

# Berg

## Berg



Prisantydning: **kr 1 590 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# Usjenert beliggende hytte i idylliske og landlige omgivelser - Gode solforhold - 2 soverom

## OMRÅDE

**Berg**

## ADRESSE

**Berg, 4747 VALLE**

## Prisantydning

**kr 1 590 000,-**

Omkostninger: **kr 61 550,-**

Totalpris: **kr 1 651 550,-**

Kommunale avgifter: **kr 399,- per år**

---

BRA-i: 96 m<sup>2</sup>

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

BRA Total: 100 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1987

Soverom: 2

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1016.6 m<sup>2</sup>



## Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

**928 06 323**

**janterje.halvorsen@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Setesdal**

Ljosheimvegen 1, 4735 Evje

99 56 40 40

sormegleren.no

# BERG

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 44 i Valle kommune.

### Areal

BRA - i: 96 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 100 m<sup>2</sup>

TBA: 63 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

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

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 96 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, gang, entré, bad, soverom 1, soverom 2, svalgang, verksted, toalettrom, bod, fyrrom, mellomgang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

63 m<sup>2</sup>

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Utvendig bod

### Ikke målbare arealer

Hems

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Åpent areal er ikke nøyaktig målt opp pga. at deler av disse var snødekt på befaringsdagen. Oppmåling er derfor omtrentlig fastsatt. Det anbefales ny oppmåling når snøen er borte. Evt. andre terrasser/plattinger som er tilknyttet hytten og som er tildekket av snø, er ikke målt opp.

Hems tilfredsstillende ikke forskriftskrav til romhøyde og er ikke godkjent som soverom (rom for varig opphold).

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

- Tegning viser vaskerom, men fremstår som mellomgang med trapp til hems.

- Tegning viser bod, men fremstår som bad uten innlagt vann. Ikke våtrom.

- Tegning viser takoverbygg foran do, vedbu og mellom hytte og uthus. Men fremstår som innvendig areal (svalgang), da takoverbygg er kledd igjen med yttervegger, dører og vinduer.



Det er ikke fremvist godkjente tegninger for utvendig bod. Det er ukjent om dette finnes.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

#### **Tomtetype**

Eiet

#### **Tomtestørrelse**

1016.6 m<sup>2</sup>

#### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt.

Eiendommen er ikke oppmålt, og har usikre grenser. Oppgitt areal er basert på skylddeling og matrikkelinfo. Skylddelinger kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens arealet kan derfor avvike i større eller mindre grad.

#### **Beliggenhet**

Usjenert beliggende fritidseiendom i idylliske og landlige omgivelser med gode solforhold. Det er merkede turstier i området, fint fiske- og badevann om sommeren samt fine skimuligheter om vinteren. Det er flere fine badeplasser i elv som renner forbi.

#### **Adkomst**

Se kart. Hytta er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

#### **Bygningssakkyndig**

Anders Westgård Hafslund

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Hytte oppført i tre over pilarer. Isolerte yttervegger (tilbygg kun delvis isolert) med tradisjonelt bindingsverk i tre fra byggeår, kledd med stående bordkledning og liggende på øvre del av gavlvegger. Saltak med sperrekonstruksjon i tre, teknet med takshingel fra nyere tid. Undertak av taktro/panel. Nedløp og renner i plast fra byggeår, øvrige beslag på taket i stål.

Alle ytterdører er malte, med karmen og rammer i tre. Hoveddør og ytterdør til svalgang er opprinnelig fra 1987. Ny stall-/terrassedør installert i 2010, dobbelfløyed dør i svalgang plassbygd i 2010. Vinduer fra byggeår med karmen og rammer i tre. Malt utvendig og ubehandlet trekarmen innvendig. Veranda/ terrasse med overflate behandlet terrassebord og malt rekkverk i tre på sidene mot sør, øst og vest.

Hovedsakelig tregulv, trepanel på vegger og i takhimling i hoveddel. Tilbygg med svalgang fremstår med noe enklere utførelse med veggplater, terrassebord på gulv, noe bordkledning på vegger og takhimling. Toalettrom og bod har tregulv, trepanel på vegger og tak. Tre/fyllingsdører fra byggeår som innvendige dører.

Trebjelkelag med stubbloftsplater e.l. på undersiden, bygd på pilarer. Plassbygd enkel tretrapp opp til hems.

Enkel uisolert bod med bjelkelag i tre montert på lettklinker blokker satt rett på terreng. Bindingsverk av tre. Stående kledning og saltak teknet eldre stålplater. Bygningen har ikke takrenner/ nedløp. Plassbygde vinduer med enkle glassruter og labankdør i tre.

Bygningen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for eldre byggeperiode og fremstår i hovedsak i forventet teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser ved hytten utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Følgende fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

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

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.1.2 Årstall: 2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Ny shingel på tak og byttet noen beslag.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Torleif Bø, Valle

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

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

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

24.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

24.1.2 Årstall: 2005

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.

24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Innredning av hems.

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Nei.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Hytte på ett plan som inneholder stue/kjøkken, gang, entre, bad, soverom 1, soverom 2, svalgang, verksted, toalettrom, bod, fyrrom og mellomgang. Hems med arealer som ikke er måleverdige på grunn av for lav høyde. Enkel uisolert bod.

### **Standard**

Hytten har ikke innlagt vann, men har utslagskum på kjøkkenet og avløp fra bad. Gråvann føres videre via rørløsninger i plast til terreng og nedgravd synkekum. Da vann ikke er lagt inn i hytten gjelder ikke tiltak for rensing av gråvann.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Anders Westgård Hafslund den 02.04.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Bygningen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for eldre byggeperiode og fremstår i hovedsak i forventet teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser ved hytten utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning. Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 vises fra s. 7 i rapporten. Full tilstandsvurdering gjelder KUN fritidsbolig, ikke utvendig bod. Enkel beskrivelse/vurdering av utvendig bod finnes på side 25 i rapporten. Hele rapporten må leses grundig.

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendig - Nedløp og beslag: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner, nedløp og eldre beslag er passert. Det er registrert drypp fra enkelte renner i skjøter/ endelokk. Det er manglende adkomst for feier i form av stigetrinn.
- Utvendig - Veggkonstruksjon: Ved stikkontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og/ eller tiltak for å hindre mus. Det ble også registrert andre åpninger på vegger hvor mus/gnagere har mulighet til å krype inn bak kledningen. Terrassebord/ bjelkelag ligger stedvis helt imot kledningen og kledningen er stedvis ubehandlet under terrassen. Risiko for skjulte avvik på vegger som skjuler seg bak snø.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget på hoveddel. Det er ingen

mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av tak. Det ble påvist mye muselort på loft i tilbygg som indikerer museaktivitet. Risiko for mus også andre steder.

- Utvendig - Dører: Flere av ytterdørene henger og tar i karm/terskel. Det ble også registrert ytterdør uten beslag under dørsvill. Dobbelfløyet dør ble ikke funksjonstestet pga. store snømengder.
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10-20 mm og mellom 15-30 mm i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig - Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.
- Innvendig - Pipe og ildsted: Det mangler ubrennbar plate under/foran sotluke. Overflaten på elementpipe på hems er ikke pusset.
- Innvendig - Andre innvendige forhold: Det ble påvist museavføring i fyrrom og i tilbygg som indikerer museaktivitet. Selger opplyser at tilbygget ikke er musetett, utenom toalettrom og bodrom.
- Våtrom - Etasje - Bad - Overflater Gulv: Rommet har ingen form for tettesjikt, membran eller sluk.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Fundamenter er begrenset kontrollert pga. store snømengder og vanskelig tilkomst.

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Utvendig - Takteking: Taktekingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er benyttet kremper/stifter ifm. festing av takshingel. Mange av disse har gått igjennom undertaket og er synlig fra undersiden.
- Utvendig - Vinduer: Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringdagen.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Høydeforskjell mellom terreng og terrassedekke kunne ikke kontrolleres pga. for mye snø. Deler av veranda/terrasse, trinn og treplattning var også snødekt.
- Innvendig - Innvendige trapper: Trapp til hems fremstår noe usikker, ingen håndløper/list eller rekkverk montert, men for øvrig ikke et krav. Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskrifter tillater i en vanlig trapp (maks 10 cm).
- Innvendig - Innvendige dører: Skyvedør til fyrrom fungerer ikke helt som tiltenkt. Er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noe slitasje på innvendig dører til verksted og utedo.
- Våtrom - Etasje - Bad - Overflater vegger og himling: Veggene har trepanel, også i våtsoner. Ikke vanntette løsninger og detaljer. Bruk av panel på vegger i våtrom er relativt vanlig i fritidsboliger og fungerer i de fleste tilfeller bra forutsatt bruk av tett dusjkabinett. Rommet har imidlertid dusjkabinett og ikke dusjing direkte på vegger. Dette begrenser påkjenning betydelig.
- Kjøkken - Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenet har ingen avtrekksvifte over kokesone, kun naturlig avtrekk.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det var ikke mulig å vurdere tomt/terrengforhold pga. snødekt tomt.

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

### **Innbo og løsøre**

Hytta selges møblert.

Følgende medfølger ikke: Utskârne klokka, kommode og speil i gang, malt stol m/3 ben, kubbestol, sort lykt i stue, liten kiste, diverse pynt og nips, fat med trollmotiv, internett utstyr, grillpinner utskåret, skohylle i gang, kopper og kar, lenestol på hems, symaskin, grill m/11kg beholder, to hagebord runde i metall, 4 blå posisjonsstoler med puter, diverse verktøy og redskaper, kompressor, motorsager, vedkløyver og bensinkanner, gassovn.

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

**Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap og komfyr/stekeovn/koketopp.

**Parkering**

Sommerparkring på eiendommen. Vinterparkering ca. 3 km fra hytta, der bomvei starter. Selger opplyser at det ikke er noen kostand for parkering.

**Forsikringsselskap**

Frende

**Polisenummer**

633754

**Radonmåling**

Ikke foretatt radonmåling

**Diverse**

Hytta har gassalarm, parabol Canal digital, vanlig støvsuger som går på aggregat.

**ENERGI****Oppvarming**

Hytten har peis med innsats, tilkoblet elementpipe fra byggeår. Det også montert en ved-/parafinovn i eget fyrrom, som fungerer som en alternativ oppvarmingskilde. Panelovn på badet (start aggregat).

**Info strømforbruk**

Hytta har ikke innlagt strøm.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Oransje

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 399

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer Feie- og tilsynsavgift kr. 399,-. Det er ingen ordning eller kostnad for renovasjon. Avfall tas med.

**Info eiendomsskatt**

Det er ingen eiendomsskatt for denne eiendommen.

**Formuesverdi sekundær**

Kr 299 381

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

---



## OFFENTLIGE FORHOLD

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

10.11.1987 - Dokumentnr: 104984 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4221 Gnr:50 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 892527 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0940 Gnr:50 Bnr:44

### Ferdigattest/brukstillatelse

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

### Vei, vann og avløp

Privat vei. Det er bomvei inn til hytta. Årlig kostand for privat vei er kr. 700,- for en bil. Hytta har ikke innlagt vann eller avløp. Utedo. Selger har hentet vann i elva, det er også oppkom i nærheten hvor vann kan hentes hele året.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNF (Natur-, landbruk- og friluftsområder), og er en del av kommuneplanens arealdel. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m. Kommunen opplyser at reguleringsplan er under arbeid for området. Navn: Detaljeregulering for Burak, Hylesdalen, Status: Planforslag, Plantype: Detaljeregulering, Id: 201803. Referat fra oppstartsmøte datert 24.08.2018 angir begrunnelse for å igangsette planarbeidet: "Det er avsett eit areal til LNF med spreidd fritidsbustader på Burak i Hylesdalen. Grunneigar ynskjer å utarbeide reguleringsplan for området for 16 fritidsbustader.". Ta kontakt med Valle kommune for mer informasjon om dette.

### Adgang til utleie

Fritidsboligen har ikke egen utleiedel.

### Legalpant

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

### Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

#### **Prisantydning**

Kr 1 590 000

#### **Totalpris**

Kr 1 651 550

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 39 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 60 050,-

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

#### **Overtakelse**

Etter avtale.

#### **Budgivning**

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 3,70 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 13.400,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, digital grunnpakke kr 6.400,-, I

tilllegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 90 530,- inkl. mva.

**Selger**

Martinius Moseid

**Oppdragsansvarlig**

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Tlf: 928 06 323

**Ansvarlig megler**

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Tlf: 928 06 323

Sørmegleren AS, avd. Setesdal, Ljosheimvegen 1

4735 Evje

Tlf: 995 64 040

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

14.10.2024

---



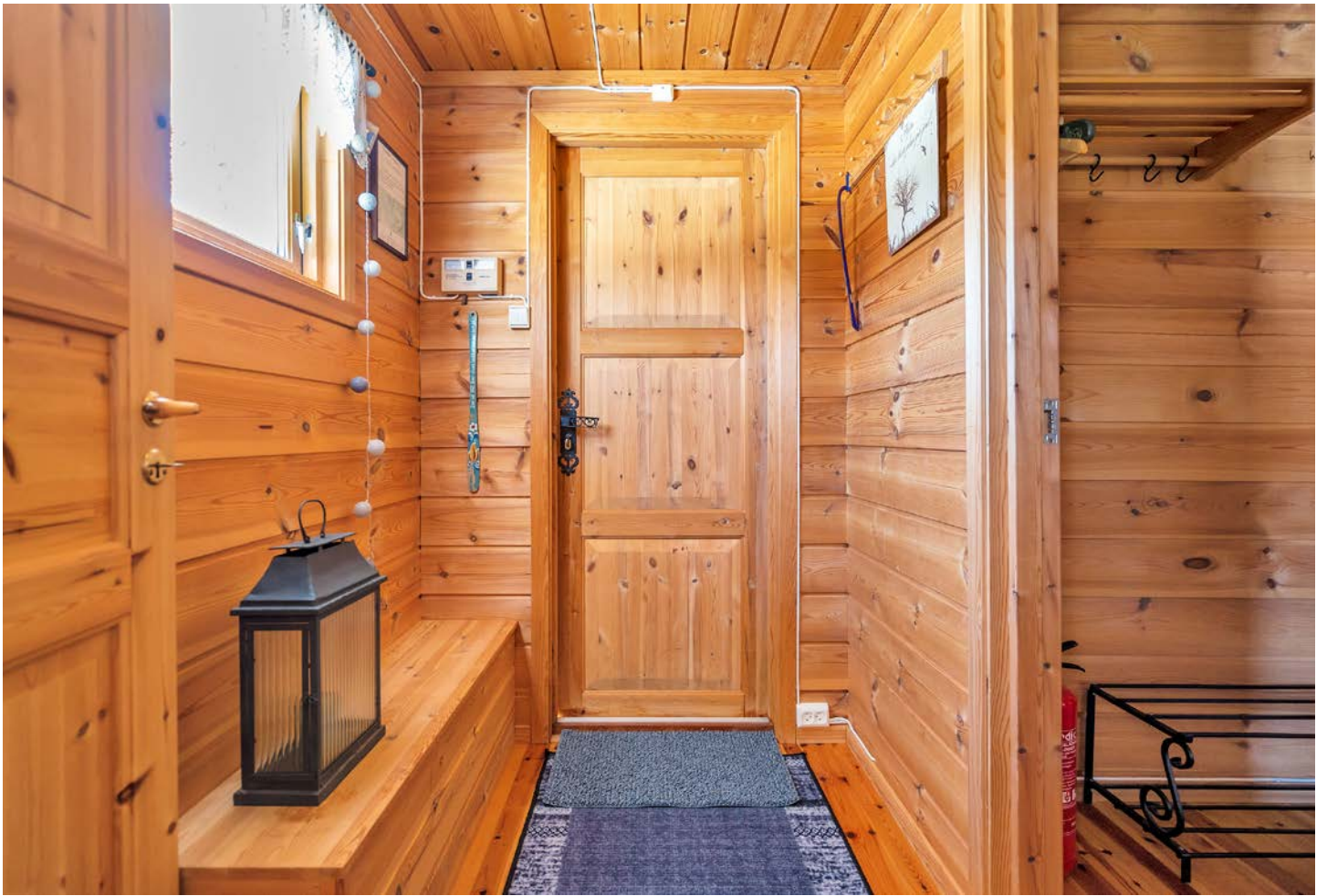


Sommerparkering ved hytta, vinterparkering ca. 3 km fra hytta



Det er fine turmuligheter i området, fint fiske- og badevann om sommeren





Velkommen inn!







