



Nordibøvegen 92, Valle

Innholdsrik enebolig nær Valle sentrum - dobbelt garasje

Prisantydning: **2 290 000** / Totalpris: **2 363 720**



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Nordibøvegen 92, Valle

Eiendommen har en solrik beliggenhet nær Valle sentrum. I Valle sentrum finner man bl.a. butikker, skole, barnehage og bensinstasjon. Flott terreng i området med gode turmuligheter både sommer- og vintertid. Det er nærhet til fine badeplasser. En kjøretur på ca. 15 minutter kan ta deg til Brokke alpinsenter hvor det også er fine skiløyper.

Boligen går over tre etasjer. I 1. etasje er det innredet leilighet med egen inngangsdør. Det er dobbelt garasje på eiendommen med innredet hems, ikke isolert. 1. etasje inneholder stue, bad/vaskerom, kjøkken, trapperom, 2 soverom, entre, gang og vindfang. Det er også 2 boder i denne etasjen. I 2. etasje er det kjøkken, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, trapperom og stue. I 3. etasje er det gang, soverom, trapperom og stue.

Prisantydning: kr. 2.290.000,-

Omkostninger: kr. 73.720,-

Totalpris: kr. 2.363.720,-

Kommunale avgifter: kr. 13.029,-

Formuesverdi:

Primær: kr. 408.851,-

Sekundær: kr. 1.471.862,-



ENEBOLIG
SELVEIER



P-ROM **229 M²**
BRA **231 M²**



SOVEROM
3 STK



EIET TOMT
936 M²



BYGGEÅR
1960



PARKERING
JA



SØRMEGLEREN

JAN TERJE HALVORSEN | Avd. leder / Eiendomsmegler | 92 80 63 23 | janterje@sormegleren.no

EVJE | Ljosheimvegen 1 | sormegleren.no



Eiendommen har dobbelt garasje

NORDIBØVEGEN 92

OM EIENDOMMEN

INNHold

Boligen går over tre etasjer og er innholdsrik. I 1. etasje er det innredet leilighet med egen inngangsdør. Det er også dobbelt garasje på eiendommen med innredet hems, ikke isolert. 1. etasje inneholder stue, bad/vaskerom, kjøkken, trapperom, 2 rom innredet som soverom, entre, gang og vindfang. Det er også 1 bod i denne etasjen. I 2. etasje er det kjøkken, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, trapperom og stue. I 3. etasje er det gang, soverom, trapperom og stue.

STANDARD

Kjøkken i 1. etasje. Innredningen har slette fronter og heltre benkeplate. Det er integrerte hvitevarer og ventilator i skap.

Bad/vaskerom i 1. etasje av noe eldre dato, med belegg på gulv og malte plater på vegger med ventilasjon fra ventil i yttervegg. Bad/Vaskerom inneholder toalett, dusjkabinett, innredning med vask og opplegg for vaskemaskin. Badet fungerer greit med dagens standard, men det må påregnes å oppgradere badet innen kort tid.

Pent kjøkken i 2. etasje med slette fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer og ventilator i skap. Hyggelig stue med peisovn i 2. etasje. Her er det god plass for både sofagruppe og spisebord. Utgang til terrassen fra stua.

Bad/vaskerom i 2. etasje. Badet er fra 2017 med fliser på gulv og baderomsplater på vegger med ventilasjon fra vifte i yttervegg. Noe svellinger nederst i plateskjøten i dusjen. Plater må byttes.

Boligen er i dag innredet med 3 soverom. Det er to rom i 1. etasje som er innredet som soverom, det er ikke søkt eller godkjent innredet leilighet i 1. etasje.

Boligens innvendige flater har normal slitasje. Elementpipe med pusset og malte overflater, peisovn montert i stuen og vedovn i leiligheten. Ilfast plate mangler på gulvet under feieluken. Brannslukningsapparat i leiligheten er eldre enn 10 år og det mangler apparat i boligdelen samt noe røykvarslere.

Følgende oppgraderinger er gjort av selger:
Bad i 2. etasje ble pusset opp i 2017.
El-anlegg ble oppgradert i 2021.

Kjøkken ble pusset opp i 2017.
Verandavindu og dør ble byttet i 2017.
Kjøkken nede ble satt inn i 2014.

AREALER MED BESKRIVELSE

Enebolig totalt: Primærrom: 229 kvm, Bruksareal: 231 kvm
Sekundærrom: 2 kvm.

1. etasje:

Bra: 106 m² - P-rom: 104 m² - S-rom: 2 m²

P-rom inkl.: Vindfang, gang, trapperom, entre, 2 soverom, stue, bad/vaskerom og kjøkken.

S-rom inkl.: Bod.

2. etasje:

Bra: 94 m² - P-rom: 94 m² - S-rom: 0 m²

P-rom inkl.: Kjøkken, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, trapperom og stue.

3. etasje:

Bra: 31 m² - P-rom: 31 m² - S-rom: 0 m²

P-rom inkl.: Gang, soverom, trapperom og stue.

Garasje 1. etasje:

Bra: 51 m² - P-rom: 0 m² - S-rom: 51 m²

S-rom inkl.: Garasje og bod.

Garasje loft:

Bra: 13 m² - P-rom: 0 m² - S-rom: 13 m²

S-rom inkl.: Bod.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. I 2. etasje er bad utvidet fra originale tegninger. Noen dører er også flyttet. Dagens innredning i 1. etasje stemmer ikke med godkjente tegninger. 1. etasje er i dag innredet som en leilighet, dette er ikke søkt eller godkjent. Megler har ikke mottatt godkjente tegninger av 3. etasje og kan derfor ikke kontrollere om dagens bruk samsvarer med hva som er godkjent hos kommunen. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Byggår er antatt ca. 1960.

Undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter tekket med

betongtakstein. Takrenne og nedløp av plast. Pipebeslag, luftehatt og takstige av plastbelagt stål. Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av stående malt panel samt eternittplater på vegger av bindingsverk/ lettklinkerbetong i 1 etasje. Takkonstruksjonen er en plassbygget saltakkonstruksjon av taksperrer, med lufting fra gavl. Vinduer hovedsakelig fra byggeår og 1978 med normal slitasje. 2 nye vinduer i stue 2 etg. Terrassedekke i impregneret treverk med rekkverk i malt treverk.

Garasje med støpt såle, bindingsverk med utvendig stående malt trekledning. Plassbygde takstoler med undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av plast. Vinduer, dør og port i malt treverk.

OPPVARMING

Elektrisk. Varmepumpe, panelovner og varmekabler på bad. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

DIVERSE

Eiendommen er fullverdiforsikret i Frende med polisenummer: 695115. Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 16.000 kwh.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny 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 Lars Tore Mesel den 25.01.2023, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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: Enebolig oppført rundt 1960 med tilhørende garasje. Boligen har leilighet i 1. etasje samt inngangsparti til boligdelen i 2. og 3. etasje. Det er nyere kjøkkeninnredninger og bad i 2. etasje. Noen kommende oppgraderinger må påregnes etter behov.

Følgende avvik har fått TG3:

- Utvendig - nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takrenner og nedløpsrør fra byggeår, som har gått ut på sinn naturlige levetid. Takstige og beslag ned mot taket er dekket av snø på befaringen.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt noe horisontalavvik i bjelkelagskonstruksjonen med opptil 3,5 cm høydeforskjell på gulv i stue i 3 etasje. Noe høydeforskjeller 2 etasje med 2 cm i stue.

- Våtrom - Generell - Bad/vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Tekniske installasjoner - branntekniske forhold: Brannslukkingsapparat er eldre en 10 år.

Følgende avvik har fått TG2:

- Utvendig - veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er noe vedlikeholdsbehov av utvendig overflater. Utvendige overflater har normal slitasje og med stedvis oppsprekking av kledningsbord i tilknytning til veggfoten samt råteskader i noen bord og belistning.

- Utvendig - vinduer: Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Mange av vinduene har gått ut på sinn naturlige levetid og er av varierende kvalitet

og alder. Det må påregnes og skifte vinduer de kommende åra.

- Utvendig - dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører fra byggeår med noe varierende slitasje terrassedør i 3 etasje med enkelt glass.

- Utvendig - balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrasser er delvis dekket med snø på befaringen og alder og kvalitet på underliggende membran er ukjent. Rekkverk er for lavt.

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

- Innvendig - pipe og ilsted: Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken.

- Innvendig - innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er liten frihøyde i trappeløp. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapper med noe manglende sikring etter dagens krav.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom - overflater vegger og himling - bad/vaskerom: Det er tegn på fuktskader i nedkant av våtromsplater. Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Noe svellinger nederst i plateskjøten i dusjen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Eldre opplegg i 1 etasje.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Utvendig - takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ikke lufting fra kott bak knevegger og opp mot møne. Mye istapper ved takfoten tyder på dårlig lufting av konstruksjonen.

- Innvendig - overflater: Varierende slitasje på overflater. Noe overflater med større bruks og aldersslitasje.

- Garasje: Garasjen holder en normal standard med tanke på antatt byggeår. Overflater er greit vedlikeholdt.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Følgende fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Utført av Oddvar Homme flislegger. Nytt bad 2etg, nye vannrør/avløpsrør lagt av meg selv(rørlegger.ny støp og membran.gjort i 2017.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? - Ja, nytt rørirør anlegg på badet 2etg.

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? - Ja, 3 etg er gulv litt skjeve. Litt løs murpuss på veggen ute.

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, liten lekkasje ved pipebeslag. Dette er fikset.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Tettet pipebeslag 2019.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Utført av Knut Hovet installasjoner. Varmekabler på bad 2017.

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)? - Ja, Periodiskkontroll, gjort av rejlers,utbedret av Knut Hovet installasjoner 2014.

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? - Ja, innredet leilighet i 1. etg, ikke søkt godkjent av kommunen.

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? - Ja, innredet leilighet i 1.etg.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? - Ja, mangler søknad av leilighet til kommunen.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

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

BELIGGENHET

Eiendommen har en solrik og trivelig beliggenhet nær Valle sentrum. I Valle sentrum finner man bl.a. butikker, skole, barnehage og bensinstasjon samt kirke og kulturhus. Ekspressbuss fra Hovden/Haukeli til Kristiansand stopper i

Valle. Flott terreng i området med gode turmuligheter både sommer- og vintertid. Det er nærhet til fine badeplasser. En kjøretur på ca. 15 minutter kan ta deg til Brokke alpinsenter hvor det også er fine skiløyper.

TOMT

Areal: 936 kvm, Eierform: Eiet tomt

PARKERING

Parkering i dobbelt garasje og på egen tomt.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

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.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse, tilhører reguleringsplan Områderegulering Valle Sentrum, ikrafttredelse 26.06.2013. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Eiendommen ligger innenfor faresone flomfare, hensynssonenavn H320_1.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSER / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 1962/100284-1/93, tinglyst 24.02.1962 -

Bestemmelse om veg

Dagboknr.: 1970/101077-1/93, tinglyst 30.06.1970 - Skjønn

Dagboknr.: 1987/101262-1/93, tinglyst 20.03.1987 - Rettighet

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med

eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

UTLEIE

Boligen har ikke egen utleiedel, og er godkjent med kun en boenhet. Deler av boligen er i dag innredet som en egen utleiedel, endringen er ikke søkt omsøkt hos Valle kommune. Grunnet manglende tegninger kan ikke megler kontrollere hva rommene i boligen opprinnelig er godkjent som. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter E

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

2 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

57 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 290 000,-))

73 720,- (Omkostninger totalt)

2 363 720,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 13 028,62 pr. år

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp kr. 3.811,-, feiing kr.

475,-, renovasjon kr. 4.498,-, vann kr. 4.082,-. Kommunale

gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og

enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenesten vil

normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike

tjenester kan variere fra år til år.
Oppgitt totalbeløp er prognose for 2021. Se vedlagt dokument fra kommunen.

EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt for denne eiendommen.

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 408 851,- for år 2020. Sekundær: Kr. 1 471 862,- for år 2020.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Nordibøvegen 92, Gnr. 42 Bnr. 76 i Valle kommune.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

SELGER

Henrik Aamli Andersen

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Hundegård medfølger ikke.

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.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Claimslink AS.

Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 10 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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2.200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 92 80 63 23.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

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.

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

(egenandel).

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

HVITVASKING

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 kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. 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 har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

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

OPPGJØR

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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

17-21-0156

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeidlerens hjemmeside www.sormegleren.no/17-21-0156. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Avd. leder / Eiendomsmegler Jan Terje Halvorsen, tlf. 92 80 63 23

VEDERLAG

Fornyelse Finn.no (Kr.2 200)

Oppgjør (Kr.9 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 2 290 000,-) (Kr.61 830)

Tilrettelegging (Kr.14 500)

Digital grunnpakke (Kr.6 600)

Totalt kr. (Kr.95 615)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

Sist oppdatert 31. mai 2023

[illegible]



Innholdsrik enebolig beliggende nær Valle sentrum





Dobbelt garasje med innredet hems (ikke isolert)



Fin og romslig, overbygget terrasse



Romslig stue i 2. etasje



Her er det en flott peis



Utgang til terrassen fra stua



Pent kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate





Kjøkken





Pent bad/vaskerom i 2. etasje



Badet er fra 2017 med fliser på gulv og baderomsplater på vegger



Det er to soverom i 2. etasje



Soverom



Kjøkken i 1. etasje



Stue i 1. etasje



Bad/vaskerom i 1. etasje



Stue i 3. etasje med utgang til balkong



Garasjeloft



Det er ett soverom i 3. etasje



Gang i 3. etasje

Nordibøvegen 92

Offentlig transport

 Valle

Linje 170, 1977

5 min



0.5 km

Skoler

Valle skule (1-10 kl.)

146 elever, 10 klasser

14 min



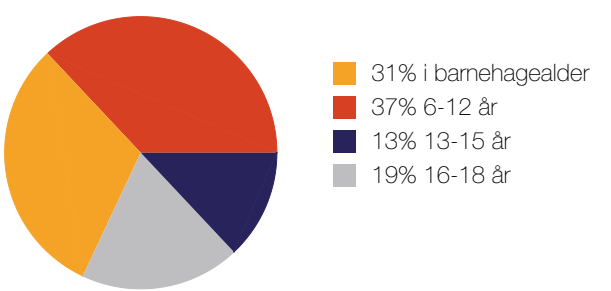
1.2 km

Setesdal vgs avd. Valle

14 min



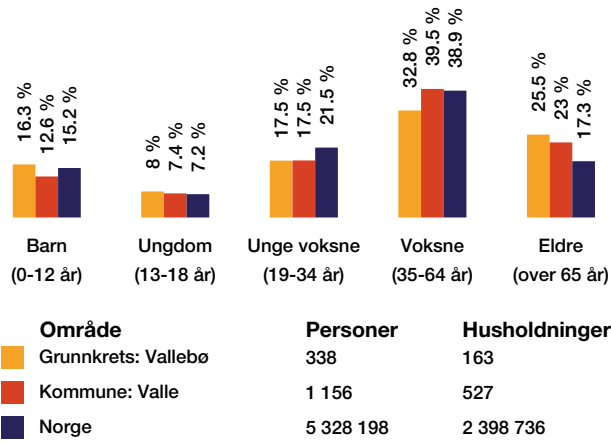
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	34%
Ikke gift	51%	53%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Valle barnehage (0-5 år)

