse over rominndelingen. Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til 2,5 % av kjøpesummen, minimum kr 60.000,-. I tillegg betales vederlag for markedsføringspakke, oppgjørshonorar, tilrettelegging og visningsassistanse, totalt kr 30.700,-.

Dersom handelen ikke kommer i stand, faktureres oppdragsgiver for meglers påløpte kostnader på oppdraget, herunder markedsføringspakke og et rimelig honorar for utført arbeid begrenset oppad til kr 10.000,-.

TILSTANDSRAPPORT/TAKST

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Espen Knutsen den 16.05.2022.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 12 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 3.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og til kr 2.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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 og dette har virket inn på avtalen. 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 også 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. § 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

I tråd med eiendomsmeulingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se

EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

VEDLEGG

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis. Hele energiattesten kan fås ved henvendelse til megler.

FINANSIERING

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

FORSIKRING

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

VERDIVURDERING

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

ANSVARLIG MEGLER

Ingvild Sirevåg
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 922 67 804
E-post: ingvild.sirevag@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Egersund
Torget 6
4370 EGRSUND
Org. nr. 985 823 553

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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



































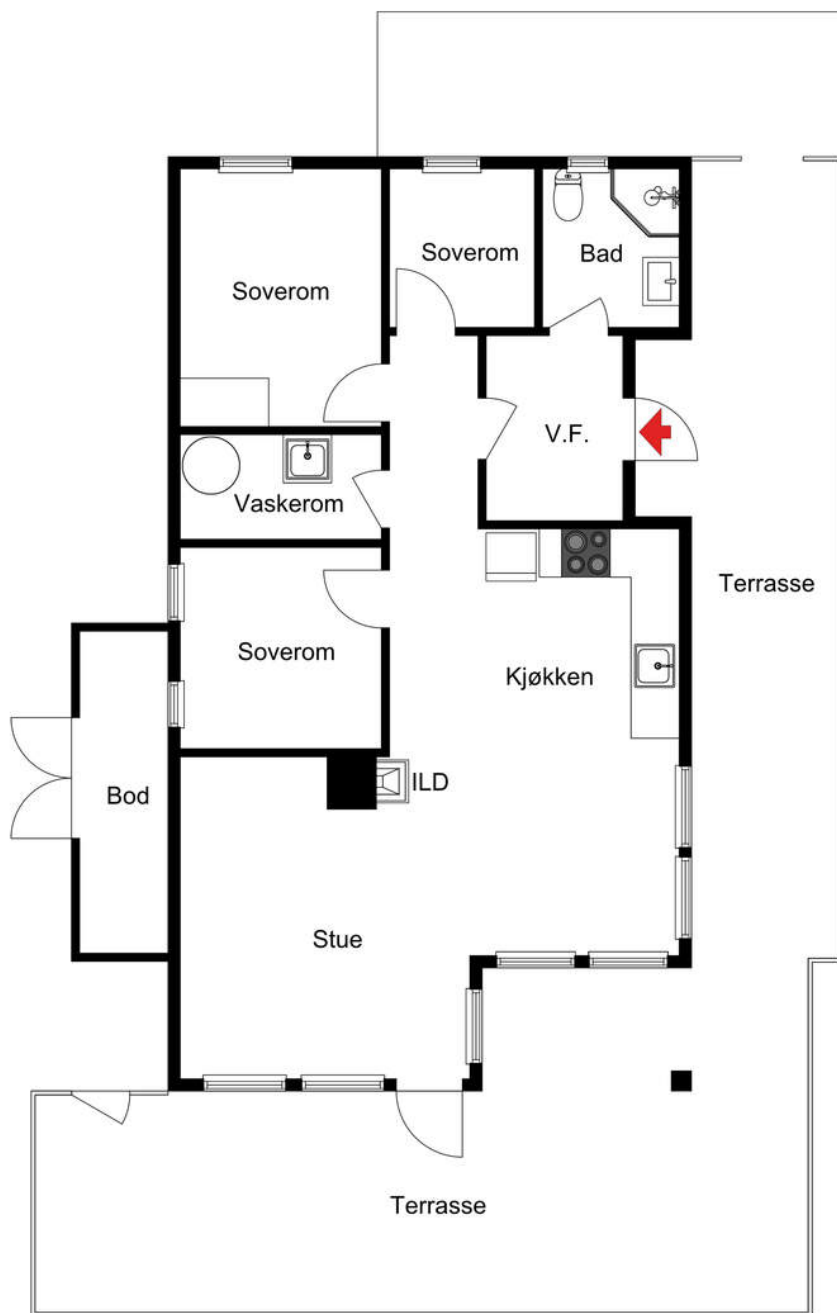






Plantegning

EiendomsMegler **1**



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by **DIAKRIT**

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

Plantegning

EiendomsMegler **1**



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by **DIAKRIT**

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

SØRE ODDSFJELLVEIEN 16

AVSTAND TIL SJØ

165 m



OFFENTLIG TRANSPORT

Stavanger Sola	1 t 40 min
Egersund stasjon Linje 50, 59	37 min 26.5 km
Egersund stasjon Linje 50, 59	37 min 26.6 km
Krossen Linje 89, E90	10 min 5.4 km
YX Hauge i Dalane Linje 89, E90	10 min 5.6 km

AVSTAND TIL BYER

Egersund	34 min
Bryne	1 t 27 min
Sandnes	1 t 31 min
Stavanger	1 t 42 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

YX Soknadal	11 min
Joker Åna Sira	36 min

HAVNER I OMRÅDET

- Rekefjord Gjestehavn
- Sogndalstrand Gjestebrygge



AKTIVITETER

Sokndal kino	12 min
Linepollen, Åmot	17 min
Egersund kino	34 min
Steinsnes NAF Camping	40 min
Dalane ridesenter	41 min

SPORT

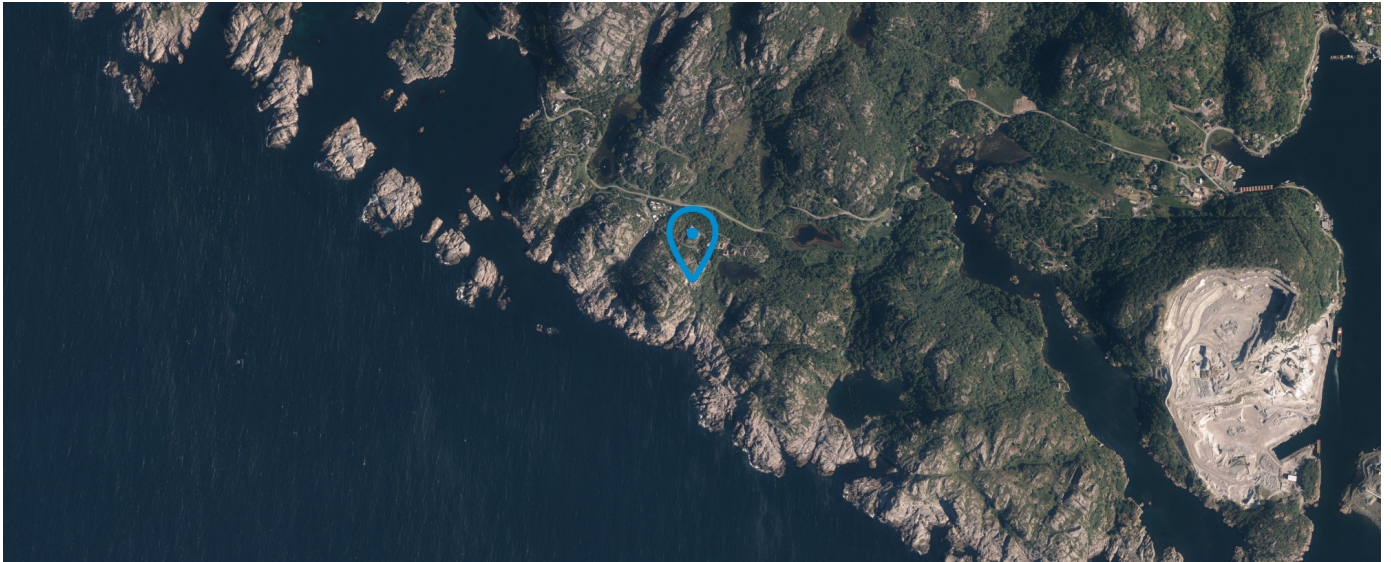
Kvam ballløkke Ballspill	9 min 4.7 km
Tothammer ballløkke Ballspill	10 min 5.5 km
EVO Egersund	38 min