Hyggelig stue og kjøkken i åpen løsning



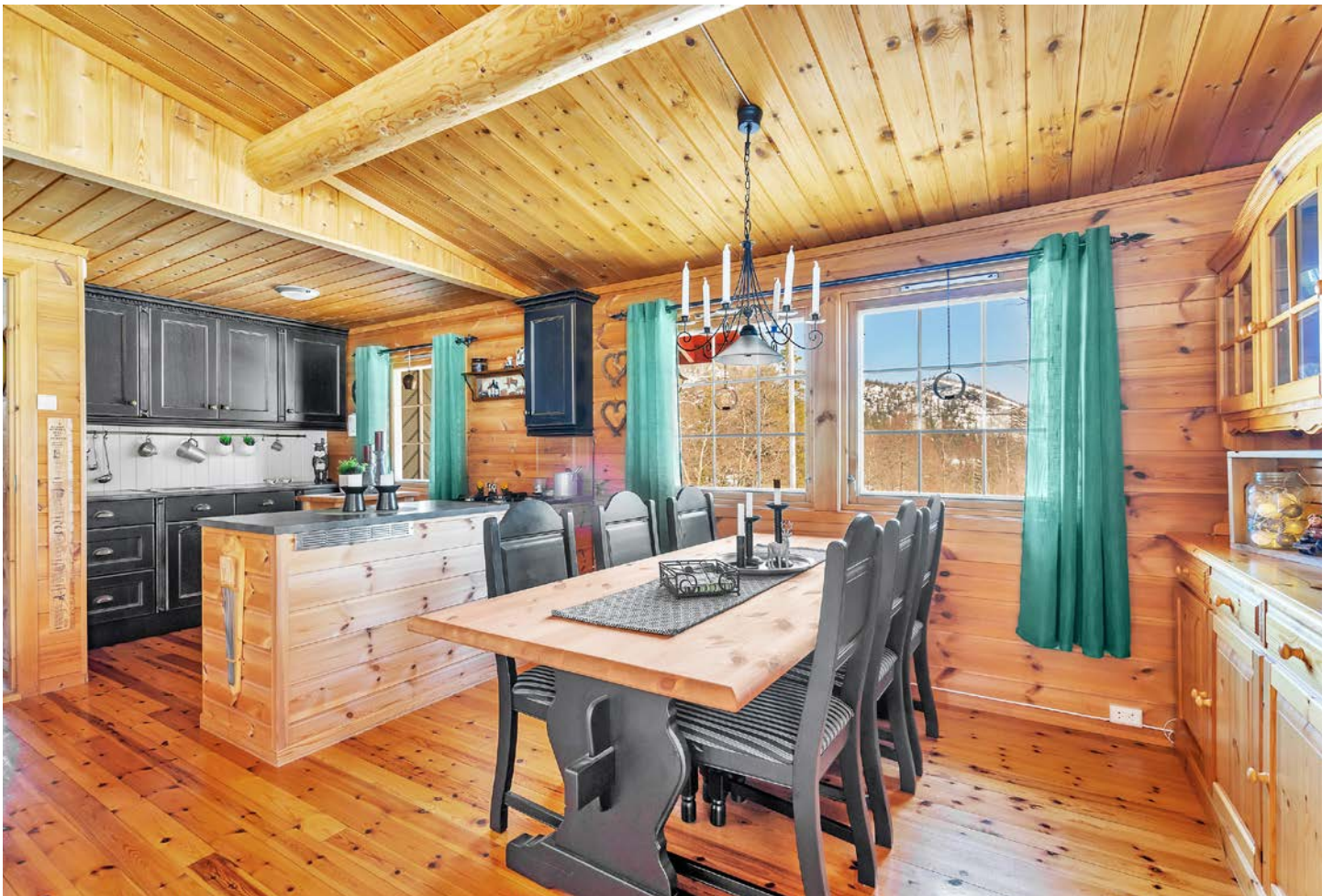












Det er plass for både sofagruppe og spisebord i rommet









Hytta har ikke innlagt vann, avløp eller strøm











Det er to soverom i hytta







Bad - ikke innlagt vann



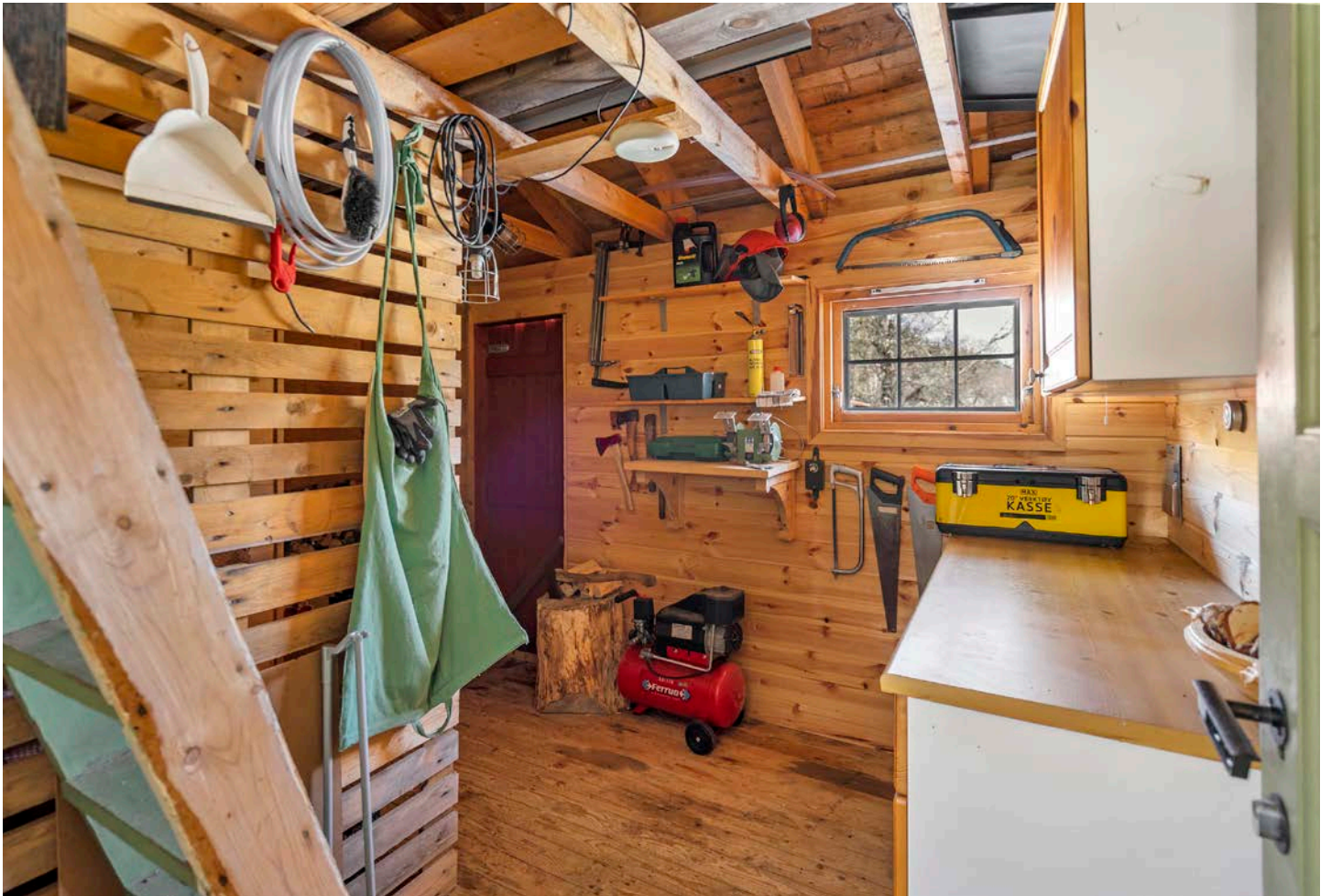




Hems - i dag innredet med sengeplasser (Ikke godkjent som soverom eller til varig opphold)











 Boligfotograf.net



**SØRMEGLEREN**

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.  
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning







Hytta har hyggelig, delvis overbygget terrasse



Det er gode solforhold på eiendommen







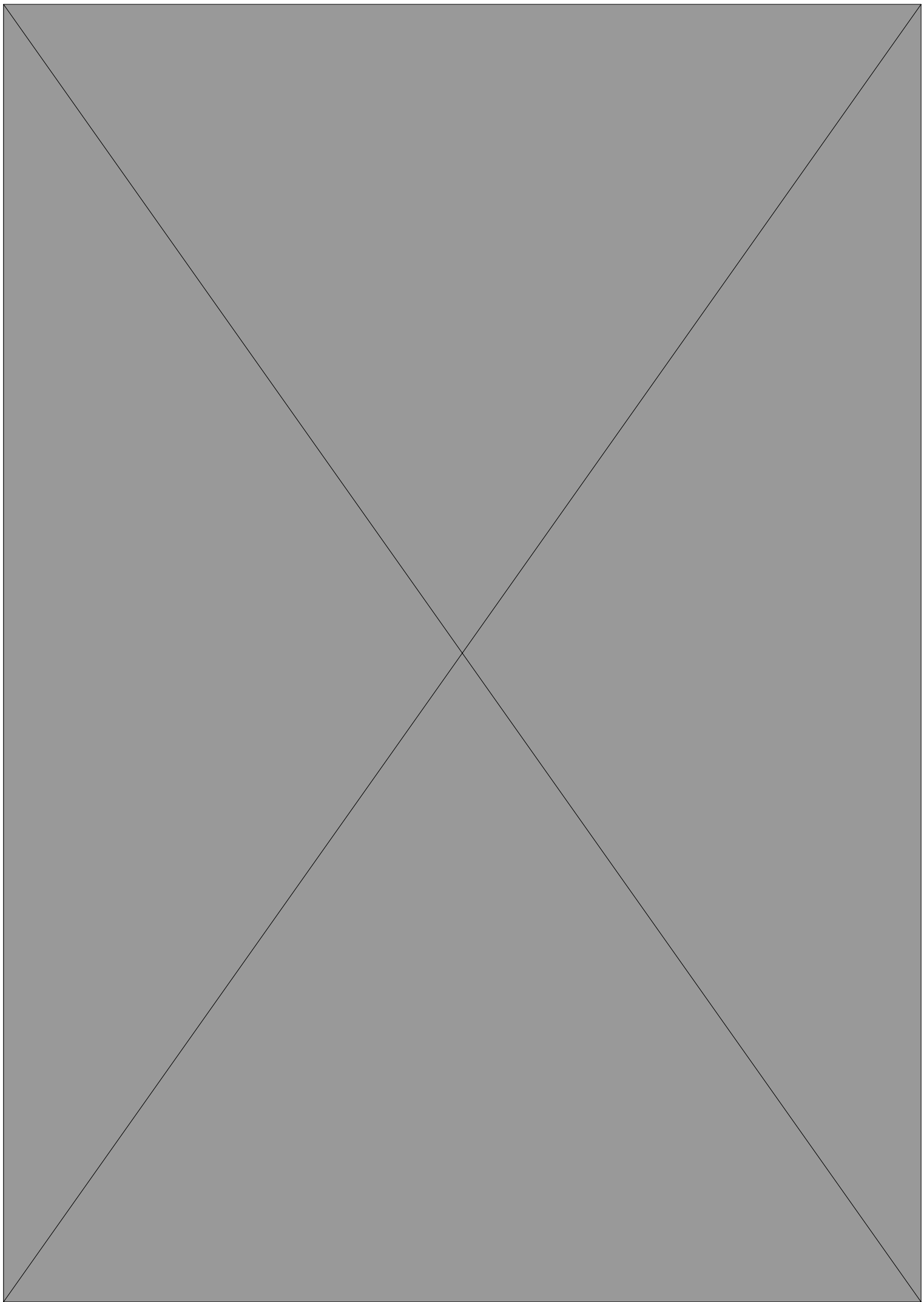


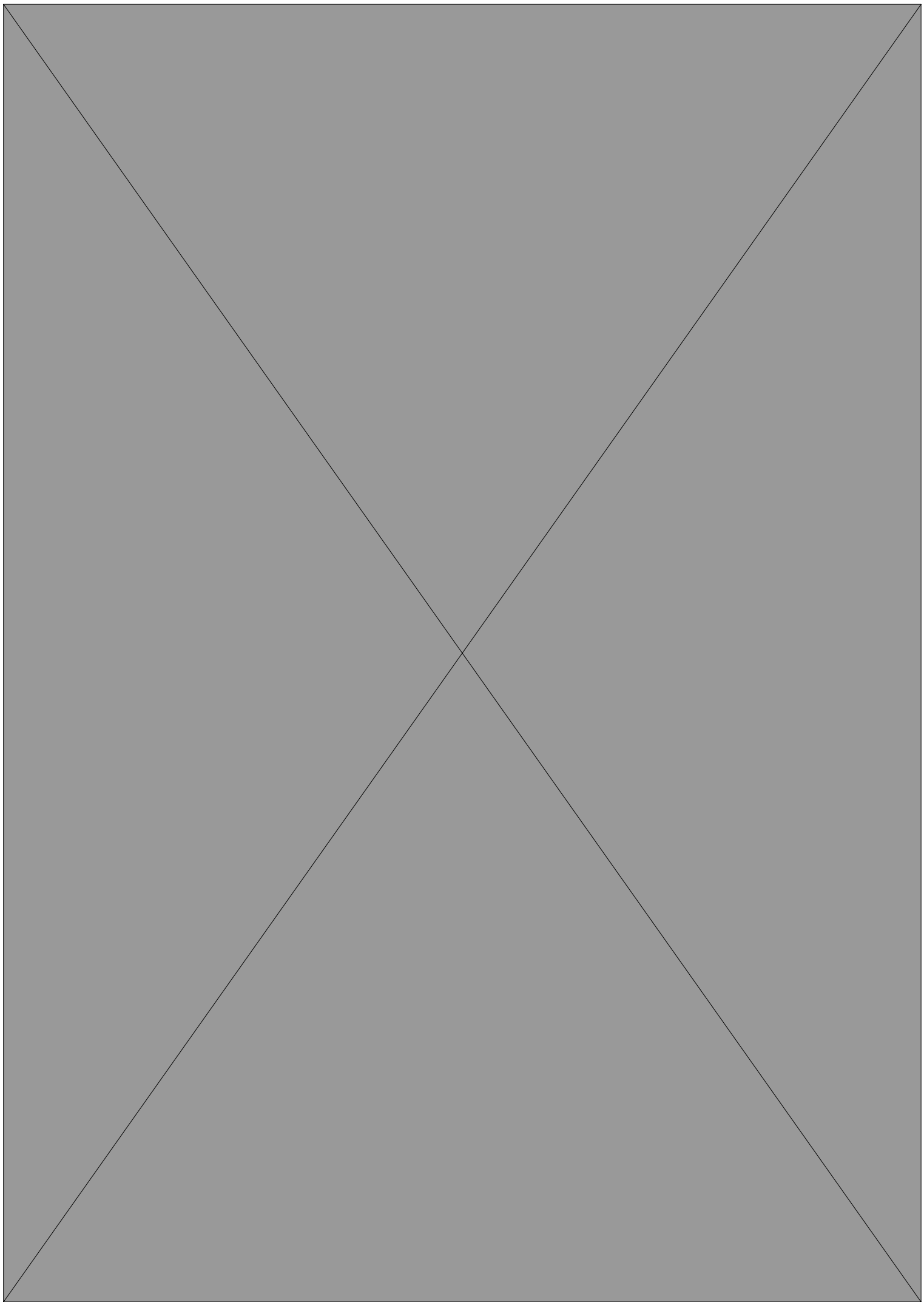
















Valle kommune

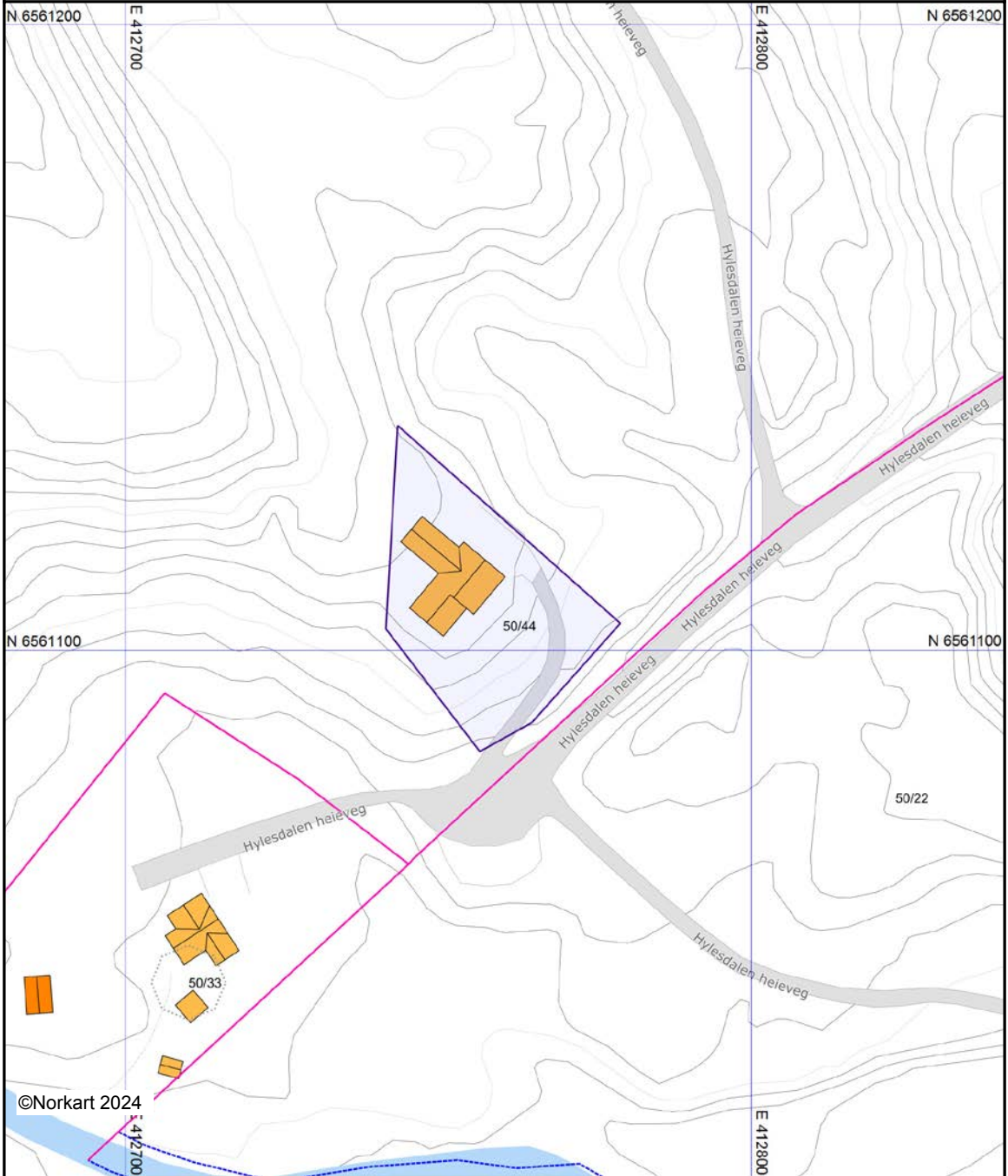
# Grunnkart

Eiendom: 50/44  
Adresse:  
Dato: 21.03.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig $\geq 500$ cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. usvis nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Berg , 4747 VALLE  
 VALLE kommune  
 # gnr. 50, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 96 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.04.2024

Rapportdato: 11.04.2024

Oppdragsnr.: 20830-1067

Referansenummer: CA2990

Autorisert foretak: Hafslund Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Westgård Hafslund

Vår ref: Anders W.  
Hafslund



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Hafslund Takst AS

OM OSS:

Hafslund Takst AS holder til i Høvåg, Lillesand og utfører hovedsakelig oppdrag i hele Agder fylke. Foretaket drives selvstendig og tar imot oppdrag fra privat- og bedriftskunder. Hafslund Takst AS har flere samarbeidspartnere som er med å hjelpe med å dekke markedets behov og etterspørsel.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapporter, reklamasjon, skadetakst, naturskade, skjønnsvurdering, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

Om du ønsker å vite mer om Hafslund Takst AS, besøk gjerne vår hjemme- og Facebook side, eller KONTAKT OSS på tlf. eller e-post.



Rapportansvarlig

Anders Westgård Hafslund

Uavhengig Takstingeniør

anders@hafslundtakst.no

997 23 689





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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, annek, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## KONKLUSJON TILSTAND - FRITIDSBOLIG

Bygningen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for eldre byggeperiode og fremstår i hovedsak i forventet teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser ved hytten utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning.

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 vises fra s. 7 i rapporten.

Full tilstandsvurdering gjelder KUN fritidsbolig, ikke utvendig bod. Enkel beskrivelse/vurdering av utvendig bod finnes på side 25 i rapporten.

Hele rapporten må leses grundig.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1987

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hytte oppført i tre over pilarer. Isolerte yttervegger (tilbygg kun delvis isolert) med tradisjonelt bindingsverk i tre fra byggeår, kledd med stående bordkledning og liggende på øvre del av gavlvegger. Saltak med sperrekonstruksjon i tre, tekket med takshingel fra nyere tid. Undertak av taktro/panel. Nedløp og renner i plast fra byggeår, øvrige beslag på taket i stål.

Alle ytterdører er malte, med karmen og rammer i tre. Hoveddør og ytterdør til svalgang er opprinnelig fra 1987. Ny stall-/terrasedør installert i 2010, dobbelflyet dør i svalgang plassbygd i 2010. Vinduer fra byggeår med karmen og rammer i tre. Malt utvendig og ubehandlet trekarmer innvendig. Veranda/terrasse med overflate behandlet terrassebord og malt rekkverk i tre på sidene mot sør, øst og vest.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Hovedsakelig tregulv, trepanel på vegger og i takhimling i hoveddel. Tilbygg med svalgang fremstår med noe enklere utførelse med veggplater, terrassebord på gulv, noe bordkledning på vegger og takhimling. Toalettrom og bod har tregulv, trepanel på vegger og tak. Tre/fyllingsdører fra byggeår som innvendige dører.

Trebjelkelag med stubbloftsplater e.l. på undersiden, bygd på pilarer. Plassbygd enkel tretrapp opp til hems.

Hytten har peis med innsats, tilkoblet elementpipe fra byggeår. Det også montert en ved-/parafinovn i eget fyrrom, som fungerer som en alternativ oppvarmingskilde.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD - Rommet er ikke oppbygd som et våtrom, da det ikke har sluk på gulv eller innlagt vann. Rommet har tregulv, panel på vegger og i takhimling. Ingen form for tettesjikt. Det er installert provisorisk/ midlertidig løsning med innvendig vanntank som gir vann til dusjkabinett og servant, men ikke varmtvann.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2009 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Ingen fastmonterte hvitevarer. Kjøkkenet har ingen avtrekksvifte over kokesone, kun naturlig avtrekk via veggventil i rommet og/eller ved at vindu åpnes.

#### SPELALROM

[Gå til side](#)

Hytten har biotoalett (utedo) i eget rom i tilbygg. Støpt kammer under hytten med lufting av kammer over tak. Luke utvendig for tømning av kammer. Rommet har tregulv og trepanel på vegger og tak. Naturlig ventilasjon via veggventil.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Hytten har ikke innlagt vann. Avløpsrør fra kjøkken og bad i plast for gråvann, som føres til terreng og synkekum.  
- Generell luftutskifting i hytten skjer ved naturlig ventilasjon fra veggventiler og ved at vinduer åpnes.  
- Hytten har ikke tradisjonelt innlagt strøm, kun lavspenningsanlegg fra solcellepanel og batteristrøm. Solceller er plassert på yttervegg mot sørøst og batterier i plassbygd boks i entre. Hytten har også opplegg for 220 v strøm via aggregat.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

Bruken av rom på befaringsdagen stemmer ikke helt overens med godkjente tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv:

- Tegning viser Vaskerom, men fremstår som mellomgang med trapp til hems.
- Tegning viser bod, men fremstår som bad uten innlagt vann. Ikke våtrom.
- Tegning viser takoverbygg foran Do, Vedbu og mellom hytte og uthus. Men fremstår som innvendig areal (svalgang), da takoverbygg er kledd igjen med yttervegger, dører og vinduer.

## Bod

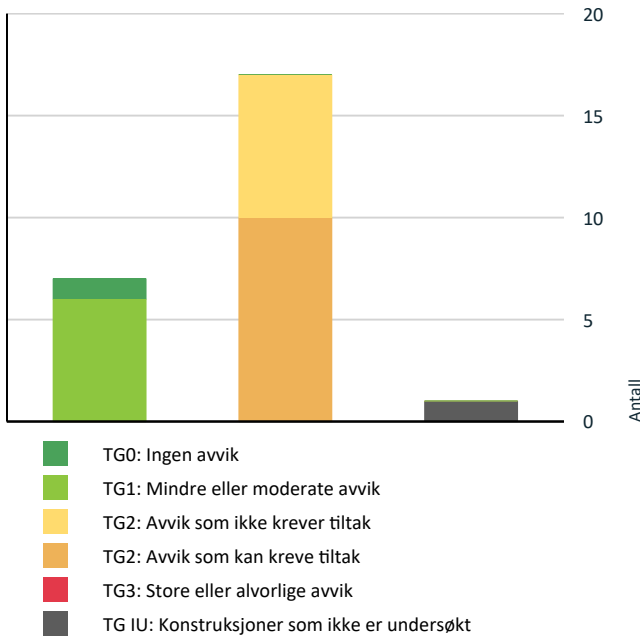
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist godkjente tegninger fra kommunens byggesaksarkiv. Ukjent om dette finnes.



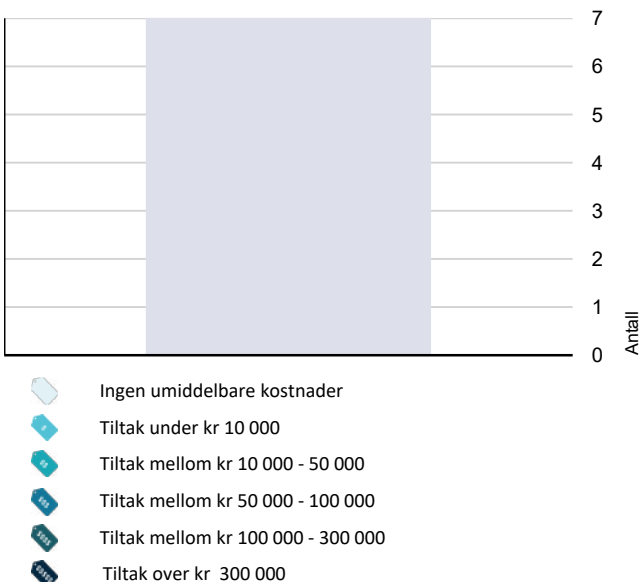
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

### Fritidsbolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner, nedløp og eldre beslag er passert.

- Det er registrert drypp fra enkelte renner i skjøter/ endelokk.

- Det er manglende adkomst for feier i form av stigetrinn.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ved stikkontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og/ eller tiltak for å hindre mus. Det ble også registrert andre åpninger på vegger hvor mus/gnagere har mulighet til å kripe inn bak kledningen.

- Terrassebord/ bjelkelag ligger stedvis helt imot kledningen og kledningen er stedvis ubehandlet under terrassen.

- Risiko for skjulte avvik på vegger som skjuler seg bak snø.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget på hoveddel. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av tak.

- Det ble påvist mye muselort på loft i tilbygg som indikerer museaktivitet. Risiko for mus også andre steder.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Flere av ytterdørene henger og tar i karm/terskel. Det ble også registrert ytterdør uten beslag under dørsvill.

- Dobbelfløyet dør ble ikke funksjonstestet pga. store snømengder.

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10-20 mm og mellom 15-30 mm i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

## ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler ubrennbar plate under/foran sotluke.

- Overflaten på elementpipe på hems er ikke pusset.

## ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble påvist museavføring i fyrrom og i tilbygg som indikerer museaktivitet.

- Selger opplyser at tilbygget ikke er musetett, utenom toalettrom og bodrom.

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

Det er avvik:

- Rommet har ingen form for tettesjikt, membran eller sluk.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Fundamenter er begrenset kontrollert pga. store snømengder og vanskelig tilkomst.

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

### ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Taktekkningen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det er benyttet kramper/stifter ifm. festing av takshingel. Mange av disse har gått igjennom undertaket og er synlig fra undersiden.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom terreng og terrassedekke kunne ikke kontrolleres pga. for mye snø. Deler av veranda/terrasse, trinn og treplating var også snødekt.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Trapp til hems fremstår noe usikker, ingen håndløper/list eller rekkverk montert, men for øvrig ikke et krav.

- Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskrifter tillater i en vanlig trapp (maks 10 cm).

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Skyvedør til fyrrom fungerer ikke helt som tiltenkt. Er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist noe slitasje på innvendig dører til verksted og utedo.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Veggene har trepanel, også i våtsoner. Ikke vanntette løsninger og detaljer.

Bruk av panel på vegger i våtrom er relativt vanlig i fritidsboliger og fungerer i de fleste tilfeller bra forutsatt bruk av tett dusjkabinett.