54 barn, 3 avdelinger

14 min



1.2 km

Dagligvare

Joker Valle

5 min



Coop Prix Valle

5 min



Post i butikk, PostNord

0.4 km

Sport

 Valle skole

Aktivitetshall, ballspill

12 min



1 km

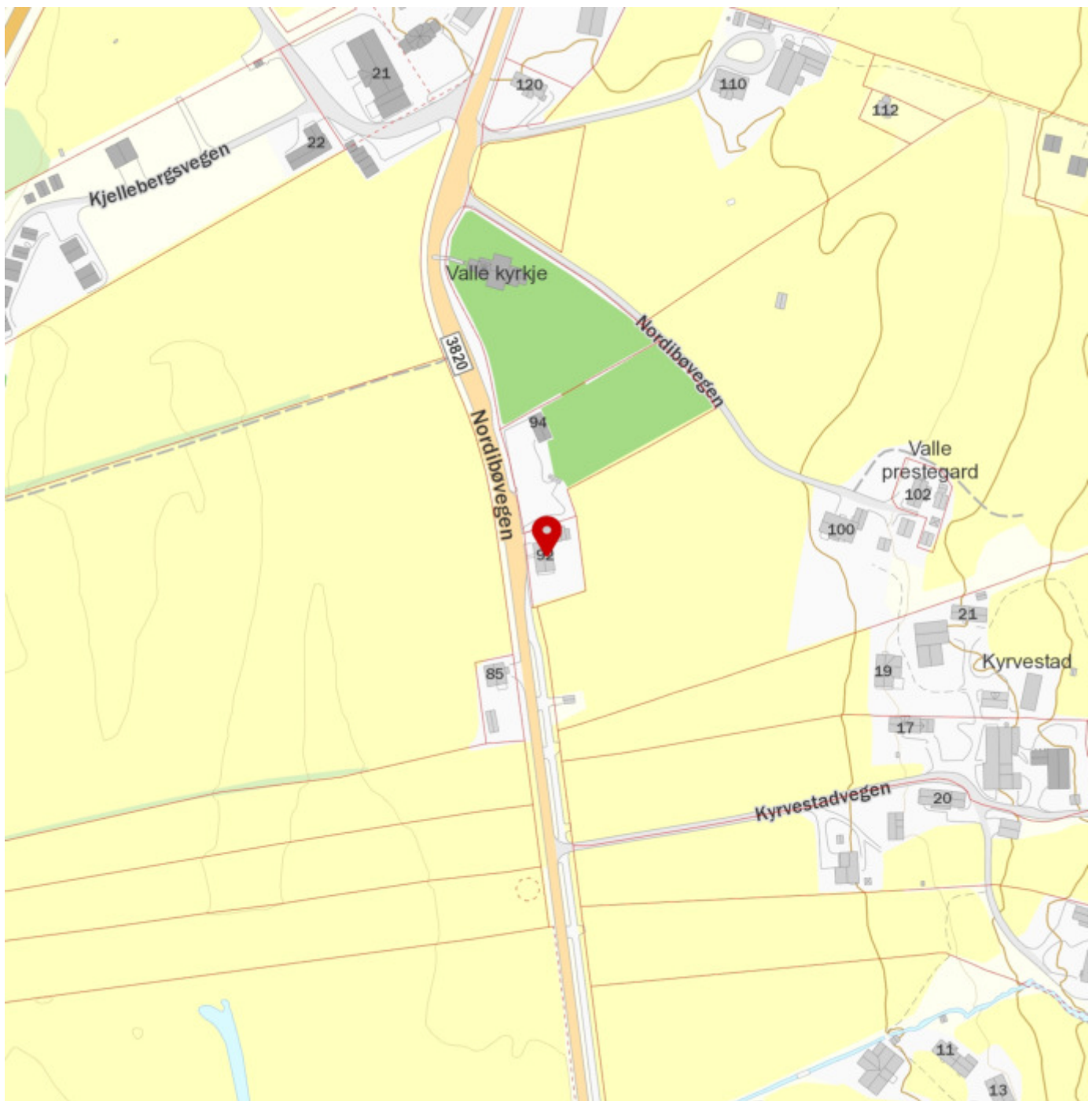
 Valle stadion

Ballspill, friidrett

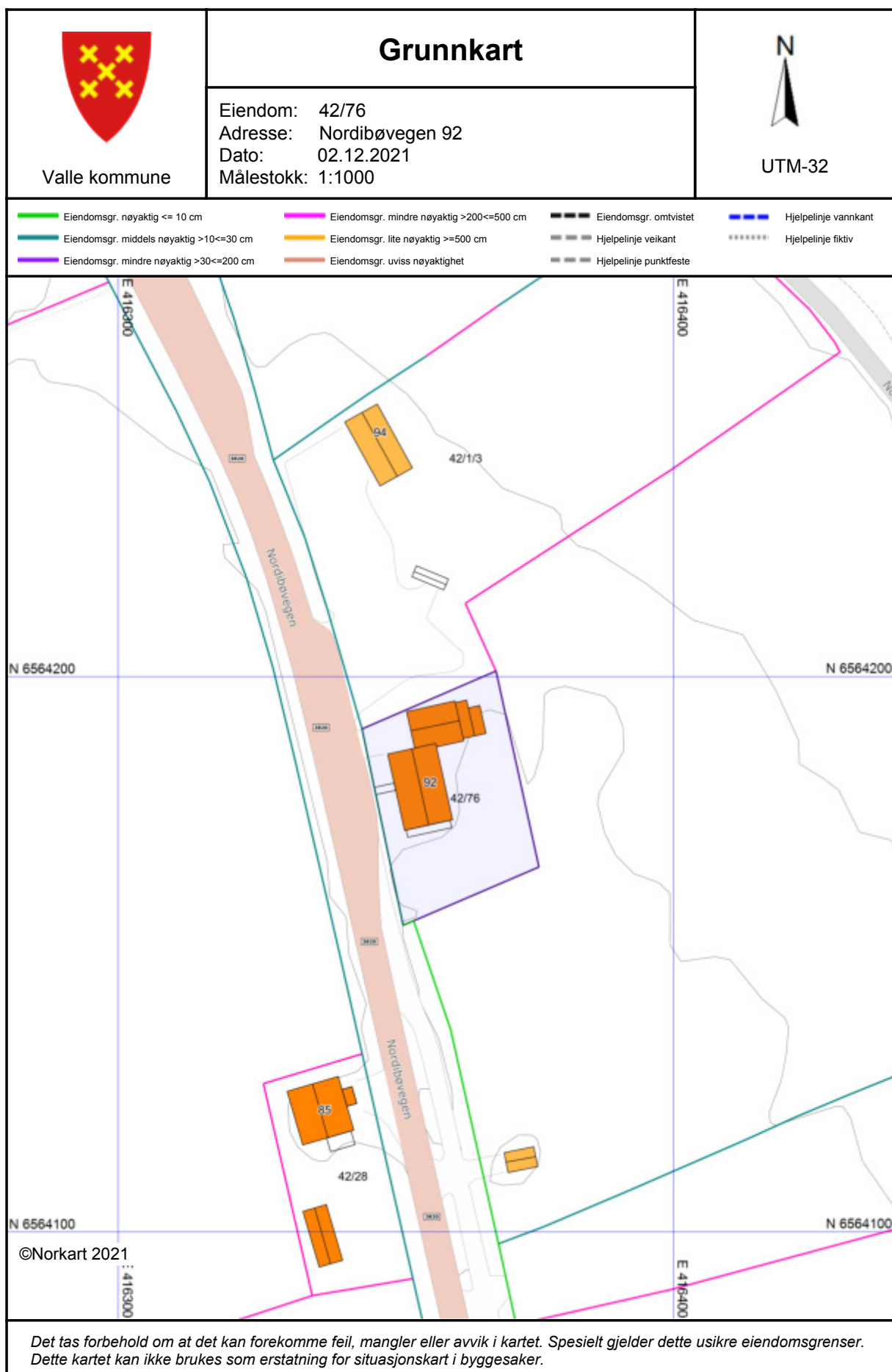
17 min



1.4 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Sørmeigleren avd. Setesdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



Tilstandsrapport

📍 Nordibøvegen 92, 4747 VALLE

📖 VALLE kommune

gnr. 42, bnr. 76

Areal (BRA): Enebolig 231 m², Garasje 64 m²



Befaringsdato: 25.01.2023

Rapportdato: 27.01.2023

Oppdragsnr.: 20262-1017

Referansenummer: IX1872

Autorisert foretak: Takstingeniør Mesel AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Tore Mesel



Gyldig rapport
27.01.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Lars Tore Mesel
Uavhengig Takstingeniør
27.01.2023 | RISØR

Takstingeniør Mesel AS
Spirekleiv 25
905 50 713

Rapportansvarlig
Lars Tore Mesel
Uavhengig Takstingeniør
meseltakst@gmail.com
905 50 713

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Enebolig oppført rundt 1960 med tilhørende garasje. Boligen har leilighet i 1 etasje samt inngangsparti til boligdelen i 2 og 3 etasje. Det er nyere kjøkkeninnredninger og bad i 2 etasje. Noen kommende oppgraderinger må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter tekket med betongtakstein.
Takrenne og nedløp av plast.
Pipebeslag, luftehatt og takstige av plastbelagt stål.
Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av stående malt panel samt eternittplater på vegger av bindingsverk/lettklinkerbetong i 1 etasje.
Takkonstruksjonen er en plassbygget saltakkonstruksjon av taksperrer, med lufting fra gavl. Konstruksjonen er kun inspisert inn bak knevegger.
Vinduer hovedsakelig fra byggeår og 1978 med normal slitasje.
2 nye vinduer i stue 2 etg.
Terrassedekke i impregnert treverk med rekkverk i malt treverk.
Underliggende membran på terrasser er ikke kontrollert.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige flater med normal slitasje. Etasjeskillere er utført i bjelkelag av tre
Elementpipe med pusset og malte overflater, peisovn montert i stuen og vedovn i leiligheten. Trapper i tre fra byggeår med noe slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1 etasje:
Bad/vaskerom av noe eldre dato, med belegg på gulv og malte plater på vegger med ventilasjon fra ventil i yttervegg. Utstyr: Toalett, dusjkabinett, innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.
2 etasje:
Bad fra 2017 med fliser på gulv og baderomsplater på vegger med ventilasjon fra vifte i yttervegg.
Synlig slukmansjett i sluken, utover det er ikke membran kontrollert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1 etasje:
Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkplate
Det er integrerte hvitevarer og ventilator i skap.
2 etasje:
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkplate
Det er integrerte hvitevarer og ventilator i skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber, plast og noe rør i rør på badet i 2 etasje.

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og noe soilrør ned i gulvet i 1 etasje. Tilstanden på avløpsrør videre ut er ukjent.
Nyere varmtvannstank på bad/vaskerom i 1 etasje.
Sikringsskap fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.
Brannslukkingsapparat er eldre en 10 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur og såle er tilsynelatende etablert på opparbeidet terrengnivå, uten tilbakefylling mot innredede rom. Det er derfor ingen krav til vertikal fuksikring av grunnmur.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	106	104	2
2. Etasje	94	94	0
3. Etasje	31	31	0
Sum	231	229	2
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	51	0	51
Loft	13	0	13
Sum	64	0	64

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

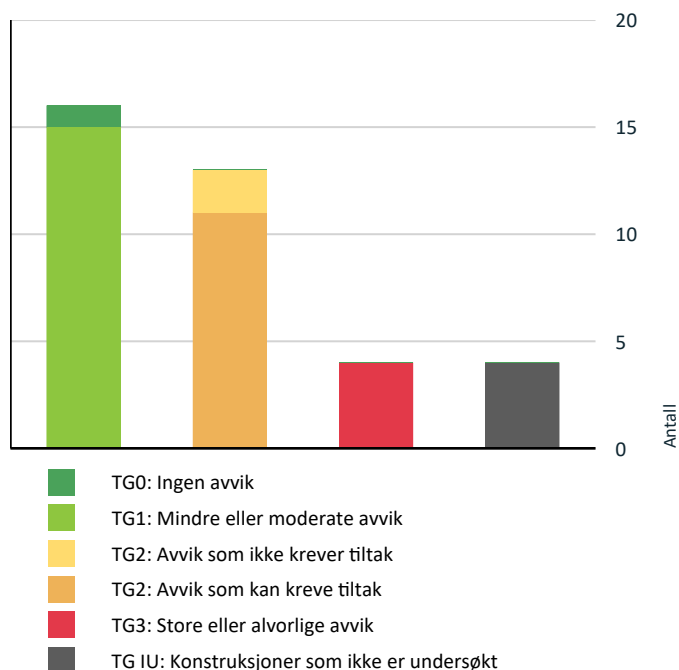
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

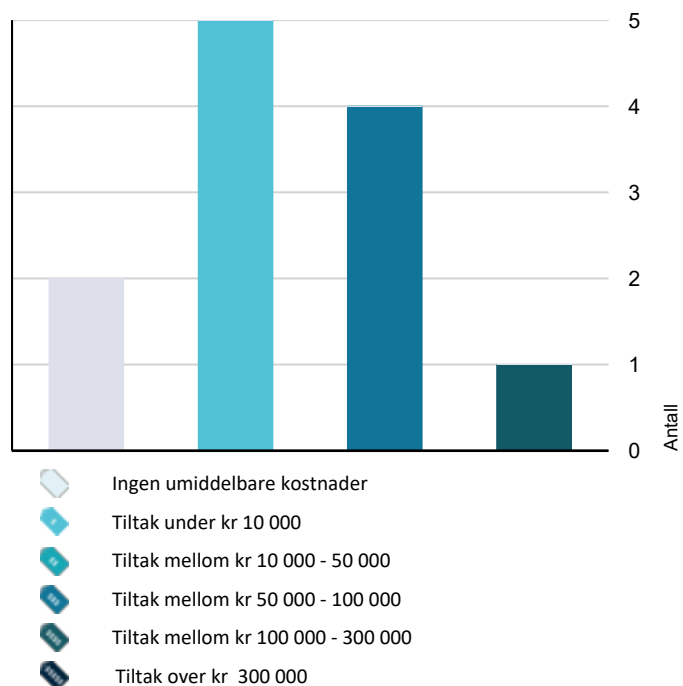
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

På befaringen er målinger utført med: Leica avstandsmåler, Hilti combilaser og Protimeter MMS2.

Rapporten baserer seg på visuelle observasjoner og enkle målinger. Det er ikke foretatt destruktive inngrep for å dokumentere eventuelle avvik.

Tilstandsgraden settes mot nytt bygg på faktisk byggeår.

Opplysninger om byggeår, rehabiliteringsår med videre er gitt av rekvirent.

Levetidsbetraktningene er basert på Sintef bygg forsk bygg detaljblad 700 320.

Møbler er ikke flyttet under undersøkelsen.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom

dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Brann/lydsillekonstruksjon mellom boenhetene er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Takrenner og nedløpsrør fra byggeår, som har gått ut på sinn naturlige levetid. Takstige og beslag ned mot taket er dekket av snø på befaringen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt noe horisontalavvik i bjelkelagskonstruksjonen med opptil 3,5 cm høydeforskjell på gulv i stue i 3 etasje.
Noe høydeforskjeller 2 etasje med 2 cm i stue.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
Brannslukningsapparat er eldre en 10 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
Takteking er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er noe vedlikeholdsbehov av utvendig overflater. Utvendige overflater har normal slitasje og med stedvis oppsprekking av kledningsbord i tilknytning til veggfoten samt råteskader i noen bord og belistning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mange av vinduene har gått ut på sinn naturlige levetid og er av varierende kvalitet og alder. Det må påregnes og skifte vinduer de kommende åra.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Dører fra byggeår med noe varierende slitasje terrassedør i 3 etasje med enkelt glass.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasser er delvis dekket med snø på befaringen og alder og kvalitet på underliggende membran er ukjent.
Rekkverk er for lavt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er liten frihøyde i trappeløp
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav
til rekkverk i trapper.

Trapper med noe manglende sikring etter dagens krav.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er tegn på fuktskader i nedkant av våtromsplater
Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Noe svellinger nederst i plateskjøten i dusjen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt
på innvendige vannledninger.

Eldre opplegg i 1 etasje.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av
takkonstruksjonen.

Det er ikke lufting fra kott bak knevegger og opp mot
møne. Mye istapper ved takfoten tyder på dårlig
lufting av konstruksjonen.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Varierende slitasje på overflater. Noe overflater med
større bruks og aldersslitasje.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår er antatt utifra historiske bilder fra Finn.no.

Standard

Boligen holder en normal standard i forhold til byggeår.

Vedlikehold

Boligen har noe etterslep av vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

TG IU

Undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter tekket med betongtakstein.



Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

TG 3

Takrenne og nedløp av plast.
Pipebeslag, luftehatt og takstige av plastbelagt stål.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og nedløpsrør fra byggeår, som har gått ut på sinn naturlige levetid. Takstige og beslag ned mot taket er dekket av snø på befaringen.

Tiltak

- Avløp for overvann/nedløp må etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Noe oppgraderinger av takrenner og beslag må påregnes etter behov.

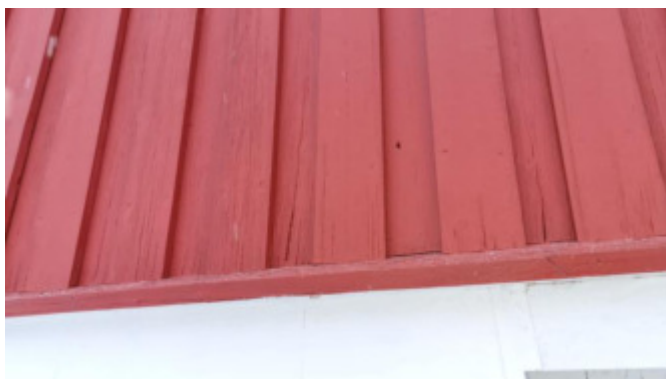
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av stående malt panel samt eternittplater på vegger av bindingsverk/lettklinkerbetong i 1 etasje.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er noe vedlikeholdsbehov av utvendig overflater. Utvendige overflater har normal slitasje og med stedvis oppsprekking av kledningsbord i tilknytning til veggfoten samt råteskader i noen bord og belistning.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kjøper må være oppmerksom på at gamle veggplater av eternitt må leveres som spesial avfall og bør fjernes med forsiktighet.