DAGLIGVARE

Kiwi Sokndal PostNord	10 min 5.4 km
Coop Extra Sokndal Post i butikk	11 min 5.8 km

VARER/TJENESTER

AMFI Eiklunda	35 min
AMFI Eikunda	35 min
Apotek 1 Sokndal	12 min
Egersund Vinmonopol	34 min



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmeidler 1 SR-Eiendom AS avd. Egersund kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:



Tilstandsrapport

📍 Søre Oddsfjellveien 16 , 4380 HAUGE I
DALANE

📖 SOKNDAL kommune

Gnr. 82, Bnr. 131

Areal (BRA): Fritidsbolig 64 m²



Befaringsdato: 16.05.2022

Rapportdato: 19.05.2022

Oppdragsnr: 21393-1040

Referansenummer: DH1088

Autorisert foretak: TAKST FAKTUM AS



TAKST FAKTUM AS

Gyldig rapport
19.05.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

TAKST FAKTUM AS

Espen Knutsen

Espen Knutsen
Uavhengig Takstmann
19.05.2022 | SANDNES

TAKST FAKTUM AS

Skonnertveien 55
41293576

Rapportansvarlig

Espen Knutsen
Uavhengig Takstmann
espen@takstfaktum.no
412 93 576



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON

Den vurderte fritidsboligen er i god stand og uten vesentlige skader av større betydning. Det er imidlertid enkelte avvik hvor utbedring bør vurderes. Det anbefales at rapporten leses i sin helhet for tilstrekkelig informasjon om de vurderte bygningsdeler.

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av betongtakstein. Taktekking er besiktiget fra tak/stigetrinn. Nivå under takstein påviste ingen avvik på kontrollert sted. Det er registrert en stein med avknekt kant. Takrennesystem av plast. Noe tegn til drypplekkasje i rørskjøt utenfor inngangsparti, men selger opplyste at dette er utbedret med tettemasse (Tec 7). Snøfangere mangler. Det er imidlertid mer vanlig at snøfangere mangler enn at det er etablert på sørvestlandet. Byggeforskriftene fra byggeår krevde imidlertid at tak måtte sikres for nedfall der hvor personer kunne oppholde seg vinterstid. Fritidsboliger var på byggetidspunktet ikke omfattet av dette kravet. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Takkonstruksjon konstruert med tresperrer og mønederager. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør. Terrasse på 61 kvm med utgang fra stue og vindfang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulv og trepanel på innvendige tak og veggoverflater. Fritidsboligen har lementpipe med vedovn. Hvitmalte furu fyllingsdører.

VÅTROM

Bad

Badet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Flis på vegger og panel i innvendig tak.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Badet har plastsluk og smøremembran med

ukjent utførelse.

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Elektrisk vifte med periodisk avtrekk og spalte under dør for tilstrømming av tilluft.

Hulltaking er ikke foretatt da det er vurdert av bygningssakkyndig å ikke være hensiktsmessig, eller fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Eventuell fukt/lekkasje lar seg på like god måte avdekkes ved bruk av fuktindikator på det aktuelle tettesjiktet. Eventuelt at det ikke påvises fukt på overflate med skjult tettesjikt. Det er ikke avdekket fukt ved bruk av fuktindikator på overflatene. Det kan derfor med like stor sikkerhet som ved hulltaking påvises at det ikke er noen pågående lekkasje.

Bod/teknisk rom

Bod/teknisk rom er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Malt glassfiberstrie på vegger og malt panel i innvendig tak.

Bod/teknisk rom er flislagt og har ingen varme i gulv.

Bod/teknisk rom har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, sentralstøvsuger og fordelerskap for forbruksvann.

Det er ikke etablert ventilasjon, hverken avtrekk eller tilluft. Rommet er originalt godkjent som en bod og vaskemaskin er ikke installert. Dersom det skal tas i bruk vaskemaskin i rommet, må det etableres en ventilasjonsløsning.

Hulltaking er ikke foretatt da det er vurdert av bygningssakkyndig å ikke være hensiktsmessig, eller fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Eventuell fukt/lekkasje lar seg på like god måte avdekkes ved bruk av fuktindikator på det aktuelle tettesjiktet. Eventuelt at det ikke påvises fukt på overflate med skjult tettesjikt. Det er ikke avdekket fukt ved bruk av fuktindikator på overflatene. Det kan derfor med like stor sikkerhet som ved hulltaking påvises at det ikke er noen

Søre Oddsfjellveien 16 , 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 82 - Bnr 131
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

pågående lekkasje.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med hvite slette fronter og laminat benkeplate. Det er etablert mykfuge mellom benkeplate og vegg. Benkeplate er funnet i orden uten svellinger. Bra vannmengde og avrenning i vask. Det ble ikke registrert drypplekkasjer ved test. Det ble ved bruk av fuktindikator på fuktutsatte steder ikke påvist fukt. Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper under vask og komfyrvakt over koketopp. Dette var heller ikke krav ved byggeår. Kjøkkenet er i god fungerende stand. Avtrekk fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør system. Fordelerskap er lokalisert i teknisk bod/teknisk rom, og lekkasjesikret med overløp for drenering av eventuelt lekkasjevann. Det er ikke siklemikk på rørstuss fra overløp. Vanninntak med stoppekran og vannmåler er lokalisert i bod/vaskerom. Denne er funksjonstestet og fungerer.

Synlige avløpsrør fra byggeår i normal god stand for alderen.

Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra elektrisk vifte på bad og kjøkkenventilator. Normal ventilasjonsløsning på fritidsboliger.

Varmtvannstank på ca 200 liter fra byggeår. Varmtvannstanken har ikke fast strømtilkobling, men er lokalisert i rom med sluk og tettesjikt på gulv.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell. Det er på bygningen ingen symptomer på ustabil byggegrunn.

Drenering fra byggeår er muligens kun med drenerende masser. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder. Boligen er oppført på ringmur med støpt gulv på grunn. Drenering har først og fremst en sekundær betydning. Golv på grunnen med ringmur.

Flat tomt uten spesiell fuktbelastning på grunnmur.

Offentlig avløp via privat pumpeanleg.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om avvik på utvendige vann og avløpsledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	64	61	3
Sum	64	61	3

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

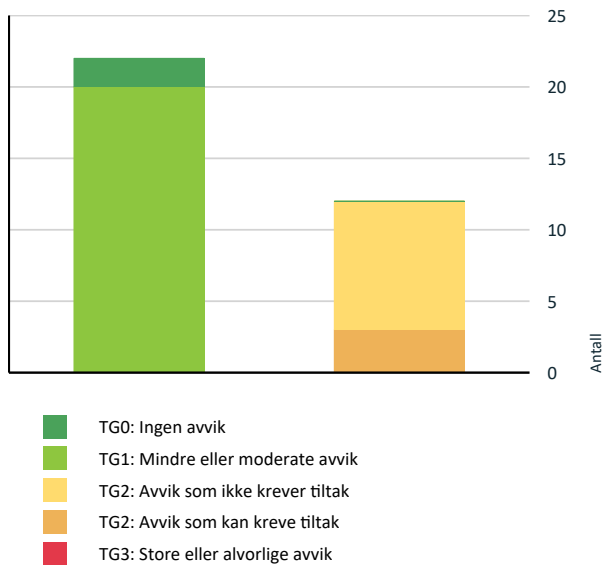
Fritidsbolig

Søre Oddsfjellveien 16 , 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 82 - Bnr 131
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

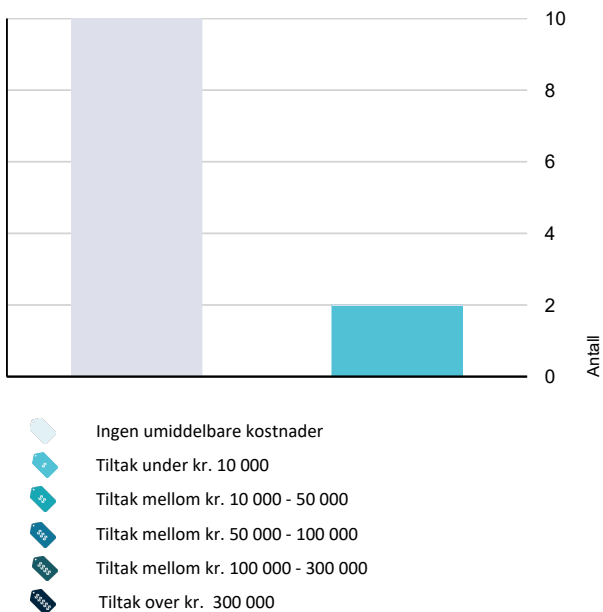
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

De smaleste terrassebordene har større senteravstand mellom bjelker enn anbefalt.