Rommet har imidlertid dusjkabinett og ikke dusjing direkte på vegger. Dette begrenser påkjenning betydelig.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



**Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Kjøkkenet har ingen avtrekksvifte over kokesone, kun naturlig avtrekk.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1987

**Kommentar**  
Ifg. eiendomsverdi.no

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon og moderniseringstidspunkt - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Bilde viser eks. på kramper/stifter som er gått gjennom undertaket



## UTVENDIG

### Takteking

Saltak tekket med pappshingel. Ifg. opplysninger fra selger er ny pappshingel montert i 2020 av faglært ved dugnad. Taktekingen var snødekt på befaringsdagen og er utelukkende vurdert ut ifra alder og materiale.

Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Levetid | Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Taktekingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det er benyttet kramper/stifter ifm. festing av takshingel. Mange av disse har gått igjennom undertaket og er synlig fra undersiden.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Utskifting av undertak er ikke prekært og kan fint vare i mange år til, men det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, samt utføre ytterligere undersøkelser når taket er snøfritt.

- Tiltak vedr. kramper/stifter er ikke prekært, men det gjøres likevel oppmerksom på dette.

- Prioritering av videre jevnlig vedlikehold vil kunne forlenge levetiden på vannbord, vindskier og annet treverk med slitasje.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

Nedløp og renner i plast fra byggeår, øvrige beslag på taket i stål. Ifg. selger er mye av beslagene i stål byttet i nyere tid. Nedløpsvann føres til terreng og til rørforbindelse under bakken frem til synkeku.

Det er ikke montert snøfanger på taket, men svak skrånet takvinkel og ru -takoverflate vil kunne ivareta snøassikringen.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner, nedløp og eldre beslag er passert.

- Det er registrert drypp fra enkelte renner i skjøter/ endelokk.

- Det er manglende adkomst for feier i form av stigetrinn.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:



# Tilstandsrapport

- Utskifting er ikke prekært da renner, nedløp og beslag fungerer som tiltenkt i dag, men enkelte utbedringer må kunne påregnes. Pga. alder og tilstand må det kunne forventes at renner og nedløp vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet.

- Stigetrinn for feier må påregnes montert. Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige/stigetrinn som adkomst til pipe for tilsyn/feing av skråtak (tak med mer enn 6 graders fall) der loftsluke eller annen tilgang ikke er tilgjengelig.

- Det må kunne forventes rensing og vedlikehold av takrenner/nedløp for at disse skal kunne opprettholde sin funksjon.



## TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd med stående bordkledning, liggende på øvre del av gavlvegger. Kledningen er noe begrenset luftet ift. dagens løsninger. Yttervegger på hoveddel er isolert, men noe begrenset ut ifra dagens standard. Tilbygg er kun delvis isolert. Henviser til selger for mer informasjon.

Kledningen fremstår hovedsakelig i normal god stand, alder tatt i betraktning. Men det må likevel kunne påregnes tørkesprekker på enkelte kledningsbord og annet treverk.

Stedvis er veggkonstruksjonen begrenset undersøkt på grunn av mye snø. Nærmere undersøkelser anbefales når snøen på bakken er smeltet.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Ved stikk kontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og/ eller tiltak for å hindre mus. Det ble også registrert andre åpninger på vegger hvor mus/gnagere har mulighet til å krype inn bak kledningen.

- Terrassebord/ bjelkelag ligger stedvis helt imot kledningen og kledningen er stedvis ubehandlet under terrassen.

- Risiko for skjulte avvik på vegger som skjuler seg bak snø.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Tiltak vedr. musetting anbefales.

- Tiltak vedr. bjelkelag/terrassebord som ligger helt imot kledningen er ikke prekært, men dette kan være med å bidra til økt fare for eksponering av treverk for fukt, med dertil økt nedbrytningshastighet av materialet. Det anbefales å overvåke tilstanden.

- Det anbefales ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjonen når snøen på bakken er smeltet.

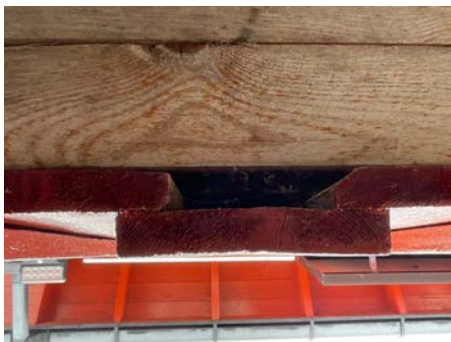
# Tilstandsrapport



Bilde viser eks. terrassebord som ligger helt imot kledning.



Bilde viser eksempel på åpning i kledning hvor mus kan krype inn.



Bilde viser eks. på manglende musetetting.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak med sperrekonstruksjon av tre med åpen løsning i tilbygget mot nordvest. Takkonstruksjon er ikke isolert.

Takkonstruksjonen på hoveddel er gjenbygget og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne eller ikke har inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon. Det ble for øvrig registrert flere ventiler i gavlvegger for lufting.

Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt/kondens relaterte symptomer i innvendig takhimling på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget på hoveddel. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av tak.

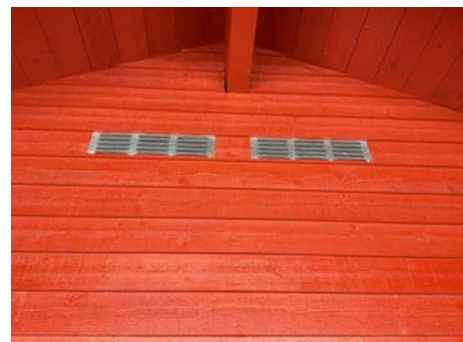
- Det ble påvist mye muselort på loft i tilbygg som indikerer museaktivitet. Risiko for mus også andre steder.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Det bør settes inn damptett/isolert inspeksjonsluge og utføres ytterligere undersøkelser i hyttens hoveddel. Avvik i skjult takhimling kan være kondens- og fuktskader, aktivitet fra skadeinsekter/gnagere m.m.

- Tiltak vedr. musetetting anbefales. Ved indikasjon på museaktivitet, vil det kunne påløpe risiko for skjulte skader på el. anlegg, rør, kabler, bygningsmaterieell m.m. i skjulte konstruksjoner.





# Tilstandsrapport



## TO 2 Vinduer

Vinduer med malte karmen og rammer av tre og 2-lags glass monteret byggeåret. Ifg. merking i vindusglass ble det registrert årstall 1981/83.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justeringsbehov, ellers lite slitasje registrert. Normal aldersslitasje og bruksmerker må likevel kunne forventes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ikke umiddelbart behov for tiltak, men det gjøres oppmerksom på at det må kunne forventes utskifting på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TO 2 Dører

Alle ytterdører er malte, med karmen og rammer i tre. Hoveddør og ytterdør til svalgang er opprinnelig fra 1987, men oppgradert med ny utvendig overflate (panel) og maling i 2010, ifg. opplysninger fra selger.

Ny stall-/terrassedør installert i 2010. Dobbel fløyet dør i svalgang plassbygd i 2010.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill, samt for eventuelle avvik ved montering/eller skader.

Generelt har ytterdørene normal brukslitasje og fungerte som tiltenkt, men flere av dørene tar i karm/svill.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Flere av ytterdørene henger og tar i karm/terskel. Det ble også registrert ytterdør uten beslag under dørsvill.

- Dobbelfløyet dør ble ikke funksjonstestet pga. store snømengder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Dører som tar i karm/terskel har mindre eller større justeringsbehov. Utbedring må påregnes.

- Det anbefales å montere beslag under dørsvill hvor dette mangler, for bedre tetthet og beskyttelse av treverket under dør.

- Dobbelfløyet dør bør funksjonstestes når snøen er smeltet.

# Tilstandsrapport



Veranda/ terrasse med overflate behandlet terrassebord og malt rekkverk av tre. Synlig veranda/terrasse fremstår i normal god stand og det ikke ble registrert avvik utover normal slitasjegrad, annet enn et par terrassebord som var løsnet.

Rekkverk fremstår noe lavt, men høydeforskjell fra terreng opp til terrasse dekke var ikke mulig å kontrollere pga. for mye snø.

Deler av veranda/terrasse og treplating med tilhørende trinn var tildekt av snø på befaringsdagen. Det anbefales ytterligere undersøkelser når snøen er smeltet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Høydeforskjell mellom terreng og terrassedekke kunne ikke kontrolleres pga. for mye snø. Deler av veranda/ terrasse, trinn og treplating var også snødekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det anbefales ytterligere kontroll av høydeforskjell, bjelkelag/ fundamenter og terrassedekke når snøen er smeltet. Høydeforskjeller over 0,5 m til hardt underlag skal sikres med tilfredsstillende rekkverk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Hovedsakelig tregulv, trepanel på vegger og i takhimling i hoveddel.

Tilbygg med svalgang fremstår med noe enklere utførelse med veggplater, terrassebord på gulv, noe bordkledning på vegger og takhimling. Toalettrom og bod har tregulv, trepanel på vegger og tak.

Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje. Tørkesprekker på panel/listverk, merker etter bilder, hyller og solbleking må påregnes.

Det ble stedvis registrert noe ufagmessig montering av panel på vegger, samt taklist som ikke dekket over sprekker, ellers OK.

Selger opplyser at hems ble innredet i 2005. Utført ved egeninnsats av ufaglært, men rådførte seg med faglært gjennom bygge prosessen.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hytten har trebjelkelag liggende på pålarer. Ukjent isolasjonsevne. Stubbloftsplater e.l. på undersiden.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder tatt i betraktning, men nivåforskjellen anses som et avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i eldre bygninger bygd i tre.

Måleresultater ved stikkprøver:

Kjøkken - ca. 20 mm høydeforskjell innenfor 2 meter

Gang - ca. 20 mm høydeforskjell i hele rommet

Mellomgang - Over 15 mm høydeforskjell innenfor 2 meter

Avvikene som er registrert er stedvis på grensen til tilstandsgrad 3, med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10-20 mm og mellom 15-30 mm i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

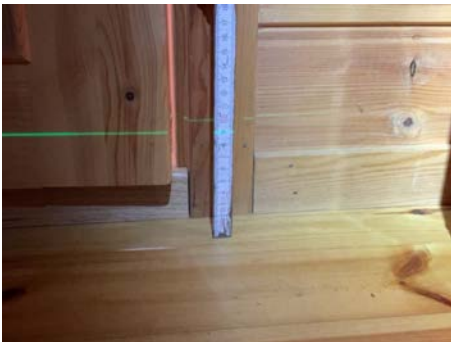
**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

- Oppretting er ikke prekært. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en hytte som dette. Dersom hytten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.



Utkaststrek laser er 11 cm på målestokk, bilde viser ca. 20 mm høydeforskjell på kjøkken innenfor 2 meter.



Utkaststrek laser er 11 cm på målestokk, bilde viser ca. 20 mm høydeforskjell i hele rommet i gang

**TG 2 Radon**

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Hytten er står for øvrig på pilarer med god gjennomlufting og radonforekomster som kan utgjøre fare er derfor mindre sannsynlig. Men hytten ligger i et område som er vurdert til radon aktsomhet "høy" iht. DSA og det anbefales derfor radonmåling.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

- Det er ikke krav om radonmåling for hytter som ikke leies ut, men anbefales.

**TG 2 Pipe og ildsted**

Hytten har peis med innsats, tilkoblet elementpipe fra byggeår. Peis var i bruk på befaringsdagen og fungerte fint. Peisen er installert i 2012 av murer Jens Birkeland.

Ifg. opplysninger fra selger er det også montert en ved-/parafinovn i eget fyrrom, som fungerer som en alternativ oppvarmingskilde. Dagtank er plassert i verksted. Det er også egen tank/fat for lagring av parafin i utvendig bod. Selger opplyser at parafinovnen ikke har vært i bruk i deres eie, men skal fungere. Henviser til selger for mer informasjon.

Siste branntilsyn ble utført 21.06.2022, siste feiing ble utført 21.06.2022 ifg. dokumentasjon fra Valle Kommune.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Det mangler ubrennbar plate under/foran sotluke.

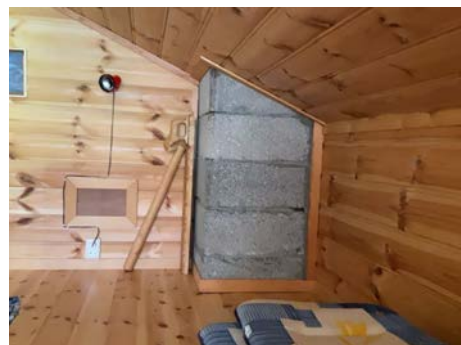
- Overflaten på elementpipe på hems er ikke pusset.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

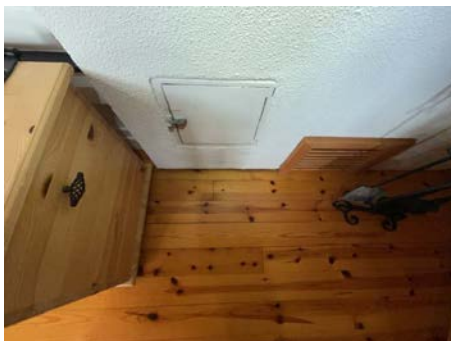
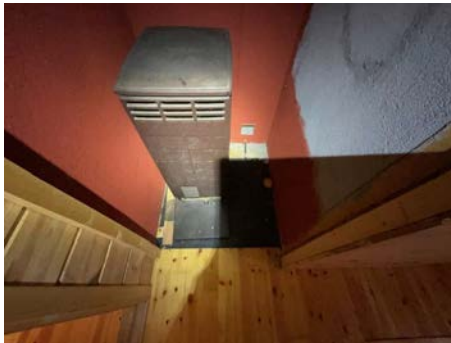
- Det er krav til sotlukestein i pipa dersom det er mindre enn 30 cm avstand fra sotluke til brennbart materiale på gulv. Alternativt kan brennbare materialer tildekkes med ubrennbar plate. Det anbefales uansett ubrennbar plate under sot-/feieluke (formål er fare for glør fra aske).

- Det anbefales at elementpipe pusset for å unngå unødig luftlekkasjer.





# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Hytten har plassbygd stige/trapp i tre mot hems.

Trappstigen kommer ikke inn under forskriftskrav til trapper mellom to etasjer siden hems ikke har måleverdig BRA. TG er gitt for tilstand/sikkerhet.

Fremstår i påregnelig stand, men har avvik som nevnt under.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Trapp til hems fremstår noe usikker, ingen håndløper/list eller rekkverk montert, men for øvrig ikke et krav.

- Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskrifter tillater i en vanlig trapp (maks 10 cm).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales en løsning for håndløper/list og rekkverk i trappstige for å ivareta sikkerheten.

- Åpninger mellom trinn anbefales at sikres mot klatring og fall.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Innvendige dører

Tre/fyllingsdører fra byggeår som innvendige dører.

Enkelte dører tar i karm/dørsvill og kan med fordel justeres noe, ellers normal slitasje alder tatt i betraktning. Overflater, OK.