Kledningsbord med sprekker og råte byttes etter behov og ellers må normalt vedlikehold påregnes.

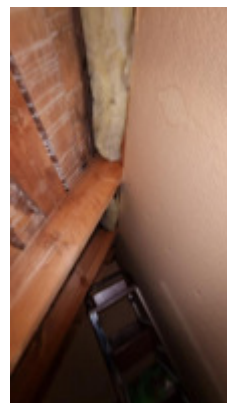
Kostnader med oppgraderinger av veggen kommer helt an på om man velger og fjerne eternittplater, skal det gjøres må man påregne større kostnader en estimert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen er en plassbygget saltakkonstruksjon av taksperrer, med lufting fra gavl. Konstruksjonen er kun inspirert inn bak knevegger.



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke lufting fra kott bak knevegger og opp mot møne. Mye istapper ved takfoten tyder på dårlig lufting av konstruksjonen.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer

TG 2

Vinduer hovedsakelig fra byggeår og 1978 med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Mange av vinduene har gått ut på sinn naturlige levetid og er av varierende kvalitet og alder. Det må påregnes og skifte vinduer de kommende åra.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes løpende vedlikehold av vinduer, vinduer som gått ut på sin naturlige levetid må påregnes og skiftes etter behov. Kostnader er estimert utifra det som bør gjøres nå.

Vinduer - 2

TG 1

2 nye vinduer i stue 2 etg.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Dører av eldre dato/byggeår med noe større aldersslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører fra byggeår med noe varierende slitasje terrassedør i 3 etasje med enkelt glass.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det må påregnes løpende vedlikehold av dører, dører som gått ut på sin naturlige levetid må påregnes og skiftes etter behov.

Dører - 2

TG 1

Nyere dør fra 2017 med noe tape og malingflekker utvendig.



Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG 2

Terrassedekke i impregnert treverk med rekkverk i malt treverk. Underliggende membran på terrasser er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasser er delvis dekket med snø på befaringen og alder og kvalitet på underliggende membran er ukjent. Rekkverk er for lavt.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg utifra alder på dagens tekking.

Normalt vedlikehold og noen oppgraderinger av rekkverk må påregnes. Underliggende membran må påregnes og byttes de nærmeste åra.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Boligens innvendige flater med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varierende slitasje på overflater. Noe overflater med større bruks og aldersslitasje.

Tiltak

- Tiltak:

Grad av rehabiliteringsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskillere er utført i bjelkelag av tre

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt noe horisontalavvik i bjelkelagskonstruksjonen med opptil 3,5 cm høydeforskjell på gulv i stue i 3 etasje. Noe høydeforskjeller 2 etasje med 2 cm i stue.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Gulv kan avrettes etter behov, men fungerer greit som det er.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

Boligen er oppført før det ble krav til radonsikring.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Elementpipe med pusset og malte overflater, peisovn montert i stuen og vedovn i leiligheten.



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken.

Tiltak

- Ildfast plate må monteres.

Ildsteder og pipe bør kontrolleres av feier.

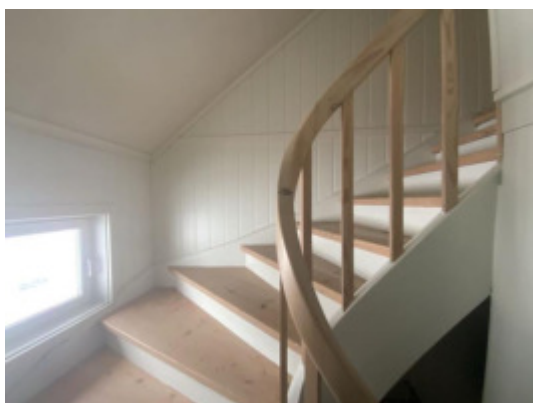
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Trapper i tre fra byggeår med noe slitasje.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapper med noe manglende sikring etter dagens krav.

Tiltak

- Håndløper bør monteres på vegg.

Noen oppgraderinger av trapper må påregnes etter behov.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører av finer og malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Bad/vaskerom av noe eldre dato, med belegg på gulv og malte plater på vegger med ventilasjon fra ventil i yttervegg. Utstyr: Toalett, dusjkabinett, innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

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

Badet fungerer greit med dagens standard, men det må påregnes og oppgradere badet innen kort tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

TG 1

Bad fra 2017 med fliser på gulv og baderomsplater på vegger med ventilasjon fra vifte i yttervegg.

Årstall: 2017

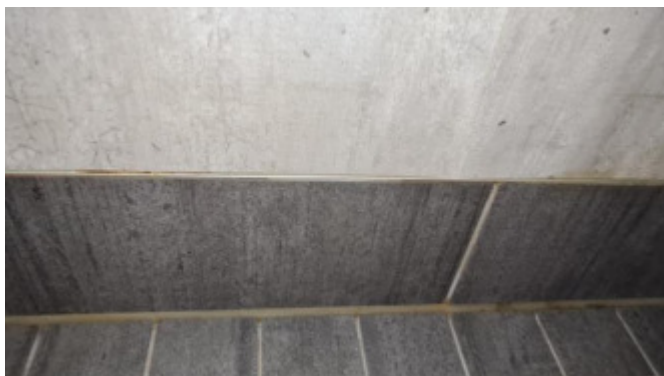
Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Baderomsplater på vegger og malt mdf i taket.



Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader i nedkant av våtromsplater
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Noe svellinger nederst i plateskjøten i dusjen.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Plater må byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

TG 1

Det er 3 cm fall fra dør til sluken i dusjen.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Synlig slukmansjett i sluken, utover det er ikke membran kontrollert.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning og utstyr med normal slitasje.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Ventilasjon

TG 1

Vifte i yttervegg.



Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Ingen tegn til fukt.



Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkplate
Det er integrerte hvitevarer og ventilator i skap.



Avtrekk

TG 1

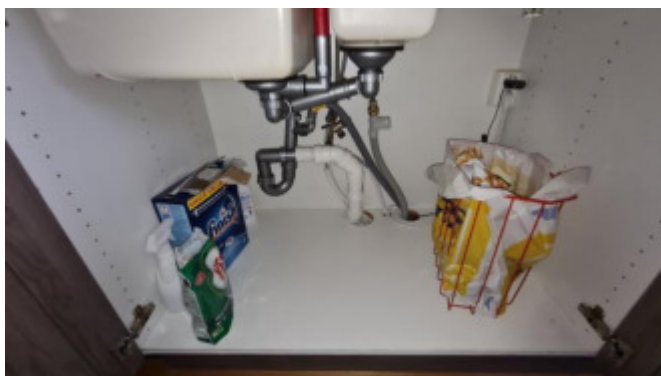
Ventilator i skap.

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkplate
Det er integrerte hvitevarer og ventilator i skap.



Avtrekk

TG 1

Ventilator i skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannledninger av kobber, plast og noe rør i rør på badet i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

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

Eldre opplegg i 1 etasje.

Tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 1

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og noe soilrør ned i gulvet i 1 etasje. Tilstanden på avløpsrør videre ut er ukjent.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon fra ventiler.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmtvannstank

TG 1

Nyere varmtvannstank på bad/vaskerom i 1 etasje.

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.

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

Nei

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?

Nei

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

Nei

10. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utifredsstillende festet i skapet?

Nei

11. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?

Nei

12. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?

Nei

13. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

14. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

15. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Branntekniske forhold

TG 3

Brannslukkingsapparat er eldre en 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Ja Brannslukkingsapparat i leiligheten er eldre en 10 år og det mangler apparat i boligdelen samt noe røykvarslere.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG IU

Ikke videre undersøkt grunnet mye snø.

Drenering

! TG IU

Grunnmur og såle er tilsynelatende etablert på opparbeidet terrengnivå, uten tilbakefylling mot innredede rom. Det er derfor ingen krav til vertikal fuktsikring av grunnmur.

Grunnmur og fundamenter

! TG IU

Ikke videre undersøkt grunnet mye snø.

Terrengforhold

! TG 0

Byggegroppen med tilstøtende utearealer er hovedsakelig planert flatt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår

1990

Kommentar

Byggeår er antatt utifra vinduer i 2 etasje.

Standard

Garasjen holder en normal standard med tanke på antatt byggeår.

Vedlikehold

Overflater er greit vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med støpt såle, bindingsverk med utvendig stående malt trekledning.

Plassbygde takstoler med undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av plast.

Vinduer, dør og port i malt treverk.

Tilstandsgraden vurderes hovedsakelig ut fra alder og slitasje.

TG:2

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	106	104	2	Vindfang , Gang , Trapperom , Entré , Soverom , Soverom 2, Stue , Bad/vaskerom , Kjøkken	Bod
2. Etasje	94	94	0	Gang , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken	
3. Etasje	31	31	0	Trapperom , Gang , Stue , Soverom	
Sum	231	229	2		

Kommentar

Leilighet i 1 etasje er ikke søkt og godkjent av kommunen, Lyd og brannkrav mellom boenheter er heller ikke godkjent.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Nyere håndverksjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bad 2 etasje fra 2017

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	51	0	51		Garasje , Bod
Loft	13	0	13		Bod
Sum	64	0	64		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.12.2021	Lars Tore Mesel	Takstmann
25.1.2023	Lars Tore Mesel	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4221 VALLE	42	76		0	938.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordibøvegen 92

Hjemmelshaver

Andersen Henrik Aamli

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 550 000	2015	Annet

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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/IX1872>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	17210156		
Adresse	Nordibøvegen 92		
Postnummer	4747	Poststed	VALLE
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år5 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Frende	Polise/avtalenr.	695115
Selger 1 fornavn	Henrik Aamli	Selger 1 etternavn	Andersen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

3 etg er gulv litt skjeve. Litt løs murpuss på veggen ute.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Liten lekkasje ved pipebeslag. Dette er fikset.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når

Tettet pipebeslag. 2019

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Knut Hovet installasjoner

Redegjør for hva som er gjort og når

Varmekabler på bad 2017.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Periodiskkontroll, gjort av rejlers, utbedret av Knut Hovet installasjoner 2014

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Innredet leilighet i 1.etg, ikke søkt godkjent av kommunen

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Innredet leilighet i 1.etg.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Mangler søknad av leilighet til kommunen

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver frem til og med 31.12.21. Det betyr at hvis budaksept er fra og med 01.01.22 vil ikke dette tilbudet om forsikring være bindende for forsikringsselskapet. Grunnen til dette er at for eiendommer som er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22 gjelder det nye regler i avhendingsloven. Hvis eiendommen ikke er solgt (budaksept) innen 31.12.21 er jeg klar over at jeg ikke har boligselgerforsikring, med mindre jeg har tegnet en ny forsikring som gjelder i de tilfeller eiendommen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn. Det vil bli mulig å tegne en ny boligselgerforsikring hos forsikringsselskapet som gjelder i de tilfeller boligen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Andersen, Henrik

Signert av



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.

1. **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 ☐ Frysenskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **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.
4. **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.
5. **Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **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.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienn**er og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd 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.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

HAAA

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 vegglander/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 løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.

Valle 19/12/2021
Sied/Sio

Hanih Andar
Sellers signature

Sellers signature

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FESTE NR. 2	Beregnet areal	938.1
Etablert dato	26.07.1991	Historisk oppgitt areal	936
Oppdatert dato	27.09.2017	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ 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	42/76
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	22.05.2017	17/564		
Oppmålingsforr.	27.09.2017			42/1, 42/1/3, 42/76, 601/336
Fradeling av grunneiendom	22.05.2017	17/564		42/1 (-284,9), 42/94 (284,9)
Oppmålingsforr.	28.09.2017			42/76, 43/6, 601/336
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	28.06.2012	2010/194		
Annen forretningstype	28.06.2012			42/1, 42/1/3, 42/76
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	27.02.2003			0940-42/1/2, 42/76
Grunneiendom fra feste				
Fradeling av grunneiendom	26.07.1991			42/1 (-936), 42/76 (936)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6564178.16	416359.84	0	Ja	938.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDERSEN HENRIK AAML F200192*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NORDIBØVEGEN 92 4747 VALLE	Bosatt i Norge (B)

Adresse**Vegadresse: Nordibøvegen 92****Adressetilleggsnavn:**

Poststed	4747 VALLE	Kirkesogn	05050401 Valle og Hylestad
Grunnkrets	107 Vallebø	Tettsted	
Valgkrets	1 VALLE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16713554		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

2	16713554	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	30.09.1993
---	----------	---	---------	------------------	------------

1: Bygning 16713554: Enebolig (111), Tatt i bruk**Bygningsdata**

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.05.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordibøvegen 92	H0101	42/76	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygningsendring 16713554-1: Tilbygg, Tatt i bruk 30.09.1993**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	38
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.07.1993	08.09.1993
Igangsettingstillatelse	02.08.1993	08.09.1993
Tatt i bruk	30.09.1993	12.10.1993

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/76	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	38	0	38	0	0	0

Eiendom	4221 42/76		
Utskriftsdato	02.12.2021	Antall datasett	6

1 Berørte datasett

- ❗ Kulturminner - Kulturmiljøer

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner - Enkeltminner
- ✔ Kulturminner - Lokalteter
- ✔ Kulturminner - Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Freda bygninger
- ✔ Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	01.12.2021
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet dekker fredete kulturmiljøer, verdensarv og nasjonale interesser i by. Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer. Nasjonale interesser i by omfatter byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Områdene har ikke formelt vern, men det kan ikke utelukkes at noen av områdene bør fredes eller at det finnes objekter i disse som på sikt kan vise seg å måtte sikres etter kulturminneloven.