🔍 Kostnadsestimat : Under 10 000

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt en nivåforskjell på 10 mm målt fra overflate ved terskel til topp slukrist. Inni dusjen er det greit fall, men noe svakt mellom sluk og ytterst ved dusjprofil. Sluk er avgrenset av dusjprofil slik at eventuelt lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner enn sluk ikke vil ledes til sluk.

🔍 Kostnadsestimat : Under 10 000

! Våtrom > Overflater Gulv > Bod/teknisk rom [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Overflate ved terskel er lavere enn topp slukrist. Det er ikke membranoppbrett ved terskel. Ved en eventuell lekkasje i rommet er det fare for at vann vil renne ut i tilstøtende rom via døren.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Søre Oddsfjellveien 16 , 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 82 - Bnr 131
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist skader i beslagløsninger.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vedrørende beslagløsninger: takstein bak pipe har litt liten omlegg over pipebly.
Vedrørende bortledning av takvann: avviket er normalt for fritidsboliger uten kjeller.



Utvendig > Utstyr på tak

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er tegn til vanninntrenging nederst på vinduer i stue mot sørøst. Det var tørt på befaringsdagen, men det er sannsynlig med noe vanninntrenging på dager med stor værpåkjønning. Det er opplyst at det har blitt registrert vanninntrenging gjennom spalventiler når disse ikke var lukket.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er tegn til vanninntrenging nederst på balkongdør. Det var tørt på befaringsdagen, men det er sannsynlig med noe vanninntrenging på dager med stor værpåkjønning.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Andre avvik: Det er vanskelig å vurdere hvorvidt membran er klemt inn under klemring, da det er mye membransøl. Det er registrert at tettesjiktet ikke er klemt inn under klemringen i bod/teknisk rom. I tillegg til at filten ligger på oppsiden av klemring, er det nærliggende å tro at utførelsen er lik på badet.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bod/teknisk rom

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
Det er påvist andre avvik:

Tettesjikt er ikke klemt inn under klemring. Korrekt tilslutning mellom tettesjikt og sluk er derfor ikke ivarettatt. Ved tilstopping og oppdemming av vann i sluket er det fare for at vann renner inn under tettesjikt.

Andre avvik: tettesjikt er ikke trukket tilstrekkelig opp på rørgjennomføring i gulv/vanninntak.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Beredere har ikke fast strømtilkobling. Fra 2010 er det krav om fast tilkobling på beredere over 2000 W. Fra 2014 er det krav om fast tilkobling på beredere over 1500 W, eventuelt industrikontakt plassert 1,5 m over gulv eller utilgjengelig for barn. Beredere eldre enn 2010 er ikke pålagt ombygging, men det anbefales å jevnlig ta ut støpsel for å se etter varmgang. Kravet gjelder heller ikke dersom ny varmtvannsbereeder ikke endrer plassering, men fast tilkobling etter dagens krav er likevel sterkt anbefalt dersom bereder byttes ut med ny.

Søre Oddsfjellveien 16 , 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 82 - Bnr 131
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2006

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taktekking av betongtakstein. Taktekking er besiktiget fra tak/stigetrinn. Nivå under takstein påviste ingen avvik på kontrollert sted. Det er registrert en stein med avknekt kant.



Det ble registrert en takstein med avknekt kant.

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrennesystem av plast. Noe tegn til drypplekkasje i rørskjøt utenfor inngangsparti, men selger opplyste at dette er utbedret med tettemasse (Tec 7).



Takstein overlapper pipebly med ca 4 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader i beslagløsninger.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vedrørende beslagløsninger: takstein bak pipe har litt liten omlegg over pipebly.

Vedrørende bortledning av takvann: avviket er normalt for fritidsboliger uten kjeller.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Pipeblyet bør påskjøtes slik det kan skyves lenger opp under taksteinen.

Avviket vedrørende tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp krever ikke tiltak.

Utstyr på tak

! TG 2

Snøfangere mangler. Det er imidlertid mer vanlig at snøfangere mangler enn at det er etablert på sørvestlandet. Byggeforskriftene fra byggeår krevde imidlertid at tak måtte sikres for nedfall der hvor personer kunne oppholde seg vinterstid. Fritidsboliger var på byggetidspunktet ikke omfattet av dette kravet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Søre Oddsfjellveien 16 , 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 82 - Bnr 131
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Utvendige flater er nylig malt 2 strøk



Det er begrenset tilluft bak kledning da det er tettet mot mus med tverrlekker. Det er ca 4 mm glippe som slipper inn tilluft.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tverrlekker bør byttes ut med museband.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Takkonstruksjon konstruert med tresperrer og mønedrager.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er tegn til vanninntrenging nederst på vinduer i stue mot sørøst. Det var tørt på befaringdagen, men det er sannsynlig med noe vanninntrenging på dager med stor værpåkjønning. Det er opplyst at det har blitt registrert vanninntrenging gjennom spalteventiler når disse ikke var lukket.

Tiltak

- Andre tiltak:

Bør holdes under oppsyn. Utvendige lister bør demonteres for å avdekke eventuelle svakheter med tettingen.

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er tegn til vanninntrenging nederst på balkongdør. Det var tørt på befaringdagen, men det er sannsynlig med noe vanninntrenging på dager med stor værpåkjønning.

Tiltak

- Andre tiltak:

Bør holdes under oppsyn. Utvendige lister bør demonteres for å avdekke eventuelle svakheter med tettingen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse på 61 kvm med utgang fra stue og vindfang.



Det er over 10 cm mellom enkelte spiler på rekkverket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

De smaleste terrassebordene har større senteravstand mellom bjelker enn anbefalt.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke behov for å endre senteravstand mellom bjelker, men det kan oppleves litt sviakt i de smale terrassebordene.

Kostnadsestimat : Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Laminat på gulv og trepanel på innvendige tak og veggoverflater.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Fritidsboligen har lementpipe med vedovn.



Pipen er beslått med heldekkende pipebeslag med topp og bue. En fuktteknisk god løsning.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak

- Det er en anbefaling om at det bør monteres ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige dører

TG 1

Hvitmalte furu fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Overflater vegger og himling

TG 1

Flis på vegger og panel i innvendig tak.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt en nivåforskjell på 10 mm målt fra overflate ved terskel til topp slukrist. Inni dusjen er det greit fall, men noe svakt mellom sluk og ytterst ved dusjprofil. Sluk er avgrenset av dusjprofil slik at eventuelt lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner enn sluk ikke vil ledes til sluk.

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fungerer med dette avviket, men det vil være risiko for at vann renner ut døren ved en eventuell større lekkasje i rommet. Det bør tilordnes en spalte i dusjprofil slik at eventuelt lekkasjevann har mulighet for å renne til sluk.

Å utbedre manglende nivåforskjell er ikke økonomisk hensiktsmessig. Det bør etableres en oppføring og større fuge mellom flis og dørterskel, slik at skader ved en eventuell lekkasje i rommet blir minimal.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Andre avvik: Det er vanskelig å vurdere hvorvidt membran er klemt inn under klemring, da det er mye membransøl. Det er registrert at tettesjiktet ikke er klemt inn under klemringen i bod/teknisk rom. I tillegg til at filten ligger på oppsiden av klemring, er det nærliggende å tro at utførelsen er lik på badet.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrommet fungerer uten tett tilslutning mellom tettesjikt og sluk, men det er risiko for vann inn under tettesjikt ved tilstopping med påfølgende oppdemming av vann i sluket. Sluk må etterses og rengjøres jevnlig. Dersom lokal utbedring av tilslutning mellom membran og sluk lar seg gjøre, så anbefales dette. Dette bør vurderes av en murer.