### Vurdering av avvik:

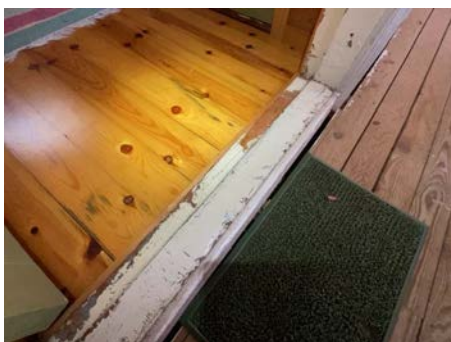
- Det er avvik:
  - Skyvedør til fyrrom fungerer ikke helt som tiltenkt. Er vanskelig å åpne/lukke.
  - Det er påvist noe slitasje på innvendig dører til verksted og utedo.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det må kunne påregnes reparasjon-/justeringsbehov på enkelte dører, samt noe vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Det ble påvist museavføring i fyrrom og i tilbygg på befaringsdagen. Selger opplyser at det er blitt observert museavføring i kjøkkenskap ved et tilfelle. Det ble umiddelbart tettet rundt rør/åpninger og det er ikke observert museavføring siden. Videre opplyser selger at det er kun toalettrom/ utedo og bod som er musetett i tilbygget, øvrige rom er ikke musetette. Henviser til selger for mer informasjon.

Ut ifra observasjoner som er gjort på befaringsdagen, kan det ikke utelukkes at det kan komme mus inn i hytten via fyrrom. Det er registrert større åpning mellom pipe og takpanel, samt museavføring og isolasjonsrester på pipehylle og gulv.

Ved indikasjon på museaktivitet, vil det påløpe risiko for skjulte skader på el. anlegg, rør, kabler, bygningsmateriell m.m. i lukkede konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble påvist museavføring i fyrrom og i tilbygg som indikerer museaktivitet.

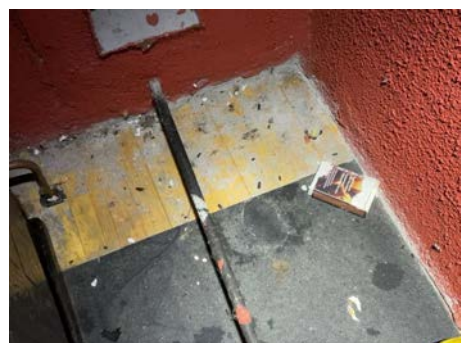
- Selger opplyser at tilbygget ikke er musetett, utenom toalettrom og bodrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltak vedr. musetetting anbefales inn- og utvendig. Ved indikasjon på museaktivitet, vil det påløpe risiko for skjulte skader på el. anlegg, rør, kabler, bygningsmateriell m.m. i skjulte konstruksjoner.

Henviser til selger for mer informasjon.



#### TO 2 Andre innvendige forhold



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Ifig. opplysninger fra selger er bod er omgjort til bad i 2005. Men rommet er ikke oppbygd som et våtrom da det ikke har sluk på gulv eller innlagt vann. Generelle krav for våtrom er derfor ikke gjeldende, men det er likevel foretatt vurderinger av våtsoner. Gulv og vegger har ikke tettesjikt/membran.

Det er installert provisorisk/ midlertidig løsning med innvendig vanntank som gir vann til dusjkabinett og servant, men ikke varmtvann.



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har panel på vegger og i takhimling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Veggene har trepanel, også i våtsoner. Ikke vannrette løsninger og detaljer.

Bruk av panel på vegger i våtrom er relativt vanlig i fritidsboliger og fungerer i de fleste tilfeller bra forutsatt bruk av tett dusjkabinett. Rommet har imidlertid dusjkabinett og ikke dusjing direkte på vegger. Dette begrenser påkjenning betydelig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Rommet har fungert OK for dagens eier og bruk. Tiltak må vurderes om nødvendig opp mot fremtid bruksbehov og fuktbelastning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Rommet har tregulv. Ingen form for tettesjikt, membran eller sluk.

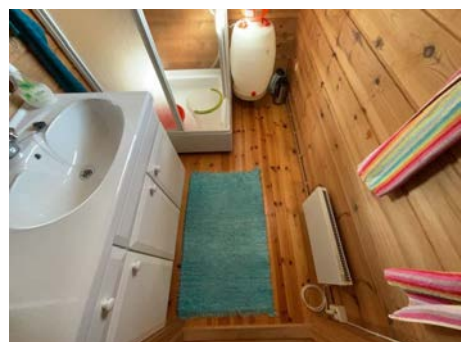
Gråvann fra dusjkabinett og servant føres via avløpsrør, under hytten og videre til nedgravd synkekum ifg. opplysninger fra selger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet har ingen form for tettesjikt, membran eller sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fungerer i normal brukssituasjon, men det anbefales likevel å etablere tilfredsstillende tettesjikt/ membran og sluk, selv om rommet ikke har innlagt vann. Nåværende løsning medfører risiko for vannskade på bygningsdeler/ konstruksjoner ved en evt. lekkasje på provisoriske/midlertidige vanninstallasjoner.



### ETASJE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

Se punkt under "Overflater gulv".

### ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Innredningen og dusjkabinett fremstår i god stand, men er ikke funksjonstestet.

Det må kunne påregnes redusert vanntrykk i dusj og servant pga. provisorisk/ midlertidig løsning. Det er ikke varmtvann.

TG gis ut ifra tilstand på innredning og dusjkabinett.



ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og vindu som kan åpnes. Anses som OK løsning på dette rommet, men er ikke iht. dagens krav på et våtrom.



ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da rommet ikke er et våtrom med innlagt vann og sluk.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

Kjøkkenet fra 2009 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Ingen fastmonterte hvitevarer.

Kjøkkenet fremstår i normal stand alder tatt i betraktning. Kjøkkenet har ikke innlagt vann, men har nedfelt utslagskum. Gråvann føres via nedløp til terreng under hytten.

Det var montert gass komfyr og kjøleskap. Ukjent om dette medfølger hytten. Henviser til selger for mer informasjon.





# Tilstandsrapport



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har ingen avtrekksvifte over kokesone, kun naturlig avtrekk via veggventil i rommet og/eller ved at vindu åpnes.

Ved bruk av gassbluss, vil dette ikke være en tilfredsstillende løsning. Avtrekksvifte bør da vurderes montert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kjøkkenet har ingen avtrekksvifte over kokesone, kun naturlig avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltak er ikke prekært, siden løsningen ikke er unormal for fritidsboliger uten innlagt strøm. Ny eier må selv vurdere behovet utbedring av avtrekk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Hytten har biotoalett (utedo) i eget rom i tilbygg. Støpt kammer under hytten med lufting av kammer over tak. Luke utvendig for tømming av kammer.

Rommet har tregulv og trepanel på vegger og tak. Naturlig ventilasjon via veggventil.

Rommet fremstår i OK stand og fungerer som tiltenkt.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Hytten har ikke innlagt vann. Ikke videre vurdert. TG settes ikke.

### Avløpsrør

TG settes ikke, da hytten ikke har innlagt vann.

#### Informasjon til kjøper:

Hytten har ikke innlagt vann, men det er installert provisorisk/midlertidig løsning med innvendig vanntank som gir vann til dusjkabinett og servant.

Gråvann fra kjøkken føres til terreng og gråvann fra bad føres via nedløp i plast, under hytten og videre til nedgravd synkekum. Henviser til selger for mer informasjon.

### TG 1 Ventilasjon

Generell luftutskifting i hytten skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden og normal for fritidsboliger med størrelse under 150 kvm.

En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra hyttens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.

# Tilstandsrapport



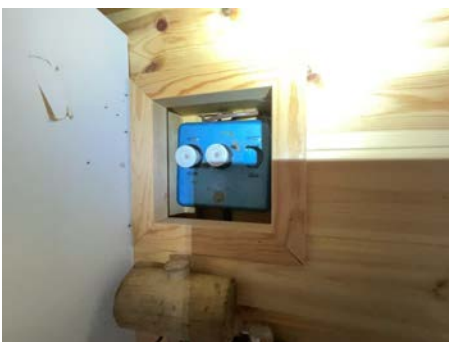
## Andre installasjoner

Hytten har ikke tradisjonelt innlagt strøm, kun lavspenningsanlegg fra solcellepanel og batteristrøm. Solceller plassert på yttervegg mot sørøst og batterier i plassbygd boks i entre. Hytten har også opplegg for 220 v strøm via aggregat som er plassert i utvendig bod. Ukjent om aggregat medfølger hytten.

Ilg. opplysninger fra selger er arbeidet utført av fagfolk, men det foreligger ingen dokumentasjon. Henviser til selger for mer informasjon.

Ikke videre kontrollert, da undertegnede ikke har kompetanse vedr. dette. Kun til informasjon.

Ved behov for ytterligere undersøkelser, anbefales det kontroll av godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet.



## Elektrisk anlegg

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

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

Hytten har ikke innlagt (230 V) strøm. Se punkt for under "Andre installasjoner" vedr. lavspenningsinstallasjon og solcelle.



## Branntekniske forhold



# Tilstandsrapport

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

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

Alt er funnet tilfredsstillende og i henhold til gjeldende regelverk.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger. Men ifg. opplysninger fra selger ligger hytten på gammel morene.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

### TG 1 Drenering

Dreneringen var ikke mulig å kontrollere fullstendig på befaringsdagen på grunn av snødekt tomt, men ifg. selger har det ikke vært problemer med dreneringen.

Hytten er bygd på pilarer og har ikke kjeller/krypkjeller.

Nedløpsvann føres til terreng og til rørforbindelse under bakken frem til synkekum. Henviser til selger for mer informasjon.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytten er bygd på fundamenter/pilarer av murblokker.

Det ble ikke registrert synlige tegn til manglende stabilitet eller vesentlig svikt på befaringstidspunktet. Men det gjøres oppmerksom på at fundamenter er begrenset kontrollert pga. vanskelig tilkomst. Det anbefales ytterligere undersøkelser når tilkomsten er enklere.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Fundamenter er begrenset kontrollert pga. store snømengder og vanskelig tilkomst.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Det anbefales ytterligere undersøkelser når snøen på bakken er smeltet og tilkomsten er enklere. Risiko for skjulte avvik.



## Generelle opplysninger om gråvann

### Generell opplysning:

"Eier du bolighus, hytte, turistbedrift og lignende som ikke er tilknyttet (eller kan tilknyttes) offentlig avløpsanlegg, må du søke kommunen om tillatelse til å slippe ut avløpsvann.

Hvis virksomheten bare slipper ut gråvann, gjelder søknadsplikten bare hvis du har innlagt vann. Med avløpsvann menes avløp fra vannklosett, kjøkken, bad og vaskerom. Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn og cisterneanlegg som føres innendørs gjennom ledning. Med gråvann menes avløp fra kjøkken, bad og vaskerom."

## Terrenforhold

Det var ikke mulig å vurdere tomt/terrenforhold pga. snødekt tomt.



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Hytten har ikke innlagt vann, men har utslagskum på kjøkkenet og avløp fra bad. Gråvann føres videre via rørløsninger i plast til terreng og nedgravd synkekum.

Da vann ikke er lagt inn i hytten gjelder ikke tiltak for rensing av gråvann.

Se neste punkt ang. generell opplysning for gråvann.



# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

Lagring

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Enkel eldre bod-standard. Uisolert.

### Vedlikehold

Bygget har stedvis etterslep på vedlikehold og det må kunne forventes noe vedlikeholdsbehov og/eller oppgraderinger.

### Beskrivelse

Enkel uisolert bod med bjelkelag i tre montert på lettlinker blokker satt rett på terreng. Bindingsverk av tre.

Stående kledning og saltak tekket eldre stålplater. Bygningen har ikke takrenner/ nedløp.

Plassbygde vinduer med enkle glassruter og labankdør i tre.

---

Generelt har boden en enkel utførelse og bærer stedvis noe preg av aldersslitasje. Det må kunne påregnes utskifting av enkelte bygningsdeler med slitasje, samt videre vedlikehold av boden i sin helhet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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



# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	96			96	63		96
Hems							
<b>SUM</b>	<b>96</b>				<b>63</b>		<b>96</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>96</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , Gang , Entré , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Svalgang, Verksted , Toalettrom , Bod , Fyrrom , Mellomgang		
Hems	Annet		

### Kommentar

- Hems har arealer som ikke er måleverdige på grunn av for lav høyde.
- Åpent areal er ikke nøyaktig målt opp pga. at deler av disse var snødekt på befaringsdagen. Oppmåling er derfor omtrentlig fastsatt. Det anbefales ny oppmåling når snøen er borte. Evt. andre terrasser/plattinger som er tilknyttet hytten og som er tildekket av snø, er ikke målt opp.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Kommentar:

Bruken av rom på befaringsdagen stemmer ikke helt overens med godkjente tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv:

- Tegning viser Vaskerom, men fremstår som mellomgang med trapp til hems.
- Tegning viser bod, men fremstår som bad uten innlagt vann. Ikke våtrom.
- Tegning viser takoverbygg foran Do, Vedbu og mellom hytte og uthus. Men fremstår som innvendig areal (svalgang), da takoverbygg er kledd igjen med yttervegger, dører og vinduer.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* - Ifm. legging av ny takshingel i 2020 - Utført av Torleif Bø, faglært ved dugnadsarbeid. Dokumentasjon er ikke fremvist.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* - Hems tilfredsstillende ikke forskriftskrav til romhøyde og er ikke godkjent som soverom (rom for varig opphold).

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		4		4			4
<b>SUM</b>		<b>4</b>					<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>						

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist godkjente tegninger fra kommunens byggesaksarkiv. Ukjent om dette finnes.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	65	31
Bod	0	4



### Kommentar

Fritidsbolig

- Vegtgykkelse mellom S-ROM og P-ROM regnes som sekundærareal (S-ROM).
- Svalgang og verksted i tilbygg er vurdert som S-ROM.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2024	Anders Westgård Hafslund	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4221 VALLE	50	44		0	1016.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Berg

#### Hjemmelshaver

Moseid Martinus

### Siste hjemmelsovergang

#### År

2005

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.03.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	04.04.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	27.08.1987	Daterte tegninger mottatt av megler.	Gjennomgått	3	Nei
Ordrebekreftelse	25.03.2024	Ordrebekreftelse er sendt. (Dato for utsendt e-post)	Gjennomgått	1	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CA2990>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Berg, 4747 VALLE

22 Mar 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Berg	Berg	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

15/10-2005

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Moseid, Martinius

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny shingel på tak og byttet noen beslag.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Torleif Bø, Valle

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?





Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 25.1.2 Årstall  
2005
- 25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Innredning av hems
- 25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?  
 Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til





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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

### Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

---

#### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93504887**

# Egenerklærings skjema

Name: **Moseid, Martinius**      Date: **2024-03-22**

Identification  
 Moseid, Martinius



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



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

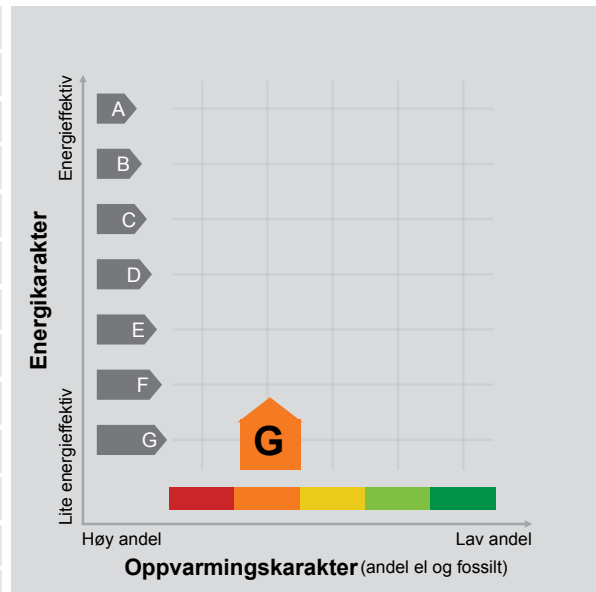
Moseid, Martinus

22/03-2024  
10:29:41

BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	4747
Sted	VALLE
Kommunenavn	Valle
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8882916
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b643d997-c3b6-4d25-9019-9a4c2f8cd0a9
Dato	11.04.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt

- Tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Vask med fulle maskiner

- Følg med på energibruken i boligen

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1987
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	96
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Olje  
Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse:  
Postnummer: 4747  
Sted: VALLE  
Kommune: Valle  
Bolignummer: H0101  
Dato: 11.04.2024 15:43:06  
Energimerkenummer: b643d997-c3b6-4d25-9019-9a4c2f8cd0a9

Kommunenummer: 4221  
Gårdsnummer: 50  
Bruksnummer: 44  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 8882916

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### **Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 11: Redusér innetemperaturen**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 15: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap       Fryseskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som 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.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

  
Selgers initialer



15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

FØLGER IKKE MED: 1) Utiskårne klokke 2) Kommode og spill, gang 3) Malt stol m/3 ben. 4) Kjøbbestol. 5) Soft lykt i stue. 6) ditta "kiste". 7) Div. pynt og nips. 8) Fat m/trollmotiv. 9) Internett utstyr. 10) Grillpinner, utiskåret. 11) Skohylle gang. 12) Kopper og kar. 13) denerstol, bens. 14) Symaskin. 15) Grill m/ 11 kg's beholder. 16) 2 hagebord runde i metall. 17) 4 blå posisjons stoler m/ puser. 18) Div verktøy og redskaper. 19) Kompressor. 20) Motor sager, vedkløyve og bensinkamer. 21) Gassovn

Valle, Berg 16/4-24

Sted/dato

Gerd G. Moseid

Selgers signatur

Martinus Moseid

Selgers signatur



Skatteetaten

Dato  
22.04.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS  
Postboks 33  
4661 KRISTIANSAND S

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 4221 VALLE**

Gnr 50      Bnr 44      Fnr 0      Snr 0

**Eiendommens adresse:**

, 4747 VALLE

**Formuesverdi for inntektsåret 2022:**      kr 299 381

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLHAUG	Beregnet areal	1016.6
Etablert dato	27.10.1987	Historisk oppgitt areal	1017
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst    Del i samla fast eiendom    Grunnforensning    Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående    Under sammenslåing    Kulturminne  
 Seksjonert    Klage er anmerket    Ikke fullført oppmålingsforr.   Frist fullføring:   
 Har fester    Jordskifte er krevd    Mangel ved matrikkelføringskrav   Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	50/44
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	27.10.1987			50/8 (-1017), 50/44 (1017)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6561109.55	412760.42	0	Ja	1016.6	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOSEID MARTINIUS F170352*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SOLKNATTEN 5 4715 ØVREBØ	Bosatt (B)

### Adresse

Matrikeladresse: 50/44/0/0

Adressetilleggsnavn: Hyledalen

Poststed	4747 VALLE	Kirkesogn	05050401 Valle og Hylestad
Grunnkrets	106 Åmli	Tettsted	
Valgkrets	1 Valle		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8882916		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	01.10.1987

1: Bygning 8882916: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 01.10.1987

### Bygningsdata



Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	66
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	66
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	27.08.1987	27.08.1987
Igangsettingstillatelse	30.08.1987	30.08.1987
Tatt i bruk	01.10.1987	01.10.1987

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	4221-50/44/0/0	H0101	50/44	0	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	66	66	0	0	0



# Valle kommune

Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE

Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 21.03.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	143329944	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	8882916	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	4	0	2	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 Stue	Peisinnatts	Jøtul	Jøtul
1 Etasje	Kombinert ildsted	Jøtul	Jøtul

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
21.06.2022	Branntilsyn	21.06.2022	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 143329944

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





# Valle kommune

Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE

Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 21.03.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Feiing	399,00 kr
<b>Sum</b>	<b>399,00 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie- Og Tilsynsavgift	1 Stk	399,00 kr	1/1	0 %	399,00 kr	0,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>399,00 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

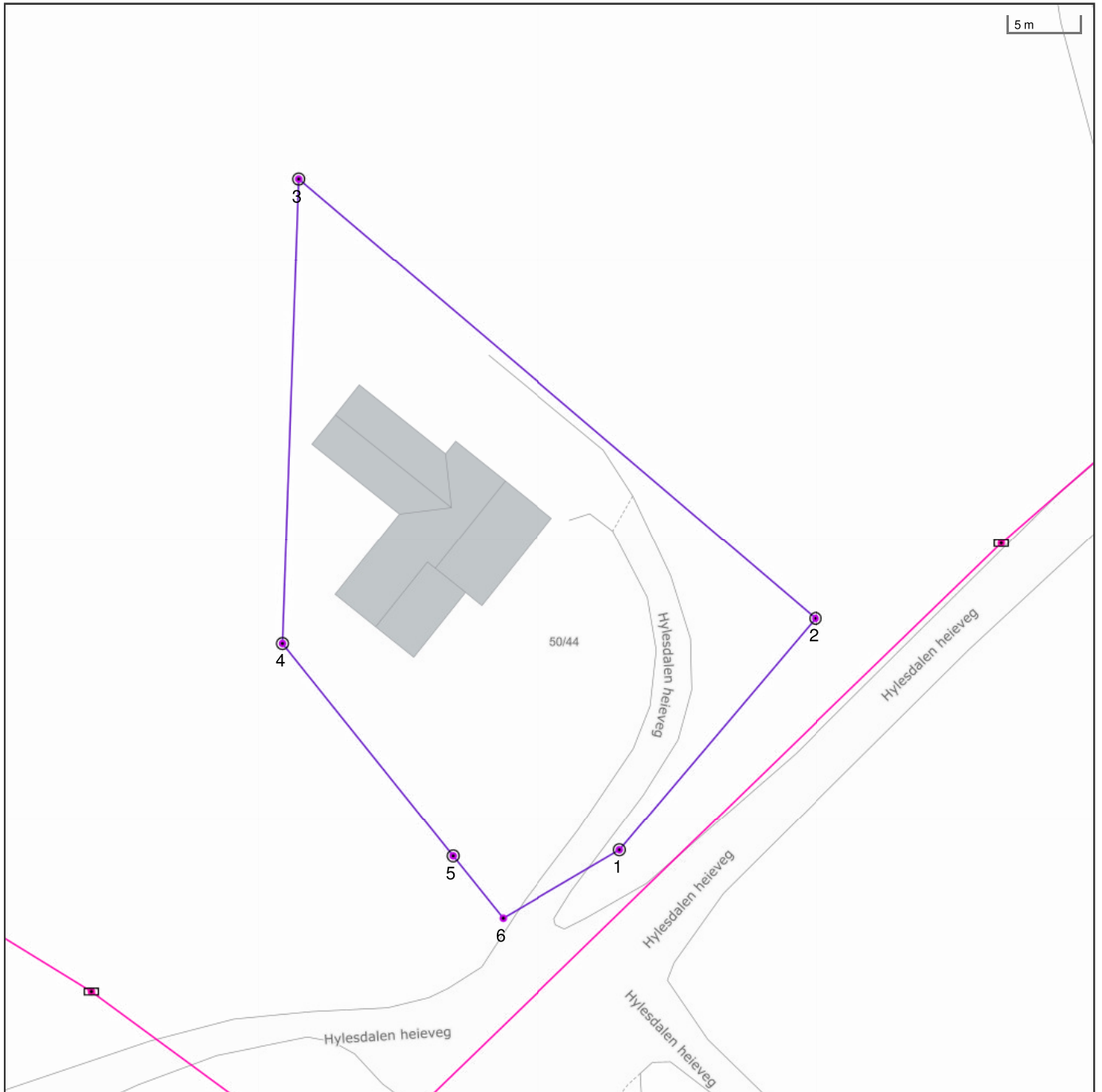
#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# Eiendomskart for eiendom 4221 - 50/44//



5 m



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                                  |  |                                     |                                     |
|----------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● Grensepunkt - lite nøyaktig       | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig     | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● Grensepunkt - middels nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - nøyaktig            | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - svært nøyaktig      | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering |                                     |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 016,60 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6561109,55	<b>Øst</b> 412760,42

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6561088,39	412764,87	35 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,49	
2	6561104,29	412779,04	35 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,30	
3	6561135,92	412743,43	35 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,63	
4	6561103,39	412741,55	35 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,58	
5	6561088,23	412753,16	35 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,09	
6	6561083,79	412756,57	35 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,60	





## Valle kommune

Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE

Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 21.03.2024

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

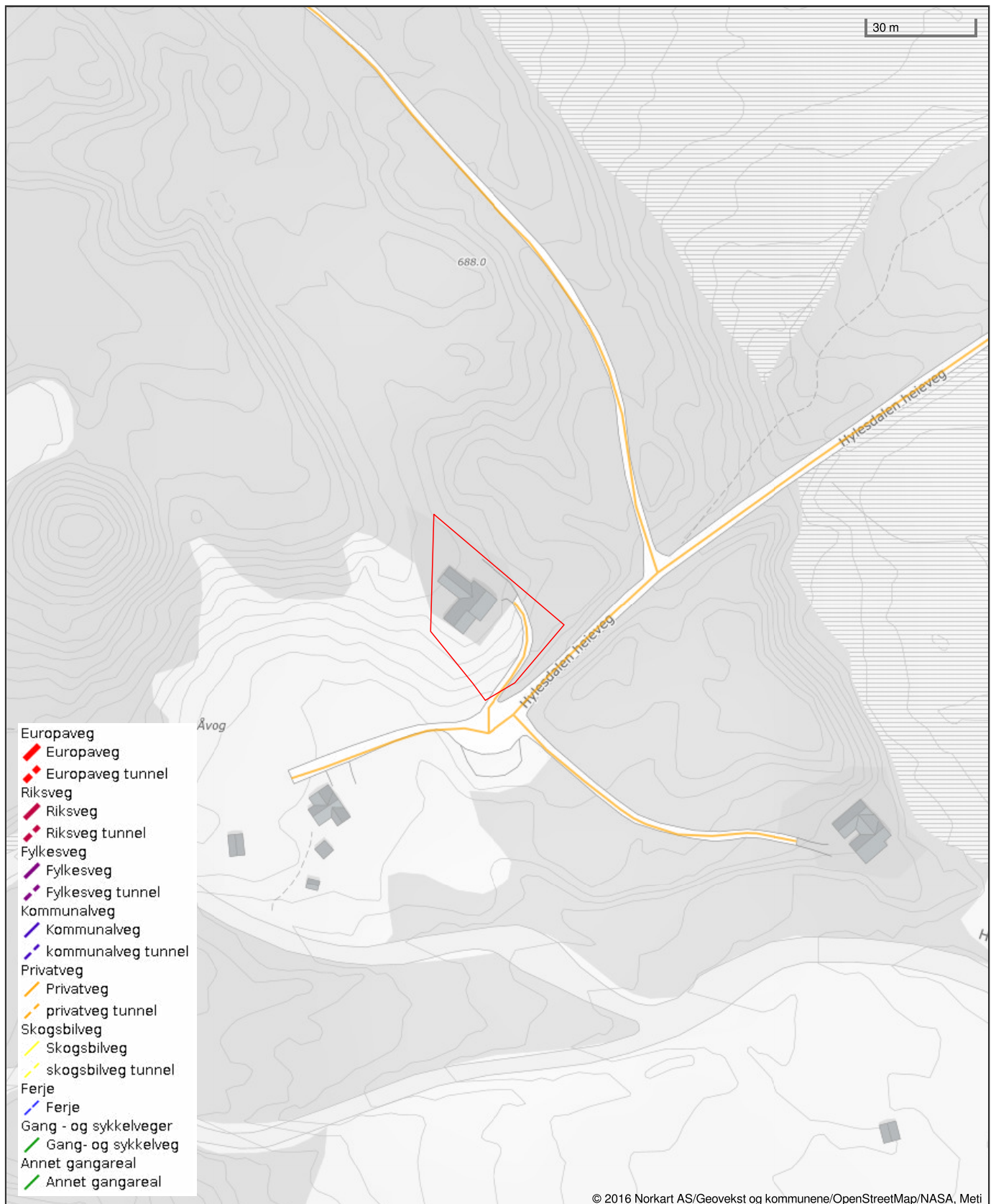
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# Vegstatuskart for eiendom 4221 - 50/44//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

<b>Eiendom</b>	4221 50/44		
<b>Utskriftsdato</b>	21.03.2024	<b>Antall datasett</b>	4

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

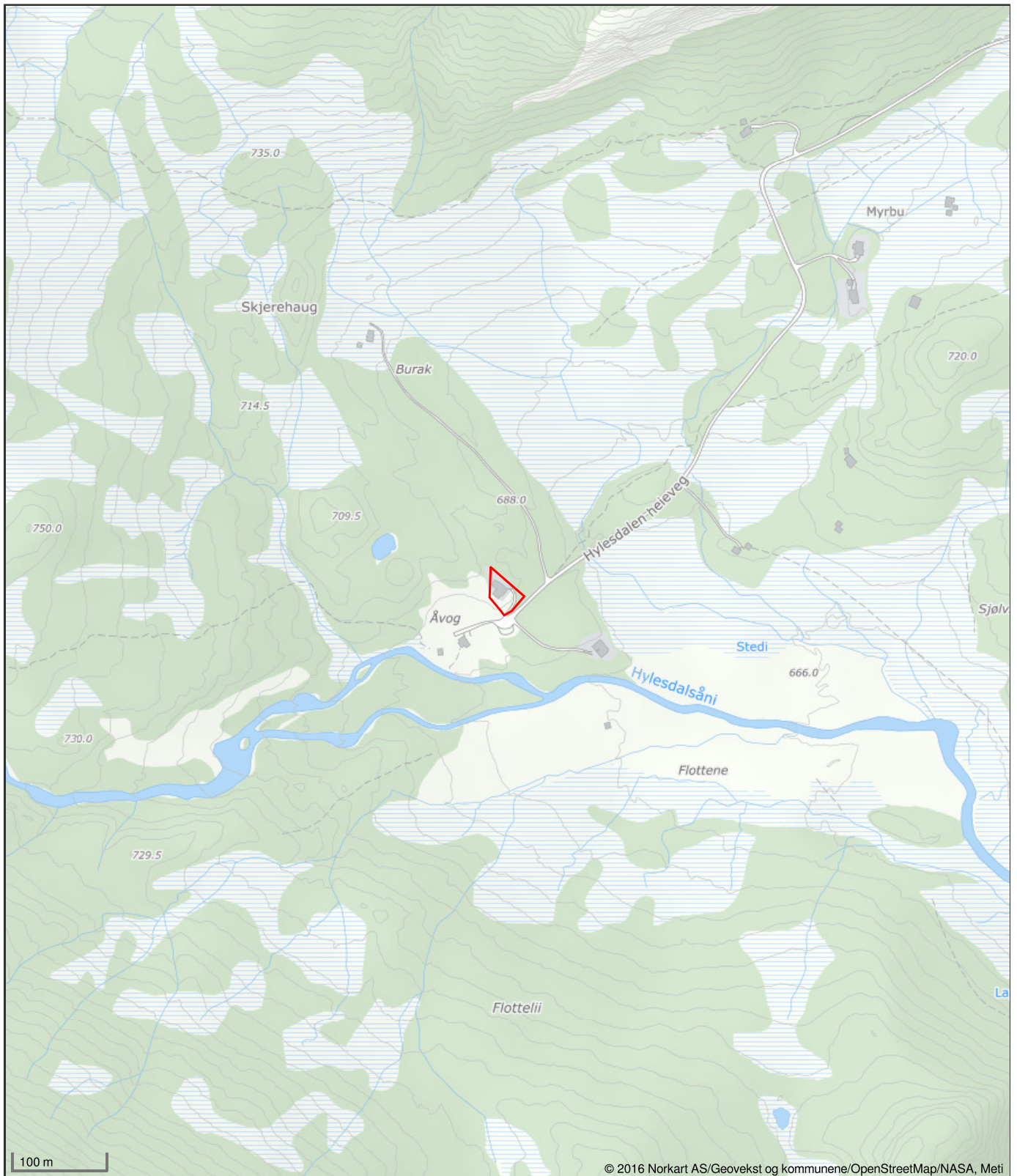
## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK





# Oversiktskart for eiendom 4221 - 50/44//





# Valle kommune

Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE

Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 21.03.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201402
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel for Valle kommune 2016 - 2028
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	22.06.2016
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4221/dokumenter/808/201402_Kommuneplan_arealdelen.pdf">https://www.arealplaner.no/4221/dokumenter/808/201402_Kommuneplan_arealdelen.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 017 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201803
<b>Navn</b>	Detaljregulering for Burak, Hyledalen
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Detaljregulering



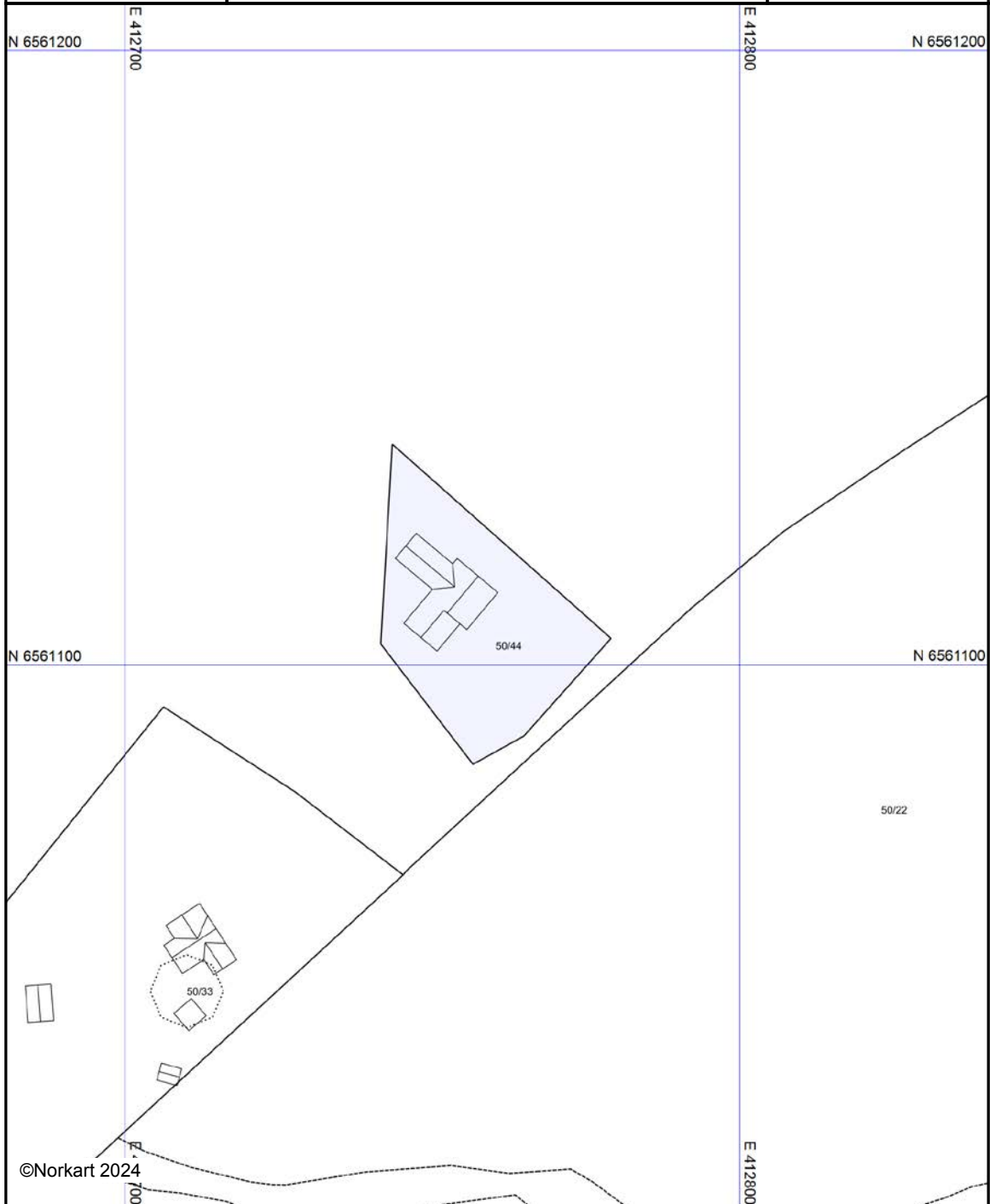
Valle kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 50/44  
Adresse:  
Utskriftsdato: 21.03.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



## Tegnforklaring



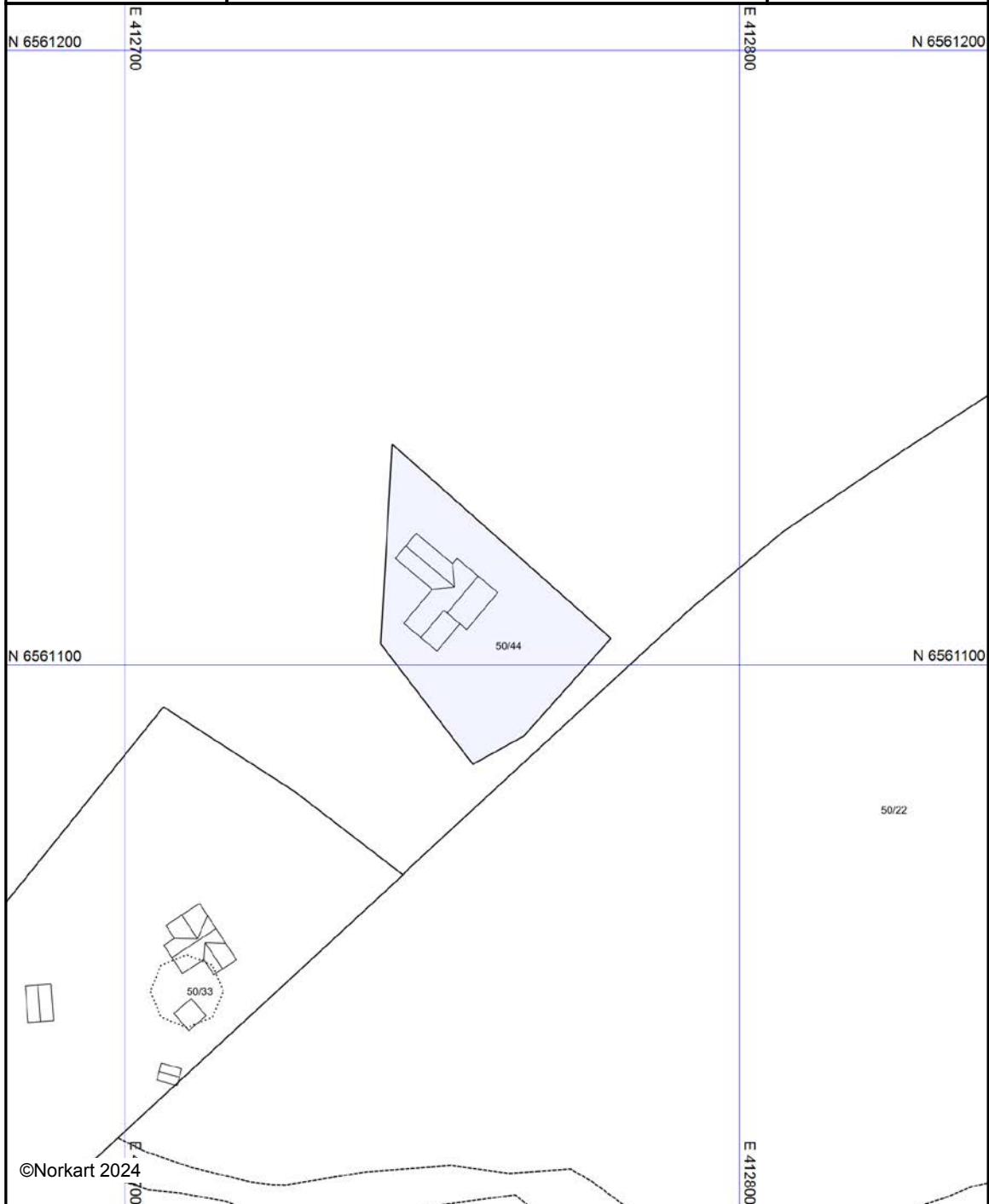
Valle kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 50/44  
Adresse:  
Utskriftsdato: 21.03.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring





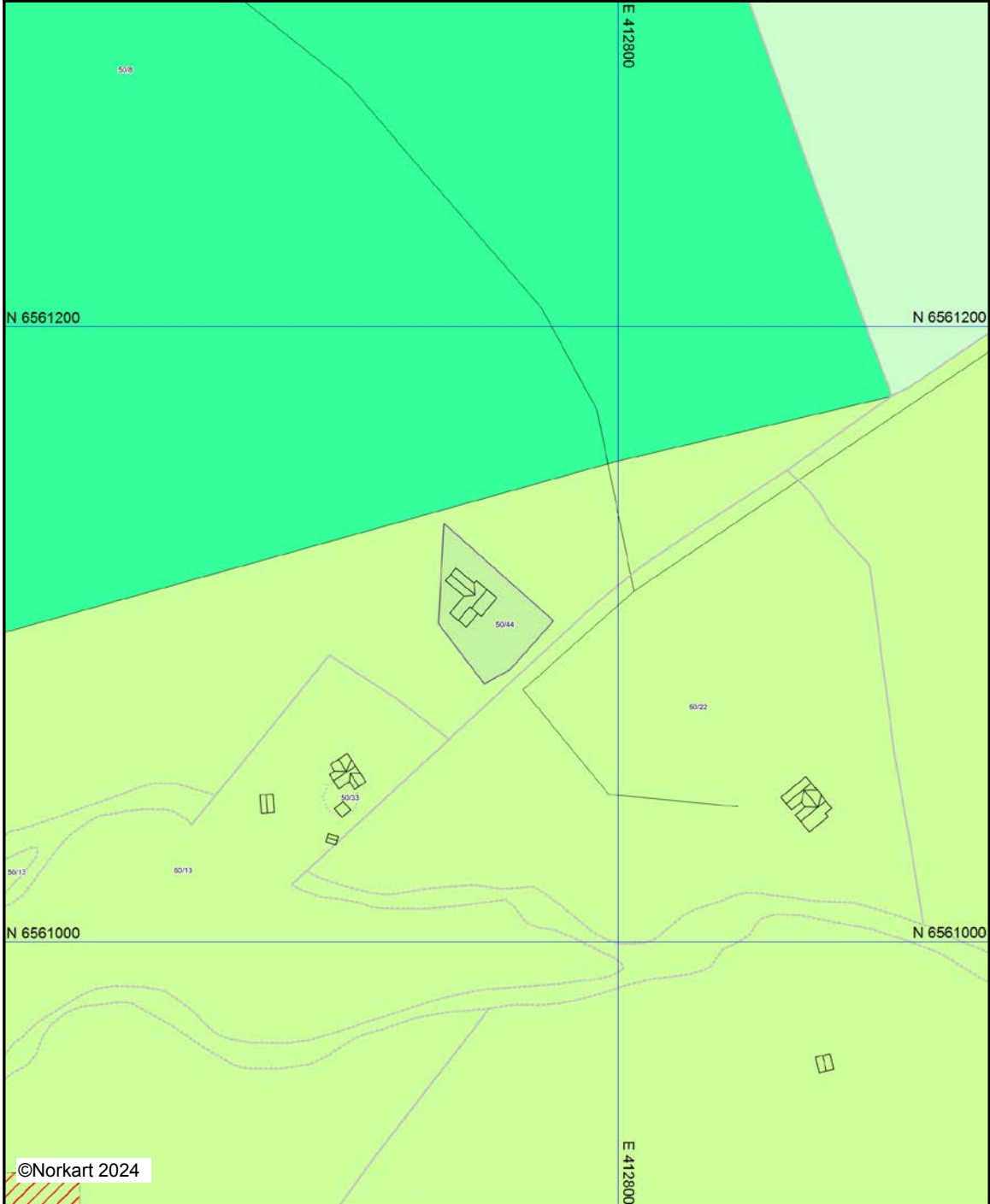
Valle kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 50/44  
Adresse:  
Utskriftsdato: 21.03.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32





Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

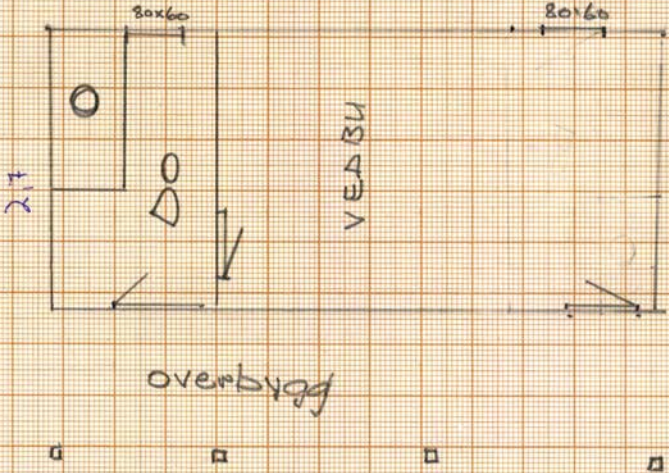
*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring natumijø
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - nåværen
-  LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - fremt

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende

6 m



Godkjent av **Vollo Byggherre**  
 1. søk 83/87, dat. 27.08.87  
 for **VALLE KOMMUNE**  
 TEKNISK SPJ  
 Gudrun Væli