Tegnforklaring

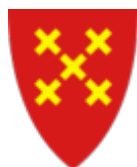
Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Valle i Setesdal	-	Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse

Oversiktskart for eiendom 4221 - 42/76//





Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	76	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordibøvegen 92, 4747 VALLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

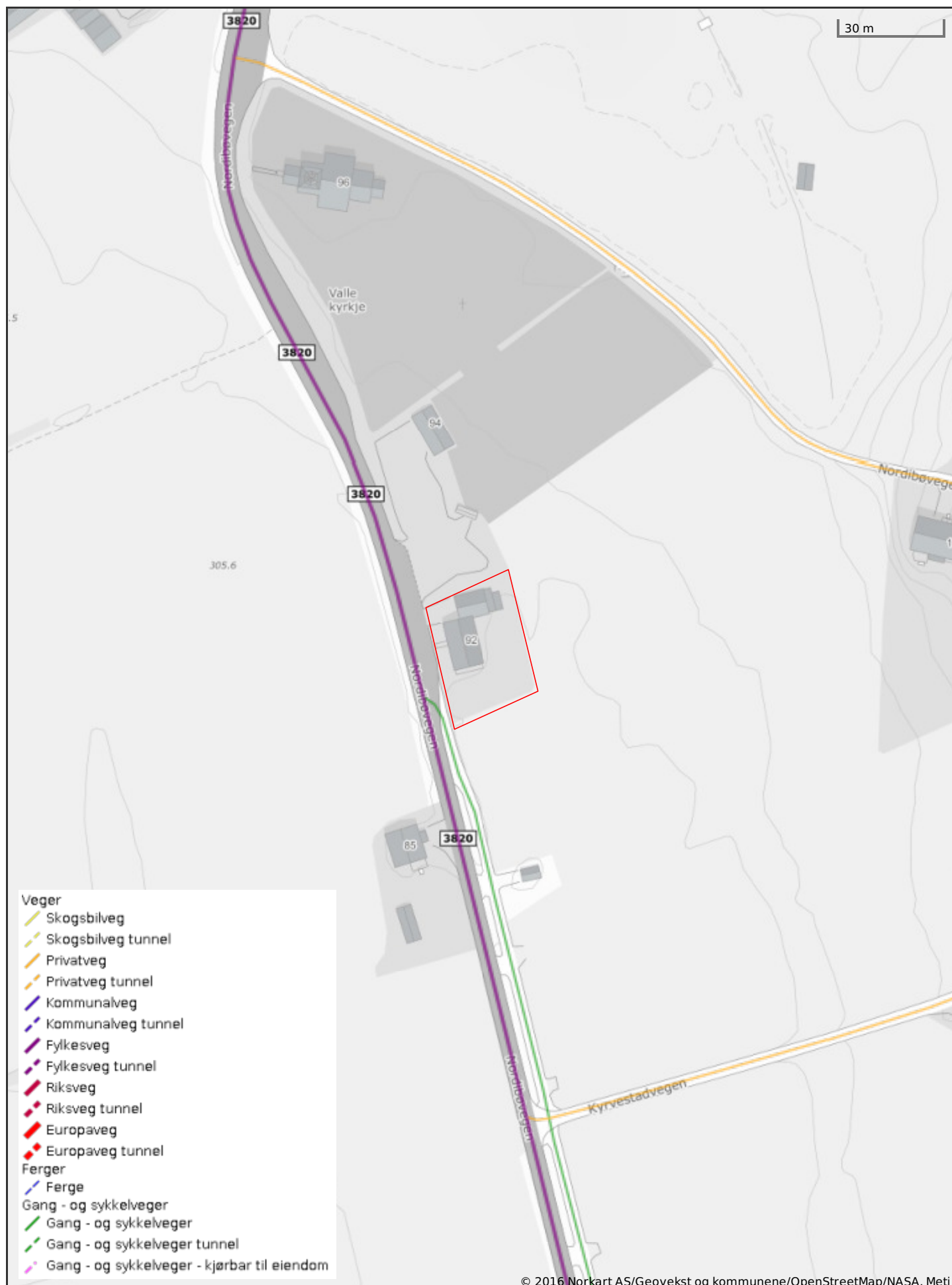
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2020
2274077	3522	12.01.2021	Årsavlesning - Ekstern kilde	89

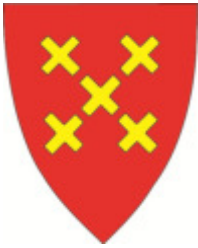
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vegstatuskart for eiendom 4221 - 42/76//





Valle kommune

Utskriftsdato: 03.12.2021

Adresse: Postboks 4, 4746 Valle

Telefon: 37 93 75 00

Bygningsteikningar

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vinje kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	76	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nordibøvegen 92, 4747 VALLE								

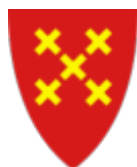
Informasjon om bygningsteikningar

Det føreligg ikkje opplysningar om ferdigattest/midlertidig bruksløyve i våre arkiv.



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	76	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordibøvegen 92, 4747 VALLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2020

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 2020
Avløp	3 811,49 kr
Feiing	475,00 kr
Renovasjon	4 498,76 kr
Vann	4 082,74 kr
Sum	12 867,99 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement Vatn	1 stk	2 655,00 kr	1/1	0 %	2 655,00 kr	1 991,25 kr
Målt Forbruk Vatn	89 m3	16,06 kr	1/1	0 %	1 429,56 kr	1 429,56 kr
A Konto Vatn	88 m3	16,06 kr	1/1	0 %	1 413,50 kr	1 060,13 kr
Innbetalt Vatn	-100 m3	16,06 kr	1/1	0 %	-1 606,25 kr	-1 606,25 kr
Vassmålarleige	1 Stk	271,25 kr	1/1	0 %	271,25 kr	271,25 kr
Abonnement Avlaup	1 Stk	2 655,00 kr	1/1	0 %	2 655,00 kr	1 991,25 kr
Målt Forbruk Kloakk	89 m3	16,06 kr	1/1	0 %	1 429,56 kr	1 429,56 kr
A Konto Kloakk	88 m3	16,06 kr	1/1	0 %	1 413,50 kr	1 060,13 kr
Innbetalt Kloakk	-100 m3	16,06 kr	1/1	0 %	-1 606,25 kr	-1 606,25 kr
Renovasjon Std.	1 Stk	4 498,75 kr	1/1	0 %	4 498,75 kr	3 374,06 kr
Feie- Og Tilsynsavgift	1 Stk	475,00 kr	1/1	0 %	475,00 kr	0,00 kr
				Sum	13 028,62 kr	9 394,69 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomskart for eiendom 4221 - 42/76//



5 m

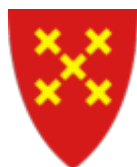


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- 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

Areal		938,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6564178,16	Øst	416359,84
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6564200,98	416368,04	35 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)			36,14	
2	6564165,68	416375,78	35 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)			24,57	
3	6564155,99	416353,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			2,06	
4	6564155,19	416351,3	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			36,12	
5	6564190,54	416343,9	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)			26,30	



Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	76	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenheter

BruksenhetID	Adresse	Bygningsnummer	Bolignummer
143333268	Nordibøvegen 92, 4747 VALLE	16713554	H0101
143333371		16713554	0000

Situasjon

Enhet		Røykvarslere		Slukkere			
BruksenhetID	FagID	Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
143333268	22080	0	0	0	0	0	0

Ildsted

BruksenhetID	FagID	Produsent	Modell	Installert dato
143333268	22080			

Tiltak, tilsyn og feiing

Enhet		Siste tiltak bruksenhet			Siste tiltak røykløp		
BruksenhetID	FagID	Type	Dato	Status	Type	Dato	Status
143333268	22080	Tilsyn	28.11.2013	Utført	Feiing	10.08.2018	Utført

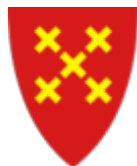
Avvik og anmerkninger

Bruksenhet 143333268 (22080)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	76	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordibøvegen 92, 4747 VALLE								

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

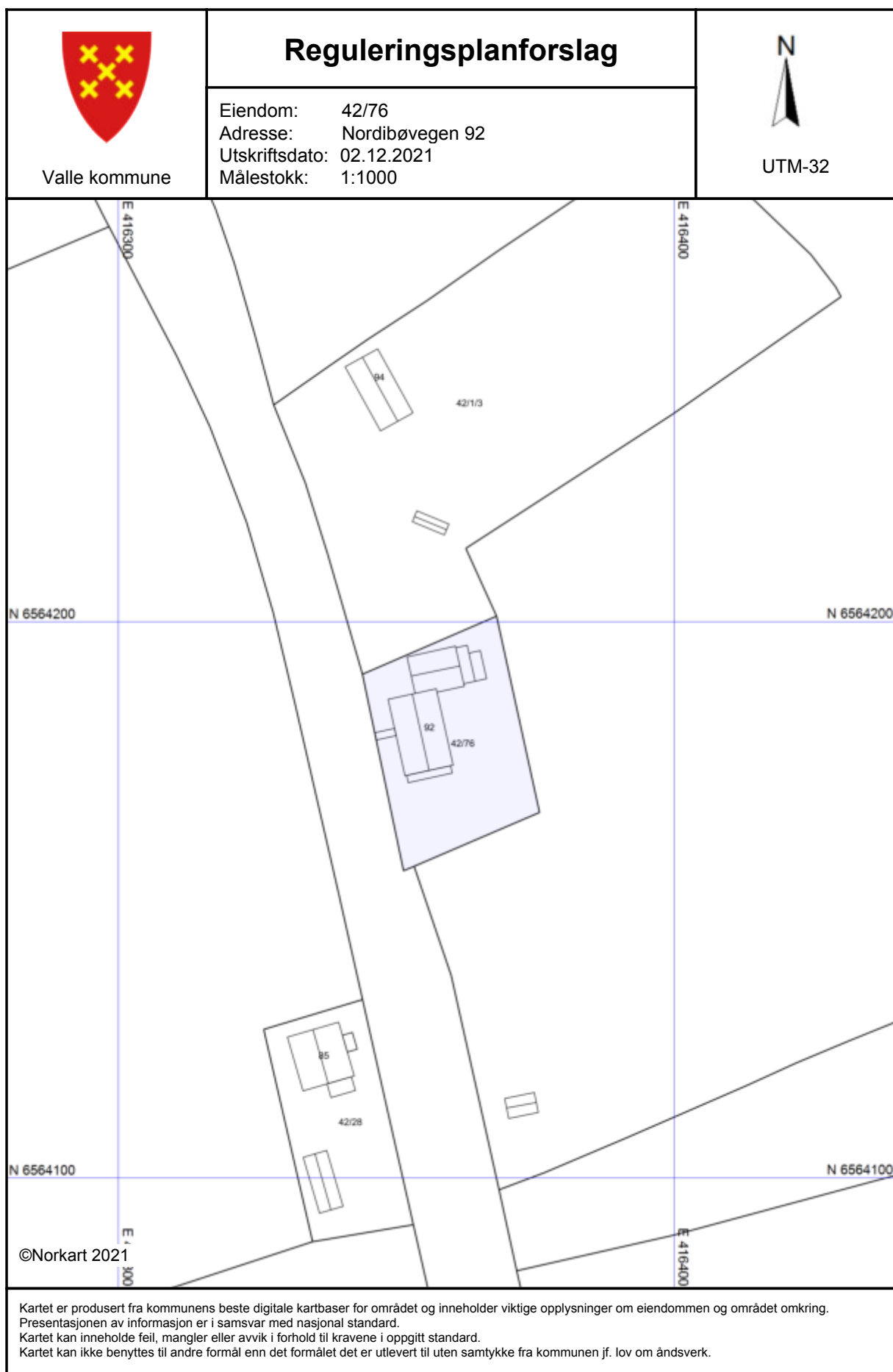
Kommuneplaner

Id	201402		
Navn	Kommuneplanens arealdel for Valle kommune 2016 - 2028		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	22.06.2016		
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4221/201402/Dokumenter/201402_Kommuneplan_arealdelen.pdf		
Delarealer	Delareal	49 m ²	
	KPHensynsonenavn	200805	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	938 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	889 m ²	
	KPHensynsonenavn	201102	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Id	200805		
Navn	Detaljregulering for gang- og sykkelveg langs Fv 336 fra Valle Kyrkje – Valle skule		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.06.2014		
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4221/200805/Dokumenter/200805_detaljregulering_gs_valle_skule_valle_kyrkje_foresegner.pdf		
Delarealer	Delareal	4 m ²	
	Formål	Gang-/sykkelveg	
	Feltnavn	GS10	
	Delareal	44 m ²	
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg	
	Feltnavn	VT	

Id	201102
Navn	Områderegulering Valle Sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.06.2013
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4221/201102/Dokumenter/201102_områdeplan_valle_sentrum_gjeldande%20føresegner.pdf
Delarealer	Delareal 888 m ²
	Formål Boligbebyggelse
	Feltnavn B11
	Delareal 889 m ²
	RPHensynsonenavn H320_1
	Faresone Flomfare
	Delareal 2 m ²
	Formål Landbruksformål
	Feltnavn L8



Tegnforklaring

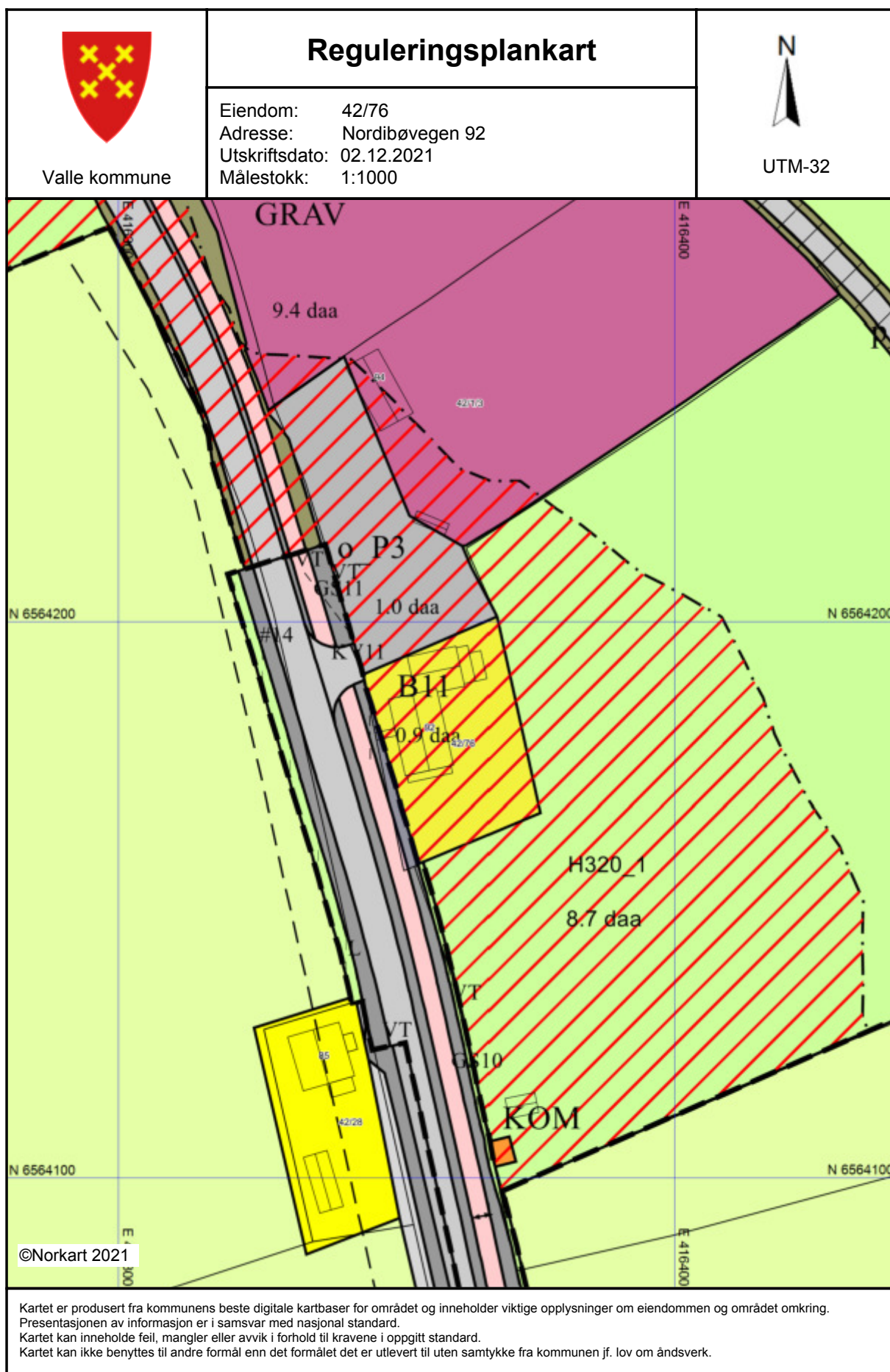
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20



Regulerings- og utbyggingsplanområde



Planens si avgrensing



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)	
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	Område for særskilt angitt allmenntilgjengelig formål
Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)	
	Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)	
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gangveg
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)	
	Park
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)	
	Bustader
	Bustader - frittliggjande småhus
	Tenesteyting
	Kyrkje/anna religionsutøving
	Forsamlingslokale
	Campingplass
	Andre kommunaltekniske anlegg
	Telekommunikasjonsanlegg
	Andre særskilt angitte bygningar og anlegg
	Leikeplass
	Grav- og urnelund
	Kombinert byggje- og anleggsformål
	Forretning/kontor/tenesteyting
	Kontor/tenesteyting
	Angitte byggje- og anleggsformål kombinert
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg	
	Veg
	Køyreveg
	Fortau
	Gang-/sykkelveg
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Haldeplass/plattform
	Parkering
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 12)	
	Grøntstruktur
	Turveg
	Friområde
	Park
	Vegetasjonsskjerm
Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsområde	
	Landbruksformål
	Naturformål
	Friluftformål
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag	
	Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande vern
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningsanlegg)
	Sikringsone - Frisikt
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmålsobjekt
	Bandlegging etter lov om kulturmålsobjekt
	Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde
Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 § 12)	
	Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde
	Føresegnsområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt	
	Sikringsonegrense

PLANFØRESEGNER-OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR VALLE SENTRUM, VALLE KOMMUNE

Plan-ID: 201102

Siste revisjon: 23.04.2020

§0 FORMÅL

Formålet med planen er å bevare Valle sentrum sin karakter, oppdatere gjeldande arealbruk, og samstundes legge til rette for å videre utvikle Valle sentrum som eit trivelig og funksjonelt kommunesenter.