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Ventilasjon TG 1

Elektrisk vifte med periodisk avtrekk og spalte under dør for tilstrømming av tilluft.

Fukt i tilliggende konstruksjoner TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da det er vurdert av bygningssakkyndig å ikke være hensiktsmessig, eller fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Eventuell fukt/lekkasje lar seg på like god måte avdekkes ved bruk av fuktindikator på det aktuelle tettesjiktet. Eventuelt at det ikke påvises fukt på overflate med skjult tettesjikt. Det er ikke avdekket fukt ved bruk av fuktindikator på overflatene. Det kan derfor med like stor sikkerhet som ved hulltaking påvises at det ikke er noen pågående lekkasje.

ETASJE > BOD/TEKNISK ROM

Generell

Bod/teknisk rom er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Overflater vegger og himling TG 1

Malt glassfiberstriep på vegger og malt panel i innvendig tak.

Overflater Gulv TG 2

Bod/teknisk rom er flislagt og har ingen varme i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Overflate ved terskel er lavere enn topp slukrist. Det er ikke membranoppbrett ved terskel. Ved en eventuell lekkasje i rommet er det fare for at vann vil renne ut i tilstøtende rom via døren.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fungerer med avviket, men ved en eventuell lekkasje i rommet er det fare for vann ut i tilstøtende rom.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Bod/teknisk rom har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .



Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det er påvist andre avvik:

Tettesjikt er ikke klemt inn under klemring. Korrekt tilslutning mellom tettesjikt og sluk er derfor ikke ivaretatt. Ved tilstopping og oppdemming av vann i sluket er det fare for at vann renner inn under tettesjikt.

Andre avvik: tettesjikt er ikke trukket tilstrekkelig opp på rørgjennomføring i gulv/vanninntak.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrommet fungerer uten tett tilslutning mellom tettesjikt og sluk, men det er risiko for vann inn under tettesjikt ved tilstopping med påfølgende oppdemming av vann i sluket. Sluk må etterses og rengjøres jevnlig. Dersom lokal utbedring av tilslutning mellom membran og sluk lar seg gjøre, så anbefales dette. Dette bør vurderes av en murer.

Andre tiltak. Det er ikke økonomisk hensiktsmessig å utbedre manglende tetting rundt vanninntak forskriftsmessig, Men det kan med fordel tettes bedre med fugemasse, slik skaden blir minimal ved en eventuell lekkasje i rommet.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, sentralstøvsuger og fordelerskap for forbruksvann.

Ventilasjon

TG 1

Det er ikke etablert ventilasjon, hverken avtrekk eller tilluft. Rommet er originalt godkjent som en bod og vaskemaskin er ikke installert. Dersom det skal tas i bruk vaskemaskin i rommet, må det etableres en ventilasjonsløsning.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da det er vurdert av bygningssakkyndig å ikke være hensiktsmessig, eller fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Eventuell fukt/lekkasje lar seg på like god måte avdekkes ved bruk av fuktindikator på det aktuelle tettesjiktet. Eventuelt at det ikke påvises fukt på overflate med skjult tettesjikt. Det er ikke avdekket fukt ved bruk av fuktindikator på overflatene. Det kan derfor med like stor sikkerhet som ved hulltaking påvises at det ikke er noen pågående lekkasje.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Kjøkkenet med hvite slette fronter og laminat benkeplate. Det er etablert mykfuge mellom benkeplate og vegg. Benkeplate er funnet i orden uten svellinger. Bra vannmengde og avrenning i vask. Det ble ikke registrert drypplekkasjer ved test. Det ble ved bruk av fuktindikator på fuktutsatte steder ikke påvist fukt. Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper under vask og komfyrvakt over koketopp. Dette var heller ikke krav ved byggeår. Kjøkkenet er i god fungerende stand.

Avtrekk

TG 1

Avtrekk fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Vannrør av rør i rør system. Fordelerskap er lokalisert i teknisk bod/teknisk rom, og lekkasjesikret med overløp for drenering av eventuelt lekkasjevann. Det er ikke siklemikk på rørstuss fra overløp. Vanninntak med stoppekran og vannmåler er lokalisert i bod/vaskerom. Denne er funksjonstestet og fungerer.



Vanninntak med vannmåler og stoppekran.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør fra byggeår i normal god stand for alderen.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra elektrisk vifte på bad og kjøkkenventilator. Normal ventilasjonsløsning på fritidsboliger.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på ca 200 liter fra byggeår. Varmtvannstanken har ikke fast strømtilkobling, men er lokalisert i rom med sluk og tettesjikt på gulv.

Alder: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Bereder har ikke ikke fast strømtilkobling. Fra 2010 er det krav om fast tilkobling på beredere over 2000 W. Fra 2014 er det krav om fast tilkobling på beredere over 1500 W, eventuelt industrikontakt plassert 1,5 m over gulv eller utilgjengelig for barn. Beredere eldre enn 2010 er ikke pålagt ombygging, men det anbefales å jevnlig ta ut støpsel for å se etter varmgang. Kravet gjelder heller ikke dersom ny varmtvannsbereder ikke endrer plassering, men fast tilkobling etter dagens krav er likevel sterkt anbefalt dersom bereder byttes ut med ny.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 1

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn av fjell. Det er på bygningen ingen symptomer på ustabil byggegrunn.

Drenering

TG 1

Drenering fra byggeår er muligens kun med drenerende masser. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder. Boligen er oppført på ringmur med støpt gulv på grunn. Drenering har først og fremst en sekundær betydning.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Golv på grunnen med ringmur.

Terrengforhold

TG 1

Flat tomt uten spesiell fuktbelastning på grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Offentlig avløp via privat pumpeanlegg. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om avvik på utvendige vann og avløpsledninger.

Søre Oddsfjellveien 16 , 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 82 - Bnr 131
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje	64	61	3	Vindfang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Stue/kjøkken	Bod/teknisk rom
Sum	64	61	3		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Håndverkstjenester siste 5 år: montert vannmåler i 2019. Kvittring foreligger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
16.5.2022	Espen Knutsen	Takstmann	412 93 576
	Per Øyvind Ohnstad	Kunde	93488630

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1111 SOKNDAL	82	131		0	494.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Søre Oddsfjellveien 16

Hjemmelshaver

Ohnstad Jorunn Solberg, Elle Jostein Bengt,
Ohnstad Per Øyvind

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 850 000	2016

Søre Oddsfjellveien 16 , 4380 HAUGE I DALANE
Gnr 82 - Bnr 131
1111 SOKNDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest	19.05.2022		Fremvist	0	Nei
Tegninger	19.05.2022		Fremvist	0	Nei
Avsluttet tilsynssak på elektrisk anlegg	13.05.2022		Fremvist	0	Nei
Kvittering montering av vannmåler	13.05.2022		Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DH1088>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Navn: EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS
 Saksbehandler: HTO@MSEMSR
 Saksreferanse: HTO@MSEMSR

Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 82, Bruksnr 131	Kommune:	1111 Sokndal
Adresse:		Grunnkrets:	102 Rekefjord
Veiadresse:	Søre Oddsfjellveien 16, gatenr 1138	Valgkrets:	15 Hauge
Oppdatert:	29.02.2020	Kirkesogn:	6020201 Sokndal

Matrikelopplysninger

Matrikel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Måkehei HYTTENR.24	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.09.2002	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	494,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.03.2022	Berørt	1111/82/4	0,0
		Matrikkelført:	25.04.2022	Berørt	1111/82/131
			Berørt	1111/83/1	0,0
			Berørt	1111/83/3	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.03.2022	Berørt	1111/82/4	0,0
		Matrikkelført:	25.04.2022	Berørt	1111/82/131
			Berørt	1111/82/132	0,0
			Berørt	1111/83/1	0,0
			Berørt	1111/83/3	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.09.2002	Avgiver	1111/82/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1111/82/131	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Søre Oddsfjellveien 16	Fritidsbolig	65,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	20.12.2005
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	20.01.2006
Energikilde:		BRA annet:	65,0	Ferdigattest:	17.07.2008
Oppvarming:		BRA totalt:	65,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9192999			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				65,0	65,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