HYTE

overbygg

VEDBU

overbygg

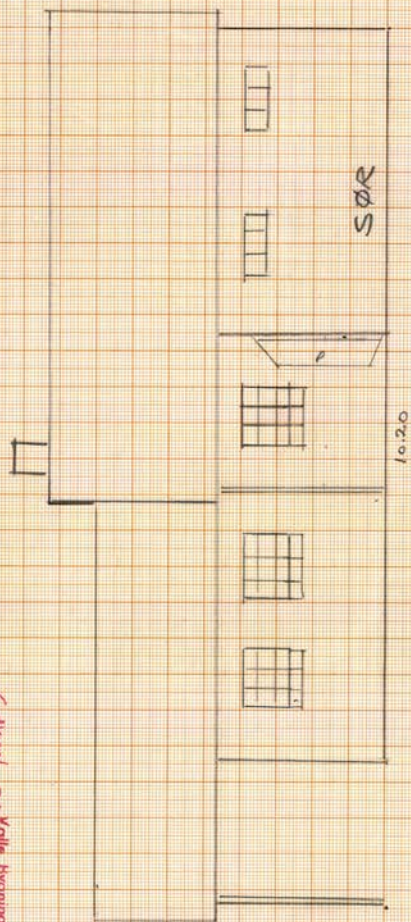
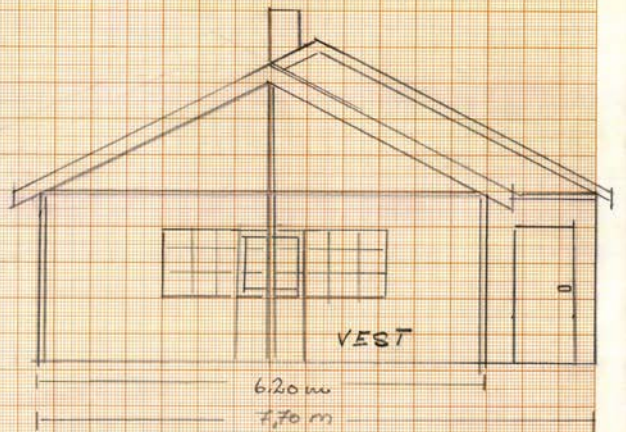
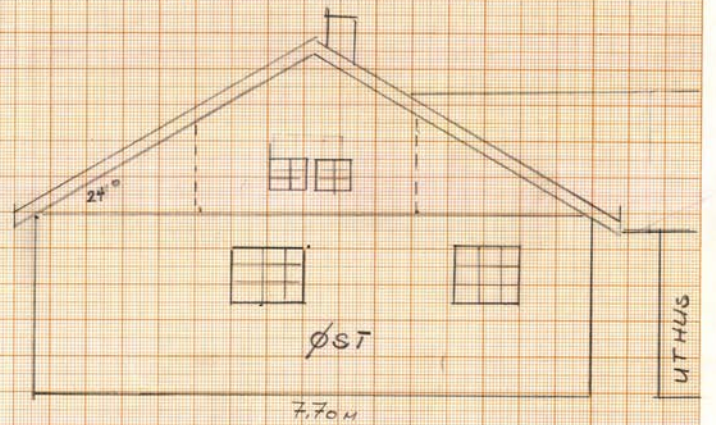
80x60

80x60

2,7

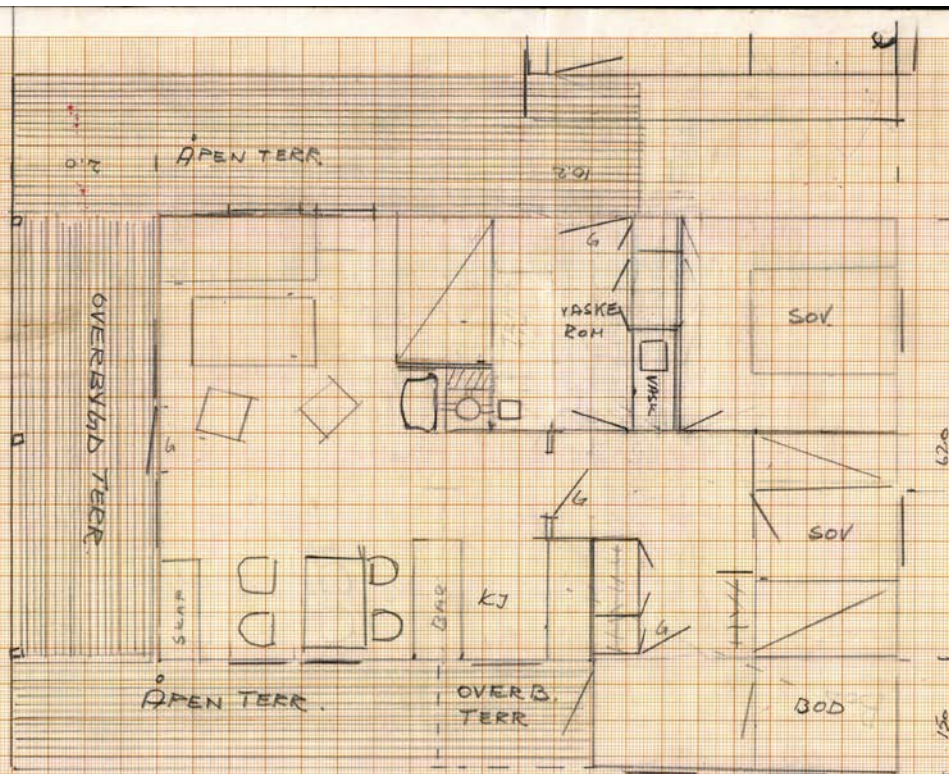
DO





Gadgønt av Valle Bygningsetat  
 1. søk 83/87 dno 27.08.87  
 for VALLE KOMMUNE  
 Teknisk sket  
 Gerdwin Møll





Godegym av ~~Vilje Brynning~~  
 1. sok 83/87 den 21.05.87  
 VALLE KOMMUNE  
 TEKNISK SJEF  
 Gudrun Mjøl

# VALLE KOMMUNE

TEKNISK SJEF

## GODKJENNING

Byggjeplass: Hylesdalen

Bygning.....: Hytte

Byggherre...: Jul S. Lund

Meldar.....: Jul S. Lund

Motteken byggjemelding med vedlagde teikningar og orientering vert med dette godkjent i medhald av Bygningslov, forskrifter, vedteker samt særskilde reglar, utarbeidd med heimel i § 3 i Bygningslova.

### Vilkår:

Dei godkjende teikningane må ikkje forandrast eller fråvikast utan av Bygningsrådet har gjeve skrifteleg samtykke. Byggjearbeidet må ikkje påbyrjast før melding om byggjeløyve ligg føre.

Før det vert utskriva byggjeløyve, må fylgjande vera ordna (merka X):

\_\_\_\_\_ ansvarshavande må vera godkjend.

\_\_\_\_\_ avgifter og gebyr for sakshandsaming og tilsyn må vera betalt (reikning ligg ved).

\_\_\_\_\_ eventuelle fråsegner må vera tinglyste.

\_\_\_\_\_ konsesjon på tomta må vera gjeven.

Valle, 09.09.1987

Teknisk sjef



# VALLE KOMMUNE

TEKNISK SJEF

## BYGGJELØYVE

Byggjeplass: Hylesdalen  
Bygning.....: Hytte  
Byggherre...: Jul S. Lund  
Meldar.....: Jul S. Lund  
Ansvarleg...: Jul S. Lund

Det vert med dette gjeve løyve til å starte opp byggjearbeidet.

Ein vil gjera merksam på fylgjande:

- A. Byggjesøknaden og godkjende teikningar, samt dette byggjeløyvet skal alltid finnast på byggjeplassen.
- B. Løyvet fell bort dersom byggjearbeidet ikkje er igongsett innan 1 år, jfr. § 93.
- C. Bygningen, eller del av den, må ikkje takast ibruk til anna enn det er søkt om, jfr. § 93.
- D. Den kommunale bygningskontrollen skal føra tilsyn med byggjearbeidet. Den som er ansvarleg for oppføring av byggverket skal varsle bygningskontrollen før grunnarbeidet vert sett i gong.
- E. Teknisk kontor skal kontrollera at grunnmuren på hytta fell innanfor merkepålen i terrenget. Høgda på grunnmur/pillarar skal godkjennast av teknisk kontor.

Rekvisisjon om ferdigsynfaring må sendast skrifteleg til teknisk sjef, 4690 Valle.

Valle, 09.09.1987

Teknisk sjef

HOVUDUTVAL FOR TEKNISK SEKTOR - BYGNINGSRÅDET

Sakshandsamar: Svein Jore

SAK 83/87: LUND JUL S., 4690 VALLE  
BYGGJEMELDING - HYTTE I HYLESDALEN

Bygningssjefen:

Det ligg føre søknad om løyve til oppføring av hytte og uthus på tomt, godkjend frådela i Br.sak 17/87.

Hytta skal byggjast i reisverk, grunnflate 69m<sup>2</sup>, 15m<sup>2</sup> overbygd og 26m<sup>2</sup> ikkje overbygd veranda.

Naboar er varsla, ingen merknadar.

Framlegg til vedtak:

Valle Byggningsråd godkjenner oppføring av hytte og uthus på desse vilkår:

1. Søkjaren må retta seg etter gjeldande reglar for hyttebygging i Valle kommune.
2. Søkjaren må taka del i alle fellesanlegg og fellesordningar som er nemnde i frådelingssaka, Br.sak 17/87.
3. Dersom det vert aktuelt å byggja offentlege fellesanlegg i området i framtida, pliktar byggherren å taka del i desse på eigne kostnad.
4. Vatn skal takast frå brunn/fellesbrunn bygd etter føresegnene. Det må takast vassprøve av drikkevatnet, og dette må vere hygienisk tilfredsstillande. Det må ikkje leggjast vassleidning inn i hytta.
5. Avlaupet skal førast i tette røyr til synkekum i eiga infiltrasjonsgrunn, og infiltrasjonsområdet må vera slik at det ikkje oppstår forureining.
6. Renovasjon: Byggherren må taka del i den renovasjonsordninga som kommunen fastset.
7. Do må ha tett botn og lufting over tak. Privetinnhaldet må grāvast ned på ein måte som helserådet kan godkjenne. Skal det nyttast "gamaldass" må denne plasserast over gode infiltrasjonsmassar, og utførast slik at det ikkje oppstår forureining.
8. Byggherren pliktar å gjera seg kjend med reglar for hyttebygging i Valle kommune.
9. Parkeringsplass skal vera opparbeidd **før** arbeidet med hytta vert sett i gong.

Valle, 11.08.1987  
Hallvard Homme

VALLE KOMMUNE, 4690 VALLE

**SAK 83/87:**

Bygningsrådet i møte den 27.08.1987:

Bygningssjefen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

Utskrift vert sendt til: Jul S. Lund, 4690 Valle  
Svein Åmlid, 4690 Valle

TEKNISK KONTOR, 08.09.1987



SØRMEGLEREN AS, AVD. SETESDAL  
V/SUNNIVA OHR  
LJOSHEIMVEGEN 1  
4735 EVJE

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 17240018  
Vår referanse: 3431745/23580390  
Bestilling: C3 2024-03-22 (6) 88

Dato  
22.03.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
104984	93	10.11.1987	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4221 VALLE	50	8	0	0

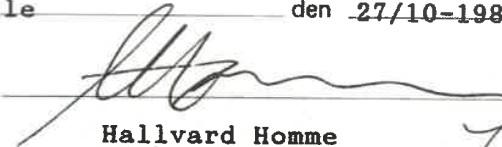
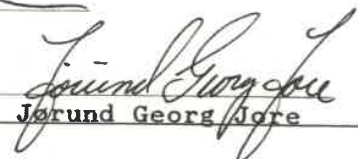
Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

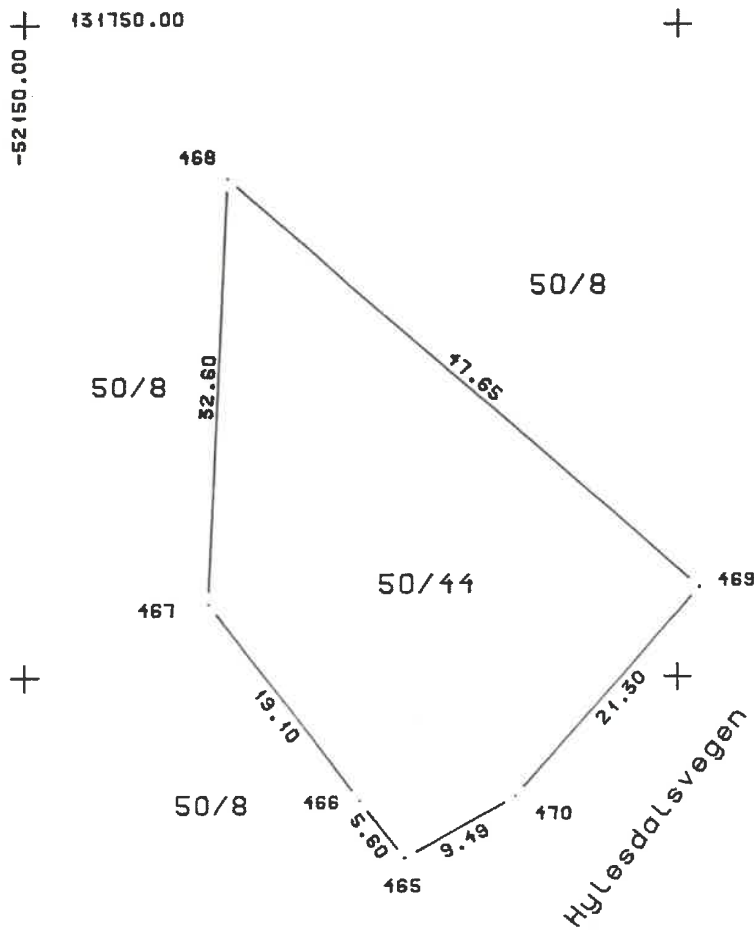
Kommunalforvaltninga - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidd av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommune (ev. stempel)			<b>MÅLEBREV</b>	Jnr	
Valle kommune				15/87	
Oppmålingsavdelinga			Målebrev nr		150
4690 Valle					
Målebrev over—					
Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr			
50	44				
Bruksnavn eller adresse					
Solhaug					
I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr 70, vart det den-					
Dato					
1. juni 1987			halde—		
kart- og delingsforretning over ei hyttetomt av gnr. 50, bnr. 8.					
Forretninga vart rekvirert av—					
Svein Aamli					
Styrrar ved forretninga var—					
Jørund Georg Jore					
Areal, lægje, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebrevkartet.					
Valle den 27/10-1987					
 Hallvard Homme Teknisk sjef			 Jørund Georg Jore		
Dagbokstempel ved tinglysing			Tinglysingstempel		
Påteikningar (Rettingar o.l.)					

Nr 5814 N Forlag: Sam & Steensen A/S, Oslo 3-82  
 K-blankett 58.14 N - Blanketten vert brukt både som original og gjenspart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festlenr	MÅLEBREVKART	
50	44			
Representasjonspunkt			Z	Jr/F
X	Y		15/87	
Koordinatsystem			Målestokk	Målebrev nr
AKSE 2			1:500	150
Kartblad			Areal	M <sup>2</sup>
BE028-5-4			1017.1	

N



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Slde	Radius
465	Umerke	131686.20	-52120.62		
466	Gkj bolt jord	131690.62	-52124.07	5.60	
467	Gkj bolt jord	131705.67	-52135.82	19.10	
468	Gkj bolt jord	131738.23	-52134.24	32.60	
469	Gkj bolt jord	131706.91	-52098.33	47.65	
470	Gkj bolt stein	131690.88	-52112.36	21.30	
				9.49	

Vestla/Geonor



# 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 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Eiendom:

Berg, 4747 VALLE

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

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

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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



## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**JAN TERJE HALVORSEN** | Eiendomsmegler | **928 06 323**

**janterje.halvorsen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SETESDAL** | Ljosheimvegen 1 | 99 56 40