§1 GENERELT

Det regulerte området er vist på planen med plangrense. Planområdet er inndelt med reguleringsområde som er vist med følgjande formål jfr. PBL, § 12-5:

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

- Bustadbygging
- Tenesteyting
- Kyrkje
- Forsamlingslokale
- Campingplass
- Hotell/overnatting
- Andre kommunaltekniske anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Transformatorstasjon
- Leikeplass
- Grav- og urnelund
- Kontor/tenesteyting
- Bustad/forretning/kontor/tenesteyting
- Bustad/næring/overnatting/bevertning
- Offentleg tenesteyting/forretning/kontor

Samferdsle og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2):

- Veg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Anna veggrunn - tekniske anlegg
- Anna veggrunn - grøntareal
- Haldeplass/plattform
- Parkering

Grønstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turveg - TV
- Friområde – FRI
- Park - PA
- Vegetasjonsskjerm - VEG

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

- LNFR-areal
- Landbruksformål
- Naturformål

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

- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Omsynssoner (PBL § 12-6)

- Faresone – Ras- og skredfare – H310
- Faresone – Flaumfare – H320
- Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar)- H 370
- Sikringssone – Frisikt - H140
- Omsynssone - Bevaring kulturmiljø - H570
- Bandlagt område etter lov om kulturminne – H 730
- Vidareføring av reguleringsplan

Juridiske linjer, sjå teiknforklaring.

§2 FELLESFØRESEGNER

Før ein kan bygge ut skal det lagast detaljplan for delområda, med unntak av bustadområda: B1, B2, B3, B6, B7, B8, B10; B11 og B12, samt B/F/K/T2. Det skal ligge føre godkjente tekniske planar for delområda før bygginga kan starte. For flaumsoner i veganlegg skal veg prosjekterast ut frå flaumfare. Det er ikkje tillate å bygge i andre flaumsoner.

2.1 Detaljplanlegging

Detaljplanar skal syne kotehøgder på innvendig golv, møne og gesims, innkjørsler, veg og uteareal. Detaljplanar skal ha estetikkføresegner som er tilpassa lokal byggeskikk og omkring liggjande bygningar. Føresegner i områdeplanen skal leggjast til grunn, men detaljerast ytterlegare. For område med kombinert formål skal det visast nødvendig areal til parkering, varelevering og areal for mjuke trafikkantar for å få til eit vel-fungerande uteareal for verksemda og for trafikkavviklinga i Valle sentrum. Fylling og skjering for veg skal regulerast inn som annan veggrunn. Eventuell støttemur over 2 m skal gå fram av plankartet. Bygningar skal ha saltak eller pulttak med takvinklar mellom 24-34 grader. Tak-opplett og kvistar i takflater skal ikkje vere større enn 1/3 av fasadelengda som vert nytta.

2.2 Byggesaker innanfor planområdet

Byggesøknad skal innehalde situasjonsplan som viser høgder på veg, tilkomst, uteareal, møne og innvendig golv på inngangsplan. Det skal leverast oppriss som viser korleis planeringshøgder treffer

terreng på tilliggjande bygningar og tomter. På fasadeteikningar skal det gå fram korleis terrenget er før og etter bygging heilt ut til eigedomsgrenser.

2.3 Estetikk

Kommunen skal ved handsaming av søknad om løyve til tiltak sjå til at bygningar og tiltak får ei estetisk god løysing. Utforming skal ta omsyn til nabobygningar slik at nye tiltak vert tilpassa og harmonerer med målestokk og storleik på eksisterande bygningar. Det gjeld høgde, takform, takvinkel, materialbruk og fargebruk. Materialbruken på nye bygg skal tilpassast eksisterande bygningar gjennom bruk av tre. Det er ikkje tillate å bruke reflekterande materiale til taktekking eller utvendig kledning.

2.4 Fortetting

Nye bygningar skal plasserast på ein slik måte at dei bygger opp under eksisterande sentrumsfunksjoner og fortetter desse.

2.5 Parkeringsplass for rørslehemma

I bygg med ope publikumstilgang (privat og offentlig) skal kommunen sjå til at krav til parkering for rørslehemma er oppfylt i hht byggforskrifter. Det skal leggjast til rette p-plass(ar) med breidde min. 4,5 m og lengde min. 6 m.

2.6 Krav til minimum innandørs støy

Ved søknad om byggeløyve skal det følgje med dokumentasjon på at krava i NS 8175 (innandørs støynivå i areal berekna for permanent opphald) er ivaretake. Eventuelle støyreducerende tiltak skal krevjast.

2.7 Varslingsplikt

Dersom det under arbeidet skulle komme fram gjenstandar eller andre spor frå eldre tid, skal arbeidet stansast straks, og melding skal umiddelbart sendast til Aust-Agder fylkeskommune, kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8 andre ledd. Dette kravet skal formidlast til dei som utførar arbeidet i terrenget.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Bustadbygging (B1, B4, B5)

B1: Det er tillate å bygge einebustader. Mønehøgde skal vere maksimalt 10,0 meter over tilliggjande veghøgde og maks 8,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Maksimal BYA på kvar tomt er 250 m² inkl. 36 m² parkering/garasje.

B4: Det er tillate å bygge to- eller fleirmannsbustader. Mønehøgde skal vere maksimalt 6,5 meter over tilliggjande veghøgde. Maksimal BYA på kvar tomt er 250 m² inkl. 36 m² parkering/garasje.

B5: Det er tillate å bygge to- eller fleirmannsbustader. Mønehøgde skal vere maksimalt 10,0 over tilliggjande veghøgde. Maksimal BYA på kvar tomt er 250 m² inkl. 36 m² parkering/garasje.

3.2 Bustadbygging (B2)

Innanfor eksisterande bustadområde skal eksisterande situasjon nyttast. Ved ei eventuell oppattbygging eller ombygging skal tomteutnytting på tomtene 42/29 og 42/74 vere maksimalt 250 m2 BYA, der det skal byggast to etasjar, og maksimalt 350 m2 BYA der det skal byggast ein etasje, inkl. 36 m2 parkering/garasje pr. bueining. Innanfor tomt 42/50 kan maks BYA vere 30 %, eks. parkering.

3.3 Bustadbygging (B3)

Innanfor eksisterande bustadområde skal eksisterande situasjon nyttast. Ved ei eventuell oppattbygging eller ombygging skal tomteutnytting på kvar tomt vere maksimalt 250 m2 BYA for bygg i to etasjar og maksimalt 350 m2 BYA for bygg i ein etasje, inkl. 36 m2 parkering/garasje.

3.4 Bustadbygging (B6)

Gjeldande reguleringsplan for "Boligtomter Leikvollen", planid 061, skal framleis gjelde. BYA kan utvidast til 250 m2 inkl. parkering/ garasje.

3.5 Bustadbygging (B7, B8)

Innanfor eksisterande bustadtomter skal eksisterande situasjon nyttast med omsyn til antal tomter. Ved ei eventuell oppattbygging eller ombygging skal tomteutnyttinga på kvar tomt vere maksimalt 250 m2 BYA, der det skal byggast i to etasjar og maksimalt 350 m2 BYA der det skal byggast ein etasje, inkl. 36 m2 parkering/garasje. Mønehøgde skal vere maksimalt 8,5 m over gjennomsnittleg terrengnivå.

3.6 Bustadbygging B10, B11, B12

Innanfor eksisterande bustadområde skal eksisterande situasjon behaldast. Ved en eventuell oppattbygging eller ombygging skal tomteutnytting på kvar tomt vere maksimalt 250 m2 BYA for bygg i to etasjar og maksimalt 350 m2 BYA for bygg i ein etasje, inkl. 36 m2 parkering/garasje.

B10: Mønehøgde skal vere maksimalt 6,0 m over gjennomsnittleg terrengnivå.

B11 og B12: Mønehøgde skal vere maksimalt 8,5 m over gjennomsnittleg terrengnivå. For B12 gjeld også omsynssone H570.

3.7 Bustadbygging B13

Det kan oppførast einebustader med tilhøyrande garasje/uthus. Tomteutnytting på kvar tomt skal vere maksimalt 250 m2 BYA for bygg i to etasjar og maksimalt 350 m2 BYA for bygg i ein etasje, inkl. 36 m2 parkering/garasje. Mønehøgde skal vere maksimalt 6,0 m for bygg i ein etasje og maksimalt 8,5 m for bygg i to etasjar, over gjennomsnittleg terrengnivå. Det skal etablerast 2 biloppstillingsplasser på kvar tomt.

3.8 Tenesteyting (o_T2 og o_T3)

Offentleg tenesteyting o_T2: Området skal nyttast til offentlig tenesteyting.

o_T2: Tomteutnytting skal vere maksimalt 50 % BYA eks. parkeringsareal. Maksimal mønehøgde 13 m over golv underetasje.

Tenesteyting o_T3: Området skal nyttast til museumsverksemd. Det er lov å oppføre bygningar til museale formål. For området gjeld omsynssone H570.

3.9 Kyrkje (KRK1 og KRK2)

Områda omfattar eksisterande kyrkjer. Før det kan gjevast løyve til tiltak skal søknaden sendast antikvariske styresmakter, og tiltaket avklarast.

3.10 Forsamlingslokale (FORS)

I området kan det byggast forsamlingslokale med tilhøyrande anlegg. Nytt forsamlingshus skal plasserast minst 15 m tilbaketrekt frå fortau, og minste avstand til kyrkja skal vere 30 m. Maksimal mønehøgde 6,0 m over gjennomsnittleg planert terreng. Det kan godkjennast ein annan takkonstruksjon enn saltak.

3.11 Campingplass (CAMP)

Området skal nyttast til campingplass for campinghytter, campingvogner, bubilar, telt og servicebygg/tilhøyrande anlegg. For nye anlegg skal det dokumenterast branntekniske planar.

3.12 Andre kommunaltekniske anlegg (KOM)

Området skal nyttast til kloakkpumpestasjon. Parkering utanfor veggrunn må opparbeidast innanfor formålet.

3.13 Telekommunikasjonsanlegg (TELE)

Området skal nyttast til telekommunikasjonsanlegg.

3.14 Transformatorstasjon (TRAFO)

Områda skal nyttast til transformator. Byggegrense mot trafoar skal fylgje gjeldande forskrifter.

3.15 Leikeplass (LEK)

Leikeplass skal utstyrast med leikeapparat og bord/benker. For automatisk freda id 159128 (#2), sjå rekkefølgjeføresegner.

3.16 Grav- og urnelund (GRAV)

Området omfattar eksisterande kyrkjegard med tilhøyrande anlegg. Deler av kyrkjegarden som ikkje omfattast av omsynssone H730_2 (sjå eigne føresegner) kan opparbeidast etter godkjende tekniske planar.

3.17 Kombinert busetnad og anleggsformål B/F/K/T1 - B/F/K/T9

Områda kan nyttast til bustad, forretning, kontor og tenesteyting. Bustader skal lokaliseras i hovudetasje H02 og H03. Forretningar skal lokaliseras i hovudetasje H01. Kontor og tenesteyting kan lokaliseras i hovudetasje H01 og H02. Eksisterande bygningar kan nyttast. Nye bygg skal oppførast med saltak eller pulttak. På tomte skal det settast av parkeringsareal til verksemdar og bustader.

Innanfor området B/F/K/T2 er det tillate med flatt tak.

Det er tillate med parkering i kjeller i alle nye bygg.

Tomteutnytting i B/F/K/T1 skal vere maksimalt 50 % BYA eks. parkeringsareal.

Maksimal mønehøgde/gesimshøgde 9,0/7,0 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Tomteutnytting i B/F/K/T2_a og _b skal vere maksimalt 50 % BYA eks. parkeringsareal. Maksimal mønehøgde/gesimshøgde for B/F/K/T2_a er 10,0/7,0. Maksimal mønehøgde/gesimshøgde for B/F/K/T2_b er 12,0/9,0 m over gjennomsnittleg planert terreng.

I områda B/F/K/T3, B/F/K/T4, B/F/K/T5, B/F/K/T6, B/F/K/T8, B/F/K/T9 kan det vere maks. mønehøgde 10,0 m og gesimshøgde 6,5 m over hovudetasje H01. Eksisterande tomteutnytting skal nyttast.

For delar av B/F/K/T8 gjeld omsynssone H570_5.

I områda B/F/K/T5 og B/F/K/T6 kan det vere underetasje mot aust. Andre bygg kan ha kjeller.

3.18 Bustad/forretning/kontor/tenesteyting B/F/K/T10

I område B/F/K/T10 kan det oppførast eit bygg med særpreg og dette kan utformast med ein annan takform og byggehøgde enn i resten av planområdet.

I samband med utarbeiding av detaljregulering er det krav til å synleggjere (ved hjelp av verbal analyse + teikning/fotomontasje/3D-modell eller liknande) verknaden av nytt signalbygg og korleis dette vil påverke opplevinga av landskapet frå fleire vinklar. Denne må og vise korleis tiltaket vil påverke opplevinga av Valle kyrkje og nærliggande verneverdige bygningar, særleg gjeld det Sagneskar nord, gnr/bnr 41.1.

Delar av areala kan vere til offentlege formål.

3.19 Kontor, tenesteyting (K/T)

Området skal nyttast til bygning for kontor og tenesteyting. Eksisterande bygningar skal nyttast. På tomte skal det settast av naudsynt parkeringsareal til verksemda. Eksisterande tomteutnytting skal nyttast. Maks mønehøgde for området er 10 meter.

3.20 Bustad/næring/overnatting/bevertning (B/N/O/B1, B/N/O/B2)

Området skal nyttast til bustad/næring/hotell/overnatting/bevertning med tilhøyrande anlegg.

Tomteutnyttinga skal vere maksimalt 30 % BYA eks. parkeringsareal. På tomte skal det settast av tilstrekkeleg parkeringsareal, min. 1 plass pr. 100 m² bruksareal.

Mønehøgde skal vere maksimalt 8,5 m over gjennomsnittleg terrengnivå.

3.21 Offentleg tenesteyting/forretning/kontor (o_F/K/T1)

- o_F/K/T1: Tomteutnytting skal vere maksimalt 50% BYA eks. parkeringsareal. Maksimal mønehøgde 13 m over golv underetasje.
- o_F/K/T1: Utvendig skilting:
Skilt skal tilpassast arkitekturen og ikkje dominere bygninga. Det skal takast omsyn når skilt plasserast, slik at bygningen sin utsjånad og stil ikkje påverkast i negativ retning. Bygningsskilt kan plasserast på bygningens fasadar eller frittstående i tilknytning til bygningen.

§ 4 SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Offentleg veg (o_V1 – o_V7)

Før det kan gjevast byggeløyve for nye bygg skal offentlege vegar vere opparbeidd som vist i plan og fram til dei formål som er vist på plankartet.

4.2 Privat veg (p_V1 – p_V5)

Før det kan gjevast byggeløyve for nye bygg skal private vegar vere opparbeidd som vist i plan og fram til dei formål som er vist på plankartet.

4.2.1 Privat veg p_V4

Privat veg p_V4 skal sikre køyrbar tilkomst til både B13 og o_T3.

4.3 Fortau

Fortau skal opparbeidast som vist på plankartet. Opparbeiding av nye fortau skal takast opp i utbyggingsavtalar for den enkelte detaljplan. Ved opparbeiding av fortau nær kyrkjegarden, gjeld rekkefølgeføresegn § 10.3.

4.4 Gang-/sykkelveg

Gang-sykkelveg skal opparbeidast som vist på plankartet. Ved opparbeiding av gang- og sykkelveg nær kyrkjegarden, gjeld rekkefølgeføresegn § 10.3.

4.5 Annan veggrunn - tekniske anlegg

Gjeld trafikkøyer og rabattar. Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje mest mogleg omsynsfullt. Eventuelle vegskjeringar og fyllingar, samt areal mellom køyreveg og gang-/sykkelveg skal plantast til, eller handsamast på annan tiltalande måte.

4.6 Annan veggrunn - grøntareal

Areal skal plantast eller såast, slik at dei vert tilpassa areal som grenser til, på ein best mogleg måte. Sjå også tekst i pkt. 4.5.

4.7 Haldeplass / plattform

Haldeplass skal opparbeidast som vist på plankartet. Ved stoppestadene kan det setjast opp konstruksjonar som ein naturleg del av verksemda, til dømes ventebu for passasjerar og sykkelparkering. Dette vert og tillate utført på annan veggrunn.

4.8 Parkering

Parkering skal opparbeidast som vist på plankartet.

o_P1 skal opparbeidast som busstoppestad og parkeringsplass for bilar. Parkeringsplassen o_P1 skal opparbeidast med rabattar med tre mellom rekkjene av parkerte bilar.

o_P2 er tenkt for besøkjande til kyrkje/kyrkjegard, forsamlingslokale og museum. Parkeringsplassen skal rammast inn med ei trerekke mot nord.