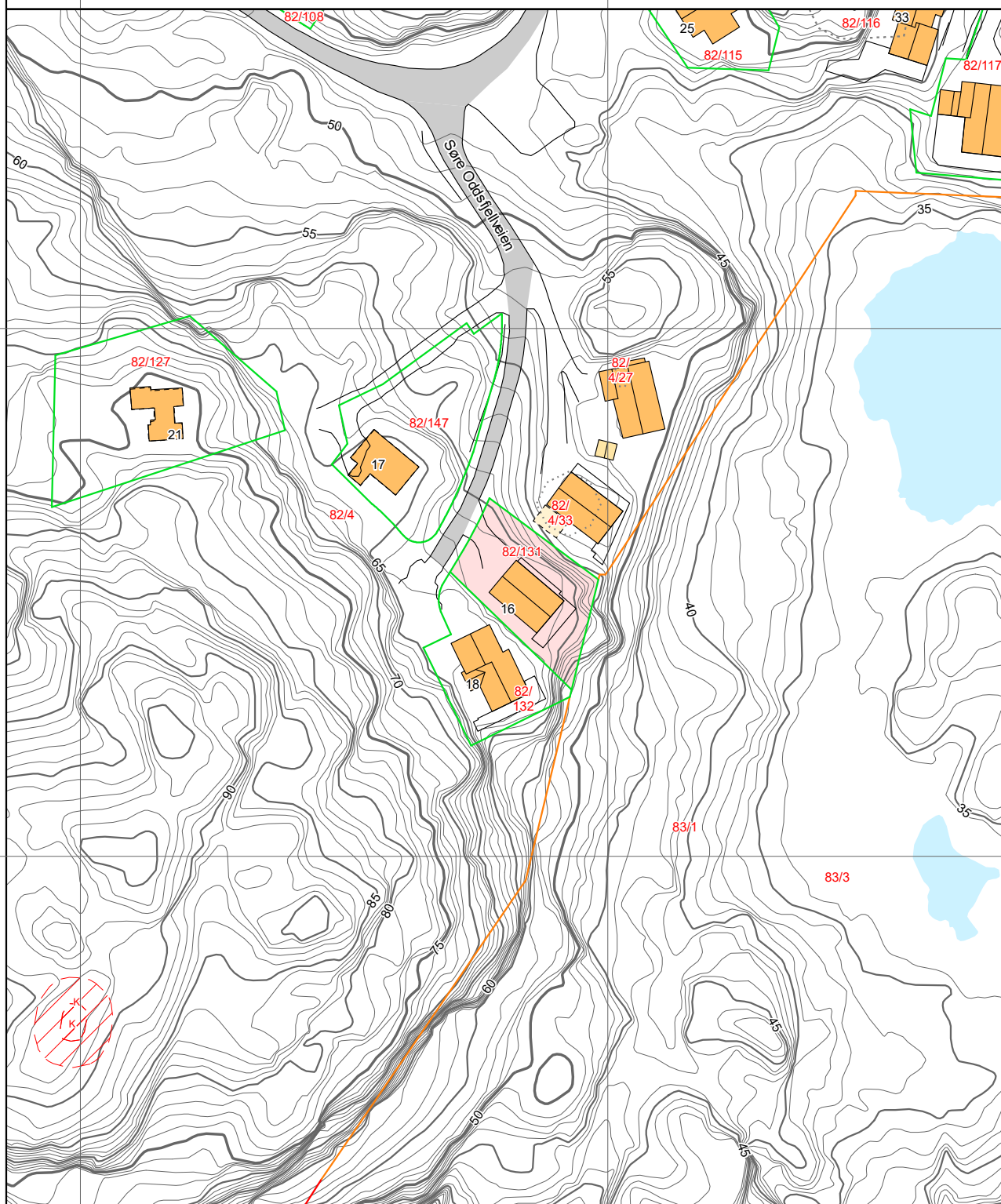
ambita

Kommune: 1111 Sokndal
Eiendom: 1111/82/131/0/0

Eiendomsgrenser

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

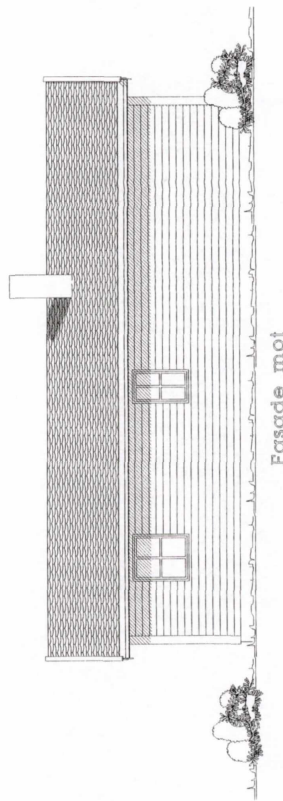
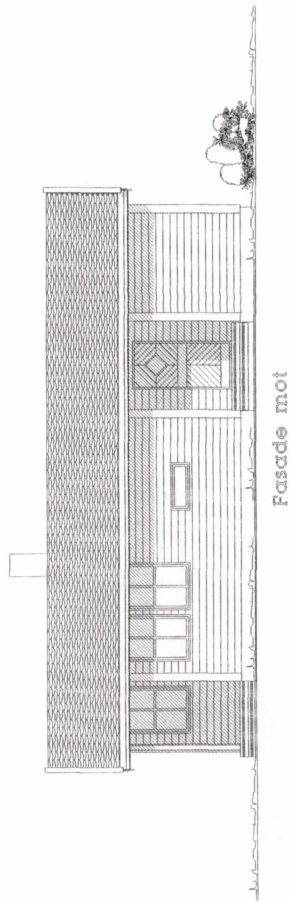
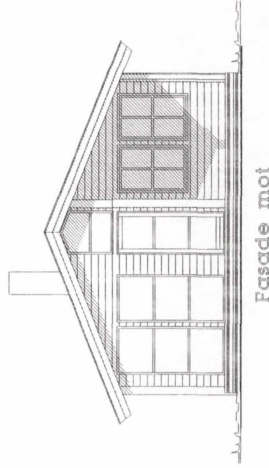
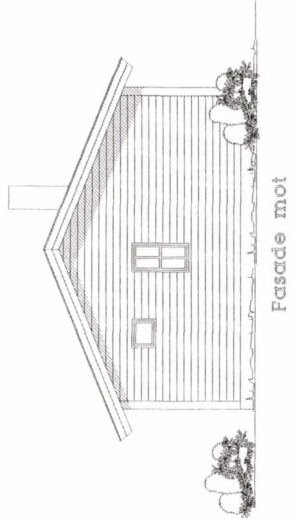
Målestokk 1:1000
Dato: 12.5.2022



0 25 50 m

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

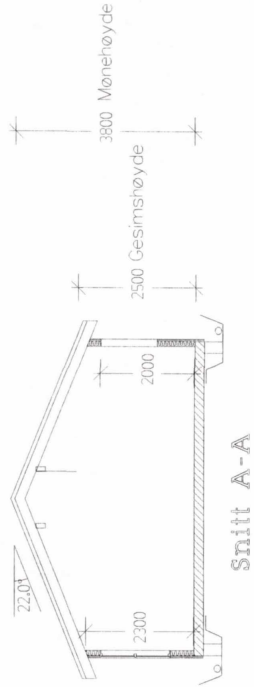
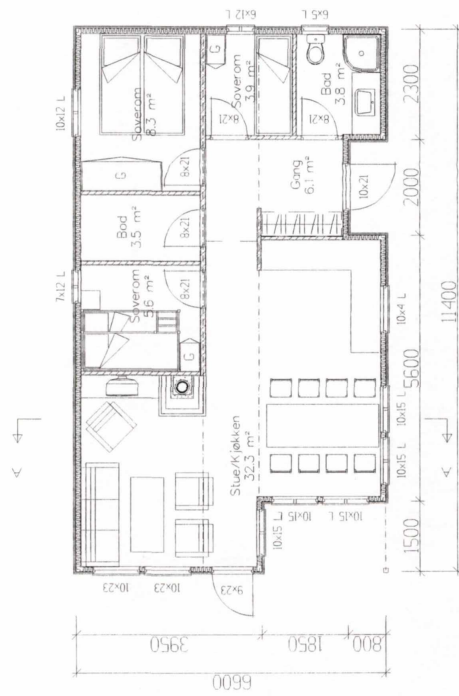
SIDE 2 AV 3



SKENDELBYGGINGSBYRÅ
BYGGETEGNING
SÅK NBR 24/11/05

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATA
TILTAKSHVER: Aktiv	Eiendomsutvikling A/S	MALESTOKK	DATA 09/11/2005
BYGGERÅSS:	Oddefjell hyttefelt	1:100	TEGN. Bruke
TEGNTYPE:		DISKETT NR.	KONTR.
		1202	TEGNOR.
		BEARBEJDET AV	Fasader
			Kjellaug Pallestad
<p>Bygg & Prosjekt service as BOKSERVISJON, KJELLER, KLIPPST TELEFON 9142253, TELEFAKS 9142211</p>		HUSTYPE Hytte Hauge 1, delene KJELLER HUSTE HUSTE	
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.			