§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turveg

I turvegane er det ikkje tillate med ferdslehindringar.

o_TV5 skal opparbeidast med tilstrekkeleg breidde, slik at køyring i samband med drift av museet kan sikrast. Anna køyring er ikkje tillate. Grøft, skjering/fylling er tillate i L6/L8.

5.2 Friområde

o_FR1 og o_FR2 skal nyttast som friområde. I o_FRI2 skal det opparbeidast ein leikeplass på min. 200 m2. Steingjerde skal ikkje rørast.

5.3 Park

o_PA 1 er offentlig park som skal oppretthaldast. I området kan det setjast opp aktivitetsapparat.

o_PA 2 skal vere offentlig park omkring forsamlingshus. Området skal ha eit grønt og ope preg og opparbeidast med plen, plantingar mm.

5.4 Vegetasjonsskjerm VEG.

Det skal etableras ein vegetasjonsskjerm som ein buffer mellom B/F/K/T2 og landbruksareala L1. Det skal plantast lågt-veksande tre eller større buskar. Vegetasjonsskjermen skal etablerast i samband med utbygginga av B/F/K/T2_a og _b.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- naudsyste tiltak i landbruk (LNFR)

Området skal behaldas som dyrka mark og naturområde. Kantvegetasjonen skal bevaras som leveområde for fuglar og dyr. Det kan leggjast til rette for nærrekreasjon og friluftsliv langs breidda av Otra.

6.2 Landbruksformål (L1, L2, L3, L5, L6, L7, L8)

Områda skal nyttast til landbruksrelatert verksemd.

Gamle steingjerder skal ikkje fjernas.

6.3 Naturformål (NA)

I området med naturformål vert ikkje tillate inngrep.

§7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (NAV)

I områder regulert til naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, vert det ikkje tillate bruk eller tiltak som kan kome i konflikt med vassdraget sin funksjon som naturområde.

§8 OMSYNSSONER

8.1 Faresone - Ras og skredfare (H310_1)

Fareområdet er vist på plankartet med skravur. Det vert ikkje tillate nybygg i fareområdet.

8.2 Faresone - Flomfare (H320_1, H320_2)

Fareområdet er vist på plankartet med skravur. Det vert ikkje tillate nybygg i fareområdet.

8.3 Faresone - Høgspentanlegg (H370)

Fareområdet er vist på plankartet med skravur. Nye bygningar skal ikkje plasserast i fareområdet. Eventuelle tiltak skal godkjennast av leidningseigar.

8.4 Sikringsone - Frisikt

Innafor frisiktsona skal det ikkje vere vegetasjon eller andre innretningar som er høgre enn 0,5 meter over køyrebane/ anna formål.

8.5 Oppgjeven omsynssone - Verning kulturmiljø (H570_1)

Gjeld gamal ferdselsveg/hengebru. Kulturmiljø skal bevarast. Eventuelle tiltak i området skal godkjennast på forhand av kulturminnestyresmakta.

8.6 Oppgjeven omsynssone - Verning kulturmiljø (H570_2)

Gjeld gammalt bygningsmiljø på Sagneskar. Kulturminne og kulturmiljø skal bevarast. Heile bygningsmiljøet innafor omsynssona skal vernast. SEFRAK-registrerte bygningar (markert på plankartet) kan ikkje rivast. Bygningane skal behalde si ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer. Unntak er tilbakeføring på eit dokumentert grunnlag.

Sjå eigne føresegnar (§ 8.14) for automatisk freda kulturminne på Sagneskar gnr/bnr 41/2 (loft), og føresegn (§ 8.13) for automatisk freda kulturminne på Sagneskar gnr/bnr 41/3 (steinhelle). Sjå også § 8.10. Markert på plankartet med hhv omsynssone H730_4 og H730_3.

Alle søknadspåleggande tiltak skal sendes til uttale til den regionale kulturminneforvaltninga i fylkeskommunen før det fattas vedtak. Vanlig utvendig vedlikehald skal skje med tradisjonelle materialar og metodar.

8.7 Oppgjeven omsynssone - Verning kulturmiljø (H570_3 og H570_4)

Gjeld steinrøys som skal vernast. Det vert ikkje tillate inngrep i steinrøys.

8.8 Oppgjeven omsynssone - Varning kulturmiljø (H570_5)

Heile bygningsmiljøet innafor omsynssona skal vernast. SEFRAK-registrerte bygningar (markert på plankartet) kan ikkje rivas. Bygningane skal behalde si ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer. Unnatak er tilbakeføring på eit dokumentert grunnlag.

Alle søknadspliktige tiltak skal sendes til uttale til den regionale kulturminneforvaltninga i fylkeskommunen før det vert fatta vedtak. Vanleg utvendig vedlikehald skal skje med tradisjonelle materialar og metodar.

8.9 Oppgjeven omsynssone - Varning kulturmiljø (H 570_6)

Gjeld Valle kyrkje som står på Riksantikvaren si liste over verneverdige kyrkjer (listeførte kyrkjer). All bygging nærmare kyrkja enn 60 m er forbudt etter kyrkelovas § 21, femte ledd, utan at det er gjeve løyve frå biskopen. Tiltak ut over mindre reparasjonar og vanleg vedlikehald skal leggjas fram for Riksantikvaren.

8.10 Bandlagt område etter kulturminnelova (H 730_1-4)

I området finnes automatisk freda kulturminne. Det er ikkje tillate å sette i gong tiltak som er eigna til å skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke, skjule eller på annan måte utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje.

Alle inngrep eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminner innafor omsynssona er ikkje tillate utan dispensasjon frå kulturminnelova.

Evt. søknad om løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne eller tiltak som kan påverke kulturminnet skal sendast rette kulturminnestyresmakt i god tid før arbeidet er planlagt satt i verk. Kostnader knytt til naudsynte arkeologiske undersøkingar vert lasta tiltakshavar, jf. kml. § 10.

8.11 Oppgjeve båndlagt område H 730_1

Gjeld to gravrøyser på gnr/bnr 42/10 (id: 41795 i «Askeladden»).

8.12 Oppgjeve båndlagt område H 730_2

Gjeld den definerte mellomalderkyrkjegarden omkring Valle kyrkje.

Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet innafor omsynssona er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Unntak gjeld for bruk av eksisterande graver som har vore i kontinuerleg bruk sidan mellomalderen.

Gravstader som ikkje er i bruk i dag og gravstader der det ikkje har vore firettatt gravlegging, etter 1945 skal ikkje takast opp att til bruk.

Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje flyttast eller fjernast utan at kulturminnestyresmaktene har fått høve til å uttale seg.

Evt. søknad om løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne eller tiltak som kan påverke kulturminnet skal sendast rette kulturminneinstans i god tid før arbeidet er planlagt satt i verk. Kostnader knytt til naudsynte arkeologiske undersøkingar vert lasta tiltakshavar, jf. kml. § 10.

8.13 Oppgjeven båndlagt område H 730_3

Gjeld automatisk freda steinhelle på Sagneskar gnr/bnr 41/2 (id 21915 i «Askeladden»)

8.14 Oppgjeve båndlagt område H 730_4

Gjeld automatisk freda loft på Sagneskar gnr/bnr 41/3 (id 87692 i «Askeladden»)

§ 9 JURIDISKE LINER, PUNKT OG FLATER

9.1 Anleggs- og riggområde

Området regulert til anleggs- og riggområde er vist med skravur på plankartet. Skravuren er vist oppå den langsiktige arealbruken. Området vert gjeve lov til bruk som utfyllingsområde for parkeringsplass og rundkøyring og skal tilbakeføres til landbruksformål og LNF-areal etter at anleggsarbeider er avslutta.

§ 10 REKKEFØLGEFØRESEGNER

§ 10.1 Leikeplass

Før det kan byggast bustader i områda B/F/K/T1 og B/N/O/B 1 må ny leikeplass (LEK) vere ferdig opparbeidd.

Ved detaljplanlegging av B4 og B5 skal det setjast av tilstrekkeleg areal til leik, og området skal være ferdig opparbeidd og ferdigstilt før nye bueiningar vert tekne i bruk.

§ 10.2 Støy

I område der det skal vere bustader, overnatting og kontor skal det dokumenterast at krava i NS 8175 til innandørs støynivå i areal, rekna til permanent opphald, er ivareteke. Eventuelle støyreduserande tiltak skal omtalast og om naudsynt takast inn i detaljplanen. Dette skal finnast før det vert gjeve igongsettingsløyve til bygge- og anleggsarbeid.

§ 10.3 Krav om arkeologisk undersøking/overvaking ved iverksetjing av tiltak i omsynssyna H730_2 (mellomalderkyrkjegarden omkring Valle kyrkje). Krav frå Riksantikvaren

Før tiltak etter § 4.3 – *fortau* og § 4.4 – *gang- og sykkelveg* som råkar området regulert til omsynssone H730_2 (mellomalderkyrkjegarden omkring Valle kyrkje) kan setjast i verk, skal ein detaljert plan for tiltaka leggast fram for og godkjennast av Riksantikvaren.

Riksantikvaren vil då fastsette omfang og kostnader for ev. arkeologisk overvaking/undersøking. Den arkeologiske overvakinga/undersøkinga skal dekkjast av tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10.

Når tiltakshavar ynskjer å realisere tiltaket, må Riksantikvaren, distriktskontor Syd varslast. Riksantikvaren vil deretter fatte vedtak om omfanget av evt. undersøkingar/sikringstiltak. Omfanget vil nedfellast i eit vedtak som kan klagast på i medhald av forvaltningslova §§ 28 og 29.

§ 10.4 Dispensasjonsvilkår for kulturminna merka # 1- # 4. Krav frå Riksantikvaren

Før det vert sett i verk byggetiltak i medhald av planen, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminna, id 35940, som er markert som område med planføresegn #3 i plankartet. Det skal takast kontakt med Aust-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast. Den arkeologiske granskinga vert dekt av tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10.

For område med planføresegn #1, #2 og #4 gjeld følgjande: Tiltak i medhald av planen er tillaten. Dei automatisk freda kulturminnelokalitetane, id 159128, id 159129 og id 159130, er allereie tilstrekkeleg undersøkt og det vert ikkje stilt ytterlegare vilkår til dispensasjon for desse.

Varsel om oppstart: 13. januar 2011

Høyring 1. gang: 28. februar 2011

Utlekking til off. ettersyn i perioden: 13. februar 2012 — 26. mars 2012, 30.mai — 15.juli 2012

Handsaming i plan og miljøutvalet: 18.06.2013

Handsaming i kommunestyret: 26.06.2013

Endring av plan i Plan- og miljøutvalet, sak 22/2020, den 09.03.2020

rev. 31. januar 2012, rev. 17. april 2012, rev. 7. mai 2012, rev. 29. mai 2012, rev. 2. nov 2012, rev. 30.mai 2013, rev. 14.06.2013, korr. 09.07.2013, rev 23.04.2020

1.0 REGULERINGSBESTEMMELSER

FV 336 FRA VALLE KYRKJE TIL VALLE SKULE
GANG-/SYKKELVEG
VALLE KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 17.01.14. Korr. 14.05.2014.

OMRÅDEBESTEMMELSER

Anleggs- og riggområdet

Området skal som tilleggsareal til annen veggrunn benyttes til anleggsdrift. Når anlegget er ferdig, skal området tilbakeføres til jordbruksareal eller annen bruk før anleggsgjennomføringen.

Kulturminner

2: Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnene ID 176624 og 176625 er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

GENERELT

Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune, kulturminnevernseksjonen, jf lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8, andre ledd. Kulturminnevernseksjonen prioriterer meldinger om funn av mulige kulturminner ved igangsatte tiltak. Kulturminnevernseksjonen forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som utfører arbeidet i marken.

§ 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Arealet skal nyttes til boligformål.

§ 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg – KV1-KV11

Areal for fylkesveg 336 med kryss og avkjørsler.

2.2 Gang- og sykkelveg – GS1-GS11

Areal for gang- og sykkelveg.

2.3 Annen veggrunn – VT

Areal for skjæring og fyllingsskråninger, areal mellom gang- og sykkelveg og fylkesveg og areal som tilhører veger for drift og vedlikehold. Arealene kan nyttes til landbruk og / eller som tomteareal med de begrensninger som følger av sikkerhet, drift og vedlikehold som Statens vegvesen til enhver tid har ansvaret for.

2.4 Holdeplass / plattform – HP

Areal for plattform for påstigning ved busstopp.

2.5 Kollektivholdeplass – KHP

Areal for kollektivtrafikk i forbindelse med busslomme.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

Arealet skal nyttes til landbruksformål.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Fylkesveien må bygges om parallelt med bygging av gang- og sykkelveg.

Handsaming og vedtak:

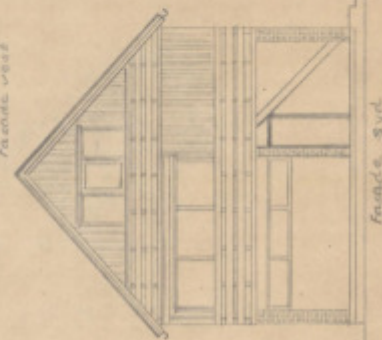
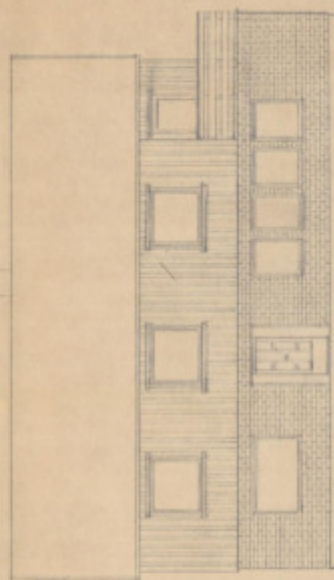
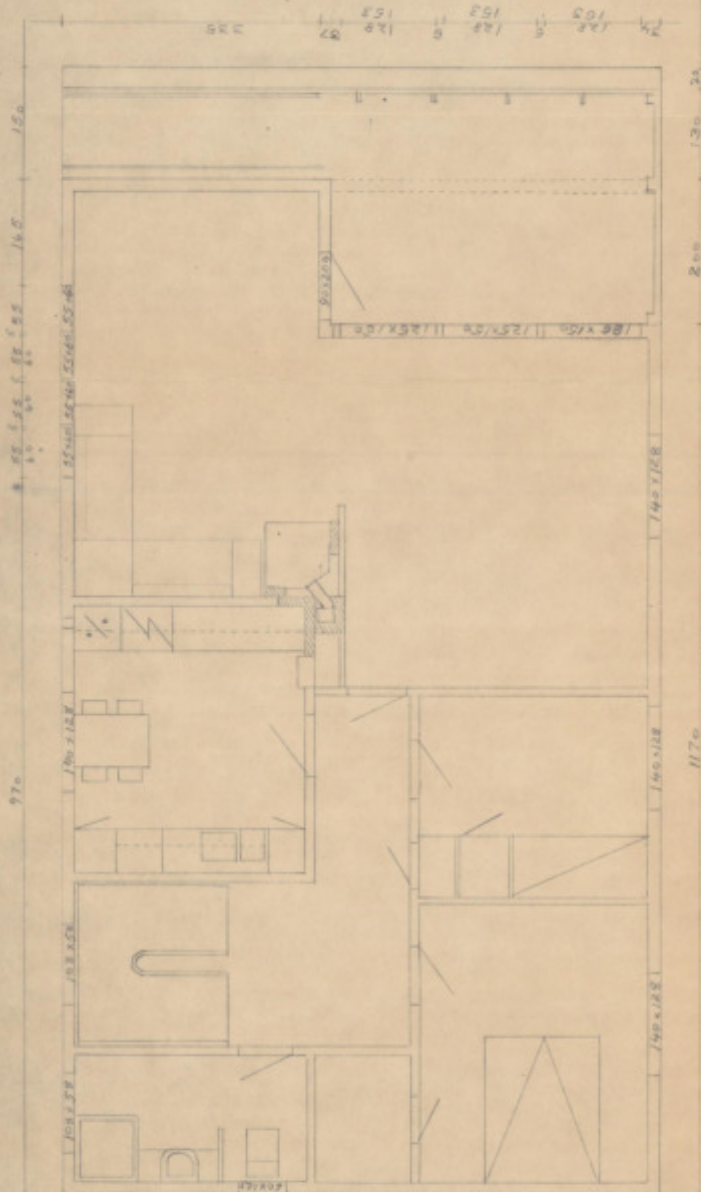
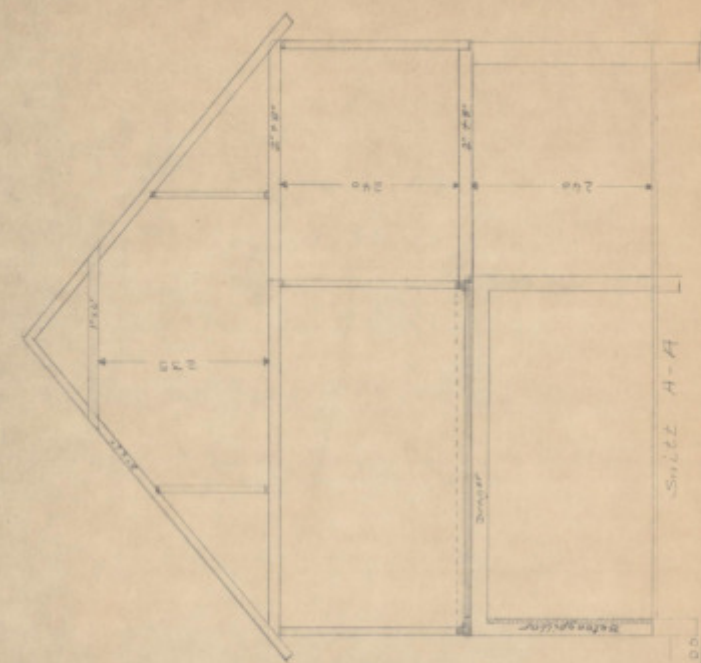
1. gongs handsaming: Vedtak i Planutvalet 30.06.2009, sak 101/09. Høyring 1.07 – 15.08.2009
Ny 1. gongs handsaming: Vedtak i Plan- og Miljøutvalet 11.03.2014, sak 33/14. Ny høyring 20.03 – 08.05.2014
2. gongs handsaming i Plan- og Miljøutvalet 10.06.2014, sak 64/14

Vedteken av Kommunestyret i Valle 25.06.2014, sak 40.14.

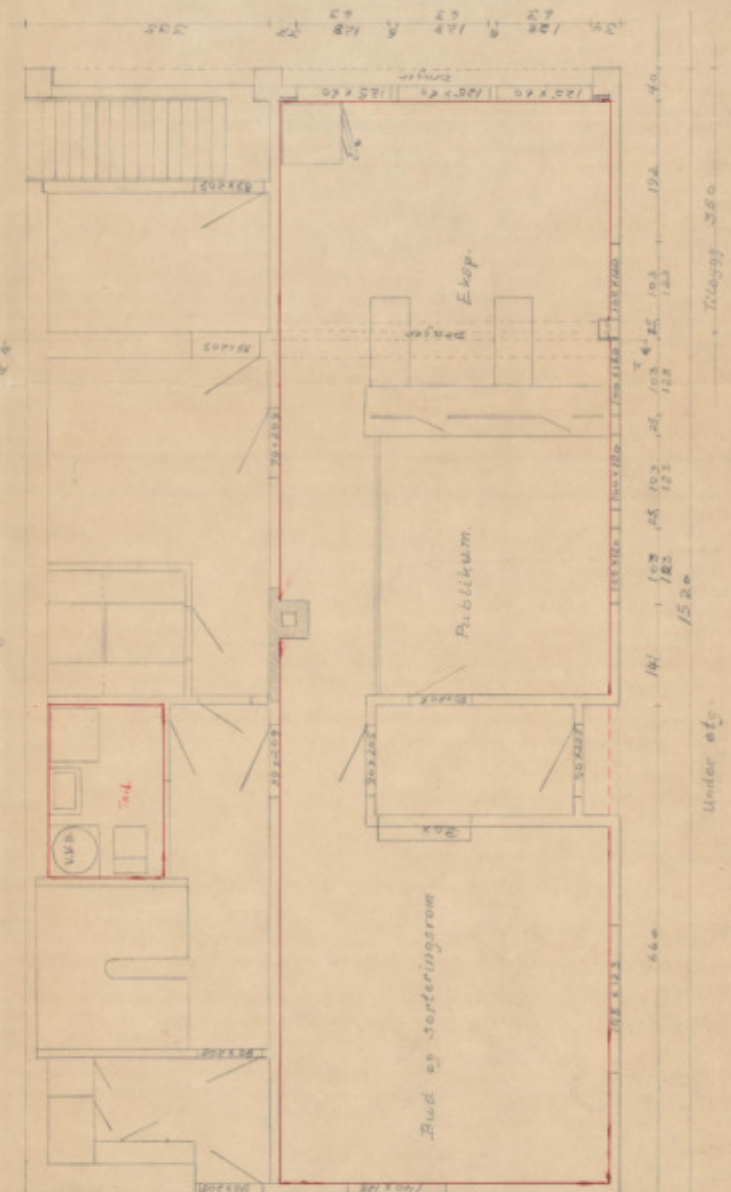
Valle 21.02.2014

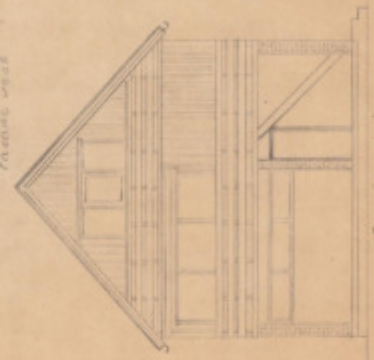
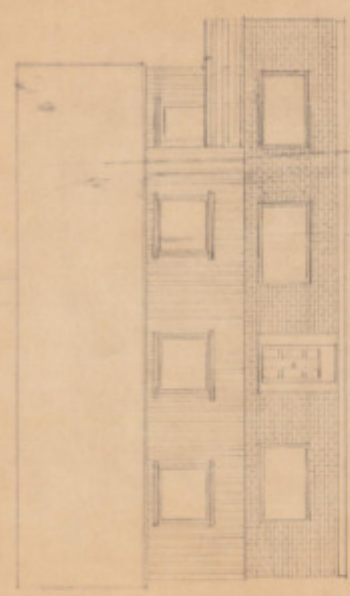
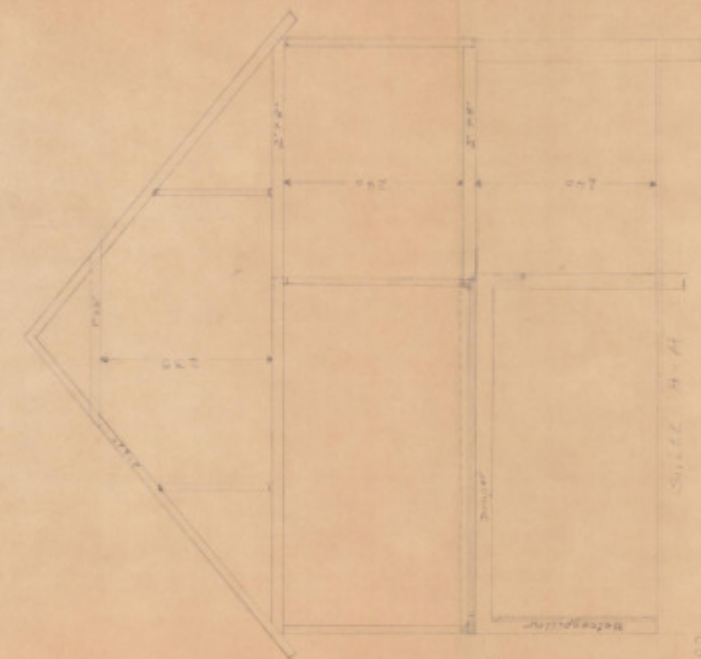
Torodd Myrnes



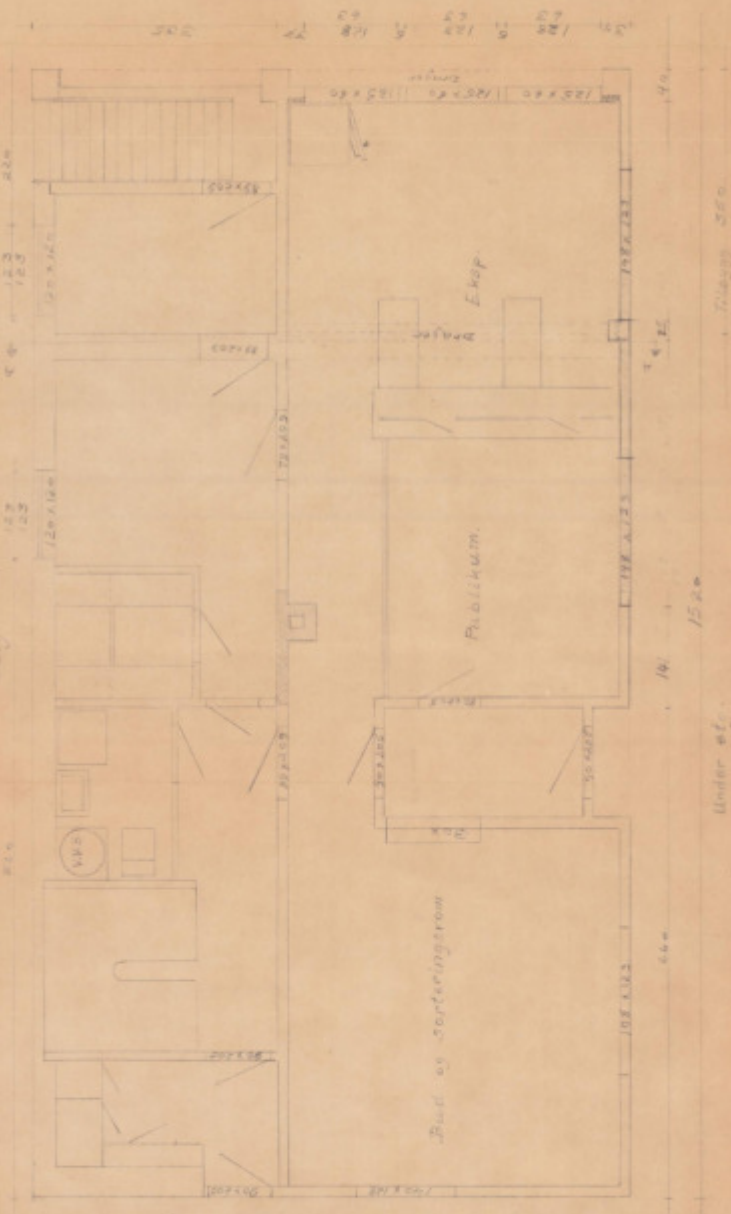
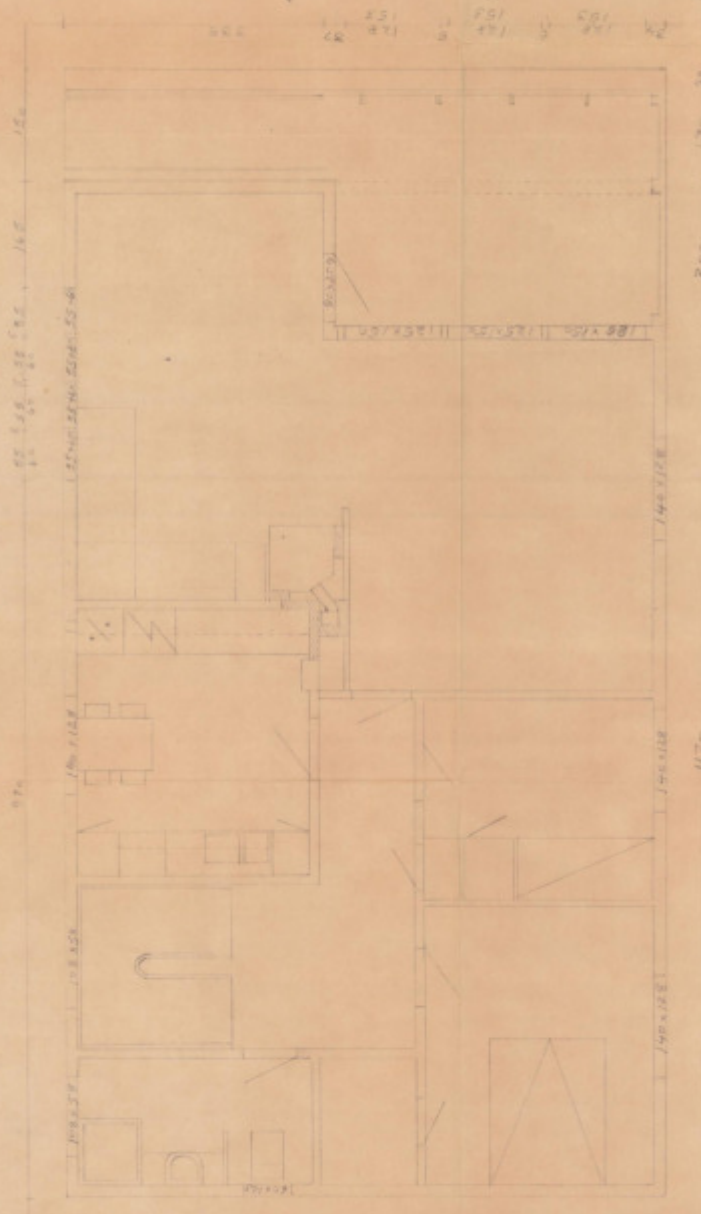


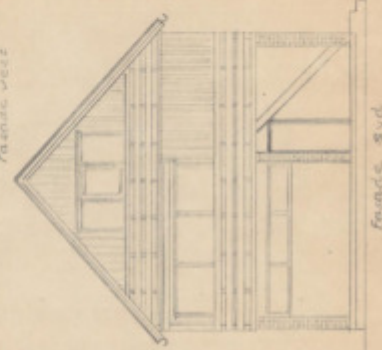
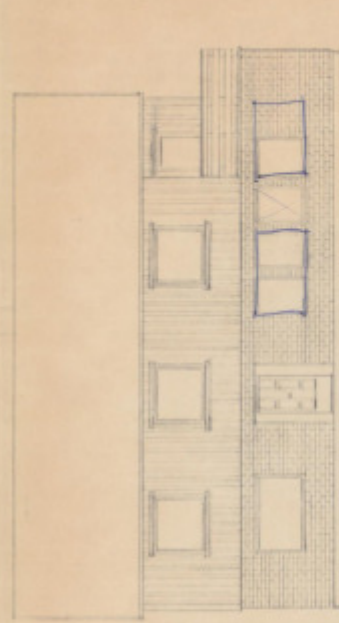
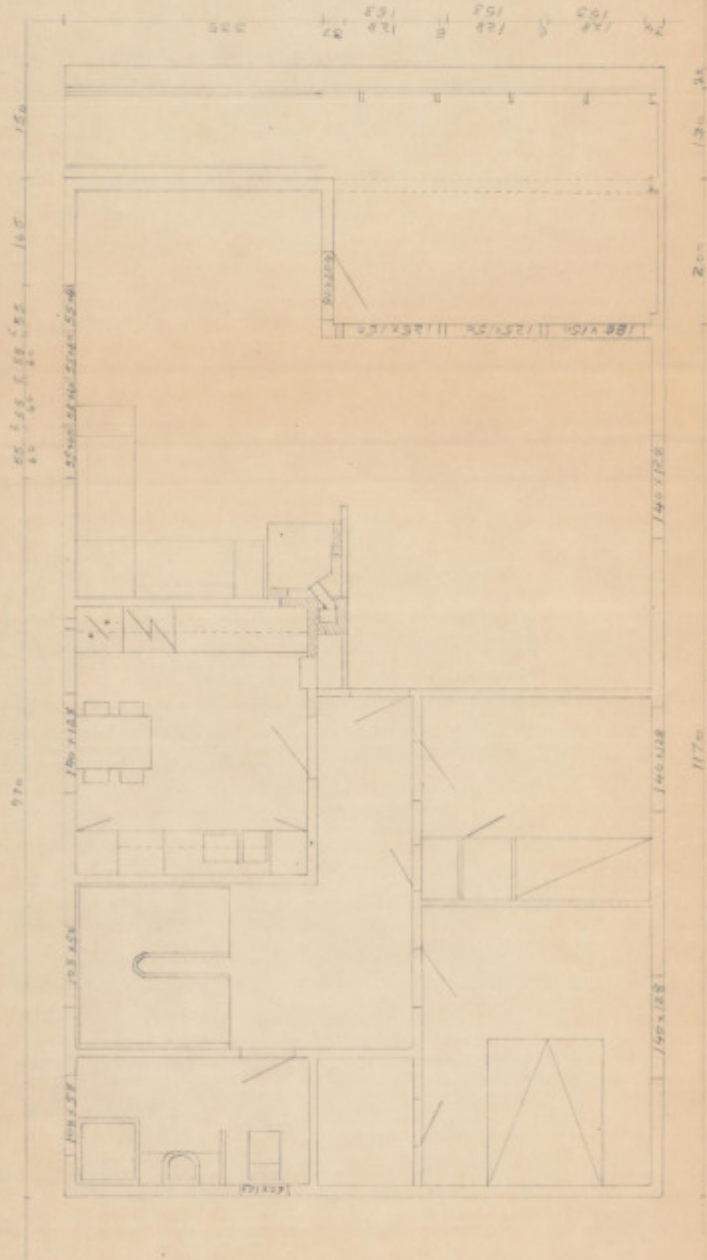
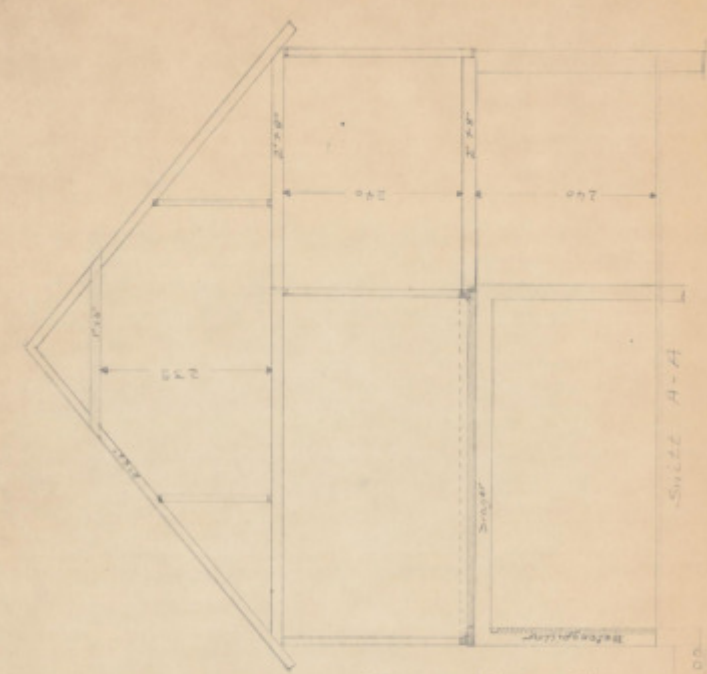
Tilbygg till Våringshus
Planritning för
Svets- och
Hjullad stålbyggnad
M. 1:50