Side 3 av 3



Snitt A-A

15-116

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATE
	TILTAUSHAVER : Aktiv Eiendomsutvikling A/S	MALESTOKK	DATE 09.11.2005
	BYGGERIKS : Oddefjell hyttefell	1:100	TEGN. Bruke
	TEGNTYPE :	DISSETTNR.	KONTR.
	Bygg & Prosjekt service as BOKSVINGEN 10, 1350 KLEPPST. TELEFON 51432523, TELEFAKS 51432511	1202	TEGNER.
	HUSTYPE Hytte	BEARBEJDET AV Kjellaug Pollestad	Plan/snitt
	TEGNINGENE MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.		



Sokndal kommune
Teknikk-og miljøetaten
Byggesaksavdeling



Dalane Kreditt og Tomteutvikling AS
Postboks 313

4379 EGRSUND

Saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
Erik Sigurd Gotfredsen		Sak: 2008000486 J.nr:08/4084 -2	82/131	17.07.2008

Saksnummer		Dato
050/08	Delegert LMT	17.07.2008

Delegert vedtak. Gnr 82 bnr 131 tomt nr 24 Oddsfjell - Ferdigattest

Vedtak:

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 99 nr 1 gis ferdigattest for gnr. 82 bnr. 2 tomt nr 24

Søknaden ble innvilget som delegert vedtak i sak 94/05.

Klageadgang:

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

Med vennlig hilsen
Sokndal kommune

Erik Sigurd Gotfredsen
Saksbehandler

Kopi til:

Anlaug Larsen	Postboks 535	4379	EGRSUND
Dalane Miljøverk IKS			
Karen M. Mydland	Gamleveien 20	4380	HAUGE I DALANE
Oppmåling			

Sokndal kommune
Postadresse: Gamleveien 20, 4380 Hauge i Dalane www.sokndal.kommune.no
Besøksadresse: Gamleveien 20, 4380 Hauge i Dalane www.cittaslow.no
E-postadresse: postmottak@sokndal.kommune.no

Telefon: 51 47 06 00
Telefaks: 51 47 06 01
Org.nr: 964 965 692
Postgironr. Skatt: 7855 05 11117
Bankgironr. 3310.07.00277

Returadres: Adv. Svein Erling Jensen
 Pb. 362
 4379 EGRSUND
 Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

TINGLYST
 DAGBOKNR. 428710
 11 SEPT. 2006
 STATENS KARTVERK

Festekontrakt

Rettkjøpt bekreftefjes
 Nænn


1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Fester.	Underfester.
Kommun.nr.	Kommunenavn	82	131		
1111	Sokndal				

Beskrivelse	Tomtverdi
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd Hva skal grunnen brukes til? <input type="checkbox"/> B bolig <input checked="" type="checkbox"/> F eiendom <input type="checkbox"/> Fometning/V kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vel <input type="checkbox"/> A Annet	100.000,- Under oppføring, ikke tatt i bruk

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
101)	Jostein Bengt Elle	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
310	Frank Oskar Wilhelmsen	1/1

4. Festeavgift pr. år	 Doknr: 428710 Tinglyst: 11.09.2006 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
kr 4.500,-	

5. Festetid
Antall år Regnet fra - dato
Til den blir sagt opp av fester. Se tomtfestelovens § 7

6. Panterett for festeavgiften ³⁾
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 5 års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst ⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses - Det er byggeklausul på hytteløse fra utbygger som er Larsen & Bjørkeland AS (org.nr. 987623659). - Fester plikter å inngå i velforening som overtar drift og vedlikehold av de tekniske anlegg i Oddsfjell hyttefelt. - Hvis fester har kjøpt båtplass, inngår en samtidig også i drift og vedlikehold av båtanlegg. - Fester av gnr:82 Bnr: 131 Feste nr: ___ skal ha rett til å innløse festetomta etter 30 års leietid. Festeavgiften skal indeksreguleres hvert år, tilsvarende endring i konsumprisindeks.

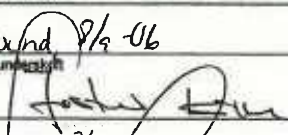
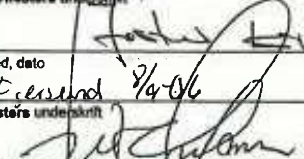
Noter:
1) Det må utstedes skjete på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes. 3) Dersom intet sies har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i henhold til tomtfesteloven, jf. § 14. 4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato	Utsteders underskrift
8/9-06	Jostein Elle

SignForm 03/2004

8. Rettigheter og vilkår	
Festekontrakten er i samsvar med	<input type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev <input type="checkbox"/> Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndighetene
Regulering av festeavgift:	<input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtfestelovens bestemmelser, jf. § 15. <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtfesteloven § 15:
Innløsningsrett	<input checked="" type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtfesteloven fullt ut, jf. tomtfestelovens kap. VI <input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtfestelovens kap. VI med følgende bestemmelser:
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsattelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtfestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsfølger. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlignes ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil tre års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspripe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som væring. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommunikasjon:	<input type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtfestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	

Denne festekontrakten er utstedt i tre eksemplarer, ett til hver av partene og en tinglysningsaglenpart.

9. Underskrifter	
Sied, dato Egersund 9/9-06 Bortfesterens underskrift 	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Jostein Bengt Elle
Sied, dato Egersund 9/9-06 Festerens underskrift 	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Frank Oskar Wilhelmsen

Vedtekter for Oddsfjell hytteforening

§1 **FORENINGENS NAVN: ODDSFJELL HYTTEFORENING.**

§2 **MEDLEMMER:**

Foreningen består av hytteeiere i hyttefeltet Oddsfjell.
- For tiden består hyttefeltet av 23 hyttetomter.

§3 **FORENINGENS FORMÅL:**

Formålet er å verne om og fremme felles interesser for hytteeierne i området som nevnt ovenfor. Dette omfatter:

- a) Gjøre hytteeiernes interesser og meninger gjeldende overfor grunneiere, utbyggere og kommunen.
- b) Gjennom sin virksomhet informere og veilede medlemmene.
- c) Samarbeide om aktiviteter og fordeling av utgifter. Det være seg vedlikehold av felles områder som veier, teknisk anlegg, parkeringsplasser og eventuell snøbrøyting.
- d) Fordele fellesutgiftene på de aktuelle hyttene. For nye hytter skal betaling skje fra og med det året bygging finner sted. Betalingsfrist fastsettes av styret. Om betalingsfrist ikke overholdes, sendes regningen til inkasso gjennom inkassobyrå.
- e) Sørge for gjennomføring av de vedtak som medlemmene gjør.

§4 **OMFANGET** av foreningens virksomhet fastsettes av generalforsamlingen (årsmøtet).

§5 **STYRET:**

Foreningen ledes av et styre som består av leder, kasserer og sekretær.

Styret fører protokoll over sine møter, forhandlinger og vedtak.

For at styret skal være beslutningsdyktig, må minst 3 av medlemmene være tilstede på møtet.

Alle avgjørelser fattes med simpelt flertall.

Ved stemmelikhet er leders stemmegivning avgjørende.

Styret ved dets leder, eller den som styret bemyndiger, representerer foreningen utad.

§6 **GENERALFORSAMLINGEN:**

Generalforsamlingen er foreningens høyeste myndighet.

Ordinær generalforsamling (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret beslutter det, eller om minst 1/3 av foreningens medlemmer forlanger det.

Innkalling til generalforsamlingen skjer per e-post til medlemmene med

minst 14 dagers varsel. Det samme gjelder ekstraordinær generalforsamling.

Forslag som medlemmene ønsker behandlet, må være styret i hende innen utgangen av april måned.

Generalforsamlingen velger styremedlemmene, 1 varamedlem, revisor og valgkomite som består av 2 personer. Sekretær og kasserer velges for 2 år. De øvrige velges for 1 år.

Sekretær og kasserer er ikke på valg samme år.

Valgbare er medlemmer som har ordnet sine forpliktelser i foreningen.
Familiemedlemmer til hytteeierne regnes som medlemmer og kan velges.

Dagsorden på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenne innkallingen.
2. Valg av møteleder.
3. Valg av referent.
4. Valg av 2 personer til å undertegne protokollen.
5. Behandle styrets årsberetning.
6. Behandle og godkjenne/underkjenne regnskap.
7. Godkjenne budsjett og medlemskontingent.
8. Innkomne forslag.
9. Foreta valg som nevnt ovenfor.

Ved votering på generalforsamlingen (også ekstraordinær) teller kun stemmer fra tilstedeværende eller ved fullmakt. Alle beslutninger (unntatt vedtektsendringer) avgjøres ved alminnelig (simpelt) flertall. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende.

§7 **RETTIGHETER OG PLIKTER:**

Alle medlemmer har samme rettigheter og forpliktelser i foreningen, betinget av at kontingent o.l. er ordnet og betalt til rett tid. På generalforsamlingen og andre møter har tilstedeværende talerett. Dirigenten kan treffe avgjørelse om begrenset taletid. Stemmerett har kun hytteeieren, eller den som møter på dennes vegne. Ingen kan avgi mer enn 1 stemme.

§8 **ØKONOMI:**

Foreningens regnskap følger perioden 1.mai til og med 30. april (påfølgende år). Regnskapet ferdiggjøres og sendes medlemmene sammen med innkalling til generalforsamling.

Foreningens årlige driftsutgifter danner grunnlaget for hva medlemmene skal betale i «felles kostnader». Styret utarbeider budsjett for kommende år. Hytteeierne kreves i prinsippet for 1/23 av disse kostnadene. Men inntil videre fordeles kostnadene på det antall hytter som til enhver tid er bygd eller er under bygging.

Felleskostnadene omfatter følgende punkter og fordels likt på alle hytter:

1. Vedlikehold av felles veier i hyttefeltet
2. Kloakken er felles
3. Vann er felles og omfatter kostnader til pumpeutstyr, vannledninger med mer
4. Strømtilførsel er felles. Eventuelle utbedringer dekkes av felleskostnader.
5. Utbedring av telefonanlegg går også på felleskostnader

Hver nyetablering skal innbetale kr 1 000 som et engangsbeløp til dekning av investeringer. Beløpet forfaller til betaling samtidig med 1. års ordinære kontingent.

Generalforsamlingen fastsetter kontingent (årlig beløp) på bakgrunn av fjorårets regnskap og kommende budsjett. Generalforsamlingen fastsetter tidspunkt for innbetaling som finner sted senest 31. mars.

§9 RENSEANLEGG, VANN OG STRØM:

Rettigheter for eventuell ytterligere tilkøpling til feltets tekniske anlegg, strøm, vann og kloakk, tilhører utbygger / grunneier.

Eventuelle framtidige hytter må delta i felleskostnader.

For usolgte tomter har selger ingen forpliktelser til å delta i vedlikehold og drift av de tekniske anlegg.

§10 DUGNAD:

For å spare medlemmene (foreningen) for direkte økonomiske uttelling, kan styret innkalle til dugnad for arbeid som enkelt kan utføres av medlemmene.

Plikt til slikt dugnadsarbeid må medlemmene pålegge seg selv.

§11 EIERSKIFTE MM:

Medlemmene plikter, omgående, å underrette styret om endringer i hyttens eierforhold.

Eventuelle adresseforandringer skal også meddeles styret og grunneier.

§12 VEDTEKSENDRINGER:

Forslag til vedtekter skal avgjøres av generalforsamlingen. Vedtektsendring må, for å ha gyldighet, ha minst 2/3 av de tilstedeværende stemmeberettigede medlemmers stemmer. (ref §7)

Ovenstående vedtekter revidert og endret på generalforsamlingen 30. mai 2020, og gis gyldighet fra samme dag.

Underskrift:



Leiv Sætre



Stein Magne Birkeland

STYRETS FORSLAG TIL BUDSJETT FOR ODDSFJELL HYTTEFORENING

1. MAI 2021 - 30. APRIL 2022

INNEKTER

Kontingent 13 hytter a kr 300.-	3900
SUM INNEKTER	3900

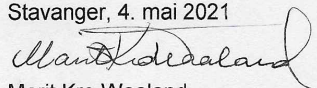
UTGIFTER

Vedlikehold vei	4000
Diverse/strøm	2000
SUM UTGIFTER	6000
RESULTAT 21-22	-2100

EGENKAPITAL PR. 010521 24521

EGENKAPITAL PR. 300422 22421

Stavanger, 4. mai 2021

Marit Kro Waaland
kasserer

SOKNDAL KOMMUNE**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HYTTEFELT
MÅKEHEI/VÅGAN OG ODDSFJELL/REVAKNUTEN, GNR. 82, BNR. 4
SAMT DEL AV BNR. 2****PLANID: 11112016001**

Plankart datert: 04.04.2017
Bestemmelser datert: 19.06.2017
Sist revidert: 26.02.2019

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet merket «DETALJREGULERINGSPLAN FOR HYTTEFELT MÅKEHEI/VÅGAN OG ODDSFJELL/REVAKNUTEN, GNR. 82, BNR. 4, SAMT DEL AV BNR. 2», datert 04.04.2017

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1)

- Frittliggende fritidsbebyggelse
- Konsentrert fritidsbebyggelse
- Småbåtanlegg i sjø/vassdrag med tilhørende strandsone
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Gangveg
- Parkering

5 Landbruks-, natur og friluftsområder, samt reindrift (PBL §12-5, nr. 5)

- Friluftformål

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-5, nr. 6)

- Friluftsområder i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 3 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Frittliggende fritidsbebyggelse

- 3.1.1 Innenfor områder for frittliggende fritidsbebyggelse, områdene BFR1 – BFR20, kan det oppføres en fritidsbolig på hver av tomtene. Fritidsboligen og eventuell terrasse skal i sin helhet ligge innenfor det området som er regulert med tomtegrense.
- 3.1.2 T-BRA skal være maksimalt 120 m² for fritidsboligene. Det tillates normalt ikke frittliggende annekser/boder, men det kan søkes særskilt om å bygge slike på inntil 12 m² dersom samlet T-BRA for tomten ikke overskrider 120 m².
- 3.1.3 Fritidsboligene kan ha loft i den grad maksimale høyder tillater dette. Det tillates ikke kjeller/underetasje i fritidsboligene.
Maksimal gesimshøyde, målt fra topp grunnmur, skal ikke overskride 3,5 m.
Maksimal bygningshøyde, målt fra topp grunnmur, skal ikke overskride 6,0 m.
Takvinkel skal ligge mellom 5° og 35°. Grunnmur skal ikke overstige 1,0 m over tilliggende terreng
Det skal anlegges minst 1 oppstillingsplass pr. hytte på avsatte parkeringsarealer. I tillegg avsettes 1 parkeringsplass på egen tomt, for tomter med kjørbar vegtilkomst. Dette parkeringsarealet inngår ikke i T-BRA.
For tomter uten kjørbar vegtilkomst anlegges 2 oppstillingsplasser på parkeringsareal.
- 3.1.4 Taktekingen skal ha stedstilpasset/naturtilpasset farge. Glasert takstein tillates ikke.
- 3.1.5 Kommunen skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk. Fasademateriale skal være tre eller naturstein. Fritidsboligene skal ha farger som glir godt inn i naturen.
- 3.1.6 Kommunen fastsetter endelig plassering og høyde på grunnmuren. Bygninger skal plasseres lavest mulig i terrenget.

3.2 Konsentrert fritidsbebyggelse

- 3.2.1 Innenfor områder for konsentrert fritidsbebyggelse, områdene BFK1 – BFK3, kan det oppføres en mindre fritidsbolig på hver av tomtene. Fritidsboligen og eventuell terrasse skal i sin helhet ligge innenfor det området som er regulert med tomtegrense.
- 3.2.2 T-BRA skal maksimalt være 60 m² for fritidsboligene.

- 3.2.3 Maksimal gesimshøyde, målt fra grunnmur, skal ikke overstige 3,0 m. Maksimal bygningshøyde, målt fra grunnmur, skal ikke overskride 5,0 m. Takvinkel skal ligge mellom 5° og 35°. Grunnmur skal ikke overstige 1,0 m over tilliggende terreng. Det skal anlegges minst 1,5 biloppstillingsplass pr. hytte. For tomter som har kjørbart tilkomst kan inntil 1 oppstillingsplass anlegges på egen tomt, de øvrige på avsatte parkeringsarealer. Parkeringsarealet inngår ikke i T-BRA for tomten.
- 3.2.4 Taktekkingen skal ha stedstilpasset/naturtilpasset farge. Glasert takstein tillates ikke.
- 3.2.5 Kommunen skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk. Fasademateriale skal være tre eller naturstein. Fritidsboligene skal ha farger som glir godt inn i naturen.
- 3.2.6 Kommunen fastsetter endelig plassering og høyde på grunnmuren. Bygninger skal plasseres lavest mulig i terrenget.

3.3 Småbåtanlegg i sjø/vassdrag med tilhørende strandsoner

- 3.3.1 Område for småbåtanlegg i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner, området BBS1, skal benyttes til småbåthavn med faste brygger, samt tilhørende gang/adkomstareal.
- 3.3.2 Strandsonene innenfor bryggene skal også benyttes som adkomst til nytt offentlig friluftsområde ved innløpet til båthavnen.
- 3.3.3 Småbåthavnen skal prosjekteres av firma med fagkompetanse innen marin prosjektering.
- 3.3.4 Laveste tillatte nivå for topp brygge settes til kt. + 2,0
- 3.3.5 Strandsonen mot vest skal holdes uberørt av fysiske inngrep
- 3.3.6 Som en forlengelse av strandsonen i vest, tillates utfylling i sjøen mot nord for etablering av en molo med kombinert funksjon som brygge/fiskeplass/rekreasjonsområde for allmenn benyttelse.
- 3.3.7 Ved utsprenning av ny havn skal det søkes å følge eksisterende slepper i fjellet, slik at skjæringene fremstår med en mest mulig naturlig kontur.
- 3.3.8 Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet

3.4 Uteoppholdsareal

3.4.1 Områder for uteoppholdsareal, områdene BUT1 og BUT2, skal benyttes til forskjellig slags lek og rekreasjon, tilpasset alle aldersgrupper. Aktuell bruk kan være ballspill, grillplass, mm.

3.5 Lekeplass

3.5.1 Område for lekeplass, området BLK1, skal benyttes til lekeplass for hele hyttefeltet.

§ 4 OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg med sideareal

4.1.1 Områder for offentlig kjøreveg med sideareal, området o_SKV1, omfatter fylkesveg 33, og reguleres med eksisterende situasjon. Plangrensen er lagt i senterlinje veg.

4.1.2 Offentlig kjøreveg skal benyttes til kjøreveg med skuldre.

4.1.3 I trafikkområdet tillates ikke vegetasjon eller annen sikthinder høyere enn 50 cm. over vegens nivå. Enkeltstående element med bredde eller diameter mindre enn 30 cm. kan aksepteres.

4.1.4 Alle tiltak som berører offentlig kjøreveg, fylkesveg 33, skal før tillatelse blir gitt sendes Statens vegvesen til gjennomsyn.

4.1.5 Områder for privat kjøreveg, områdene SKV2 og SKV3, omfatter alle adkomstveger inne i byggefeltet. Området eies av grunneier, med bruksrett for bolig- og hytteeierne i feltet.

4.1.6 Hovedavkjørselen fra fv. 33 er bygget og godkjent av Statens vegvesen. Avkjørselen reguleres med eksisterende situasjon. Frisiktsoner opparbeides med sider 10 x 80 m. Det skal i frisiktsonene være fri sikt i en høyde fra 0,5 – 3,0 m over tilstøtende veger.

4.1.7 Kjørevegene skal ha toppdekke av nøytral farge som glir inn i terrenget

4.2 Annen veggrunn - grøntareal

4.2.1 Områder for annen veggrunn – grøntareal skal være en sikkerhetssone langs kjørevegen, hvor det kan etableres grøfter, skjæringer, fyllinger, etc. Innenfor områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 m over tilliggende bane.

4.3 Gangveg

4.3.1 Områder for gangveg skal benyttes til intern gangtrafikk i feltet, samt som gangadkomst fra parkeringsplass til båthavn.

4.3.2 Det tillates ikke motorisert ferdsel på gangvegene

4.3.3 Gangvegene skal ha toppdekke av nøytral farge som glir inn i terrenget

4.4 Parkering

4.4.1 Områder for parkering er private områder som skal benyttes til parkering for samtlige tomter innenfor planområdet. I tillegg til avsatte oppstillingsplasser på angitte parkeringsarealer, skal det anlegges 1 parkeringsplass pr. tomt på tomter som har kjørbare adkomst.

4.4.2 Området SPA1 skal primært benyttes som parkeringsplass for småbåthavnen.

§5 OMRÅDER FOR LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFØRMÅL**5.1 Friluftformål**

5.1.1 Innenfor friluftsområder på land, områdene LF1 – LF6 kan det drives tradisjonelt landbruk i form av beiting etc., og tradisjonelt friluftsliv i henhold til friluftsløven. Med tillatelse fra kommunen kan det legges til rette for fellesaktiviteter i disse områdene.

5.1.2 Innenfor området LF1 tillates det etablert offentlig friområde/fiskeplass på utfyllt molo ved båthavnens innløp. Friområdet tillates lagt til rette med enkel møblering, etter kommunens godkjenning.

§6 OMRÅDER FOR BRUK AV SJØ OG VASSDRAG**6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

6.1.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, området VFS1, skal benyttes til allment friluftsliv med tilgang for alle. Det tillates ikke anlagt forføyningsbøyer eller annet i dette området.

§7 SIKRINGSSONER**7.1 Frisikt**

Innenfor avsatte sikringssoner for frisikt, sone H140-1, skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 m over tilliggende vegbane.

- 7.2 Høydesprang
Innenfor sikringssonen for høydesprang, sone H190_1, skal det på topp fjellskjæring settes opp sikringsgjerde med høyde minimum 1,1 m, for å sikre mot fall.

§8 HENSYNSONE 11-8 c)

8.1 Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

Hensynssone 11-8 c) omfatter vernesone for automatisk freda kulturminner innenfor H730. Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg innenfor området. Det forutsettes videre at evt. Mindre installasjoner i området skal ha en god landskapstilpasning av hensyn til nærliggende automatisk freda kulturminne.

Alle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene og tiltak som krever endring av arealformålet må fremmes i form av en reguleringsendring.

§9 BÅNDLEGGINGSSONE 11-8 d)

9.1 Båndlegging etter kulturminneloven

I området finnes et automatisk freda kulturminne i form av en gravrøys (id 34563). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk freda kulturminnet.

Det er ikke tillatt å gjennomføre noen former for inngrep i terrenget/grunnen i området satt av til hensynssone H730. Det er heller ikke tillatt å gjennomføre andre tiltak i området, som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet.

Eventuelle tiltak i området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene. Alle tiltak som krever endring av arealformålet må fremmes i form av en reguleringsendring.

§10 REKKEFØLGEKRAV

- 9.1 Sikringsgjerde i sikringssone H190-1, på topp fjellskjæring, skal være etablert før ny båthavn tillates tatt i bruk.

Moi, 26.02.2019

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 rabattert 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 4 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 500

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 900

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”

Rett 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 2 200/3 200/3 500 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

TILBEHØR OG LØSØRE

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

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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 forbruker myndighetene 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 salgssoppgave 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, finansierings plan, 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 for beholdet 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.

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Søre Oddsfjellveien 16, 4380 Hauge I Dalane
Gnr. 82, bnr. 131 i Sokndal kommune
Oppdragsnr: 2401220089 / Ingvild Sirevåg

Bud stort kr.: _____ Skriver kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

FINANSIERINGSPLAN

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: ja nei

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av budfunksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmebler1.no og FINN.no. Alternativt kan budskjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontoret. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

BUDGIVER 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

BUDGIVER 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