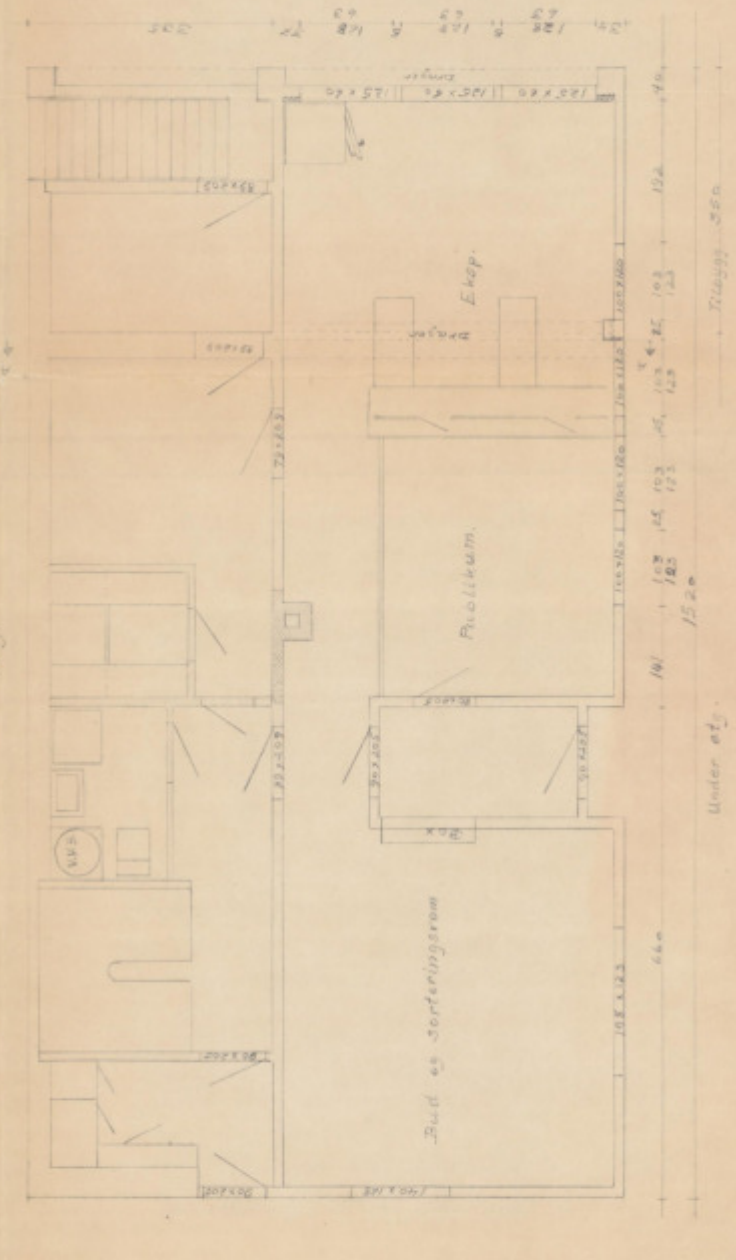


Byggnad till magasin
 i Stockholm, 1874
 av L. H. Sjöström
 Byggnadsritning
 M. 1:50





Tilbygget til Vindmølle
På den vestlige Side
S. 1122 B-B
Højden af Vindmøllen
240 Fod
M. 1:50





Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-21-0156 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 2704474/17320690
Bestilling: C3 2021-12-03 (5) 69

Dato
03.12.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
102517	93	6.9.1991	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4221 VALLE	42	1	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. 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 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

MÅLEBREVutan grensejustering
med grensejustering

Kommune
Valle

J. nr.	39/90
Målebrev nr.	302
Evt. mib. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eigedom	Gnr.	42	Bnr.	76	Festenr.
	Bruksnavn / adresse Fristad				
Areal	936.4		M ²		

Dagbokstempel
DACBO FORT
06.SEP91 02517
SORENSKRIVAREN I SETESDAL

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgende forretning

Dato for forretninga	17. 7.91
Rekvirent	KKD v/Starens Skoger - Sørlandet forvaltning
Styrar	Jørund Georg Jore
Forretning	Kart- og delingsforretning over ein parsell av gnr. 42, bnr. 1. Delingsforretninga gjeld innløyising av tidlegare feste- tomt, gnr. 42, bnr. 1 festenr. 2.

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Valle	26. 7.91	Torleif Homme	Jørund Georg Jore

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
---------------	--------------------

Påteikningar (rettingar o.l.)

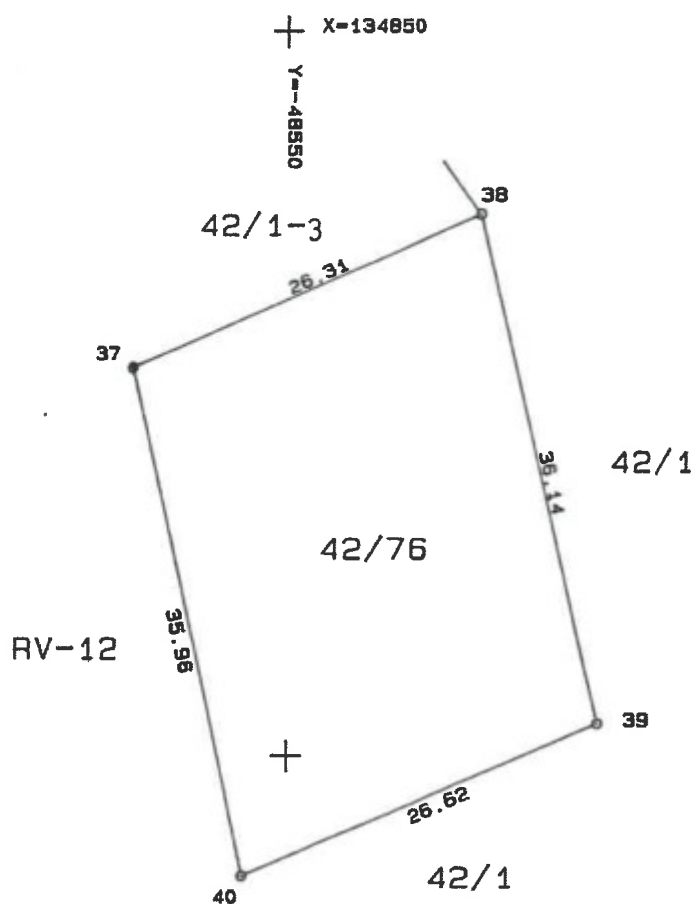
 Rett kopi bekreftes Anne-Brit Kvalvik 

Gnr.	Bnr.	Festenr.
42	76	
Representasjonspunkt		
X 134815	Y -48545	Z
Kartblad		Landsnett
BF029-5-3		
Målestokk	Areal	
1: 500	936.4	

MÅLEBREVKART

J.nr.	39/90
Målebrev nr.	302

N



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
910037	Gjerdestolpe	134826.75	-48560.68		
910038	Gjerdestolpe	134837.42	-48536.63	26.31	
910039	Gjerdestolpe	134802.18	-48528.57	36.14	
910040	Gjerdestolpe	134791.62	-48553.00	26.62	
				35.96	



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-21-0156 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 2704471/17320675
Bestilling: C3 2021-12-03 (5) 71

Dato
03.12.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
101077	93	30.6.1970	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4221 VALLE	28	2	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. 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 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

R e t t s b o k
for
Setesdal herredsrett

Wf

År 1969 den 10. juni ble rett holdt i herredshuset
i Bygland.

Rettens formann: Kst. sorenskriver Haakon Askildsen.

Skjønsmenn: 1. Knut Nersten, Longerak.

2. Peder Bøe, Byglandsfjord.

3. Toralf Scheie, Ose.

4. Olav Urdi, Åraksbø.

Sak nr. B 19/1966.

Saksøker: Statens veivesen v/ veisjefen i Aust-Agder,
Arendal.

Prfm.: Høyesterettsadvokat Ove S. Andersen, Arendal.

Saksøkt: A. Følgende grunneiere i Valle:

1. Bjug Harstad, som eier av gnr. 49 bnr. 2.	
2. Ingebjörg Sandnes " " " " 49 " 3.	
3. Björn Harstad " " " " 49 " 4.	
4. Mikkjål Harstad " " " " 49 " 1.	
5. Torleiv T. Harstad " " " " 49 " 8.	
6. Daniel T. Aakre " " " " 46 " 10.	
7. Hallvard K. Viki " " " " 46 " 6.	
8. Björgulv H. Viki " " " " 46 " 4.	
9. Birgitt Aakre " " " " 46 " 2.	
10. Hallvard Aakre " " " " 46 " 3.	
11. Bjug Aakre " " " " 46 " 1.	
11a. Knut O. Rike " " " " 45 " 12.	
12. Dreng O. Rike " " " " 45 " 3.	
13. Gunnar A. Rike " " " " 45 " 1.	
14. Gyro A. Jore " " " " 45 " 2.	
15. Olav K. Rike " " " " 45 " 4.	
16. Gyro H. Aakre " " " " 45 " 7.	
17. Dreng Viki " " " " 44 " 7.	
19. Gunnhild S. Jore " " " " 44 " 1.	
20. Björgulv Uppstad " " " " 44 " 6.	



Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

Wf

21.	Olav K. Viki	som eier av gnr. 44 bnr. 2.							
22.	Olav J. Kyrvestads dødsbo v/Jon O. Kyrvestad								
		som eier av gnr. 43	"					1.	
23.	Knut O. Kyrvestad	"	"	"	"	43	"	5.	
24.	Knut O. Aakre	"	"	"	"	43	"	4.	
25.	Kjetil A. Kyrvestad	"	"	"	"	43	"	3.	
26.	Anders Rysstad	"	"	"	"	42	"	28.	
27.	Ingebjörg Aamli	"	"	"	"	festekontrakt under gnr. 42 bnr. 1.			
28.	Björgulv Lund	"	"	"	"	42 bnr. 14.			
29.	Gyvi Brökke	"	"	"	"	37	"	6.	
30.	Olav G. Myrum	"	"	"	"	37	"	5.	
31.	Augund H. Homme	"	"	"	"	30	"	2.	
31a.	Jon Homme	"	"	"	"	30	"	7.	
32.	Gunnvor A. Homme	"	"	"	"	30	"	3.	
33.	Olav K. Homme	"	"	"	"	30	"	1.	
34.	Felles opplagsplass v/Kjetil A. Homme	"	"	"	"	28	"	1.	
35.	Olav T. Haugen	"	"	"	"	29	"	1.	
36.	Tor B. Homme	"	"	"	"	29	"	2.	
37.	Kjetil Å. Homme	"	"	"	"	28	"	1.	
38.	Eivind K. Homme	"	"	"	"	28	"	2.	
39.	Olav O. Homme	"	"	"	"	28	"	3.	
40.	Gyro Espetveit	"	"	"	"	37	"	4.	
41.	Tarjei B. Homme	"	"	"	"	28	"	6.	

B. Følgende grunneiere i Bykle:

42.	Sigbjörn E. Hoslemo	som eier av gnr. 4 bnr. 2.							
43.	Olav T. Hoslemo	"	"	"	"	5	"	1.	

Prfm.: Advokat Torleiv Rike, Kristiansand S.

Saken gjelder: Skjønn til fastsettelse av erstatning til
de saksøkte for tap av grunn og rettigheter
i anledning av utbedring av riksvei 12.

Til stede: Bare skjønnsrettens medlemmer.

- - - - -



Etter rådslagning og stemmegivning for lukkede dører ble avsagt sådant enstemmig

s k j ö n n :

Veisjefen i Aust-Agder vedtok den 19. juli 1966 med hjemmel i veilovens § 50 å erverve grunn og rettigheter for utbedring av riksvei 12 på parsellene Harstadberg - Valle, ved Homme, Homme - Einang og ved Hoslemo.

Høyesterettsadvokat Ove S. Andersen har ved begjæring av 17. august 1966 begjært avholdt skjønn til fastsettelse av erstatning til de berørte grunneiere og rettighetshavere.

Hovedforhandling ble holdt den 21. og 22. mai 1969. Skjønnsmenn er oppnevnt i henhold til skjønnslovens § 14. Saksøkeren var under hovedforhandlingen representert ved sin prosessfullmektig, høyesterettsadvokat Ove S. Andersen samt ved konstruktør Tormod Frøysnes og veioppsynsmann Olav Lien. De saksøkte møtte med sin prosessfullmektig, advokat Torleiv Rike. Hvilke av de saksøkte som møtte personlig eller ved en stedfortreder fremgår av rettsboken for hovedforhandlingen.

Det ble under hovedforhandlingen fremlagt vei-profiler og alminnelige og spesielle skjønnsforutsetninger.

Retten foretok den 21. og 22. mai befaringsammen med prosessfullmektigene og de respektive parter/partsrepresentanter. Under befaringen har de møtende uttalt seg og foretatt påvisning.

Det er ikke fremkommet noen innsigelse mot ekspropriasjonen eller skjønnets fremme.

De under saksforberedelsen fremlagte alminnelige skjønnsforutsetninger ble på enkelte punkter rettet under hovedforhandlingen. Det er fremlagt alminnelige skjønnsforutsetninger for hver av de 4 strekninger skjønnet omfatter. Disse er likelydende, bortsett fra pkt. 1. De fremlagte endelige alminnelige skjønnsforutsetninger er følgende:

For strekningen Harstadberg - Valle:

1.

Det eksproprieres grunn til eiendom til ovennevnte utbedringsarbeid etter de fremlagte profiler.

Foruten grunn til selve vegplanet erverves et tillegg på 0,70 m. målt vannrett fra vegkant som er skjæringslinjen mellom vegbanens plan og tilstøtende veg- eller grøfteskråning. Kommer kant av grøft eller skråning mer enn 0,70 meter fra vegkant, erverves ytterligere et areal på 0,70 meter regnet fra nevnte kant.

For strekningen i Homme:

1.
Det eksproprieres grunn til eiendom til ovennevnte utbedringsarbeid etter de framlagte profiler, d.v.s. en planeringsbredde på 6,5 meter med nødvendig tillegg for kurveutvidelse med videre.

Foruten grunn til selve vegplanet erverves et tillegg på minimum 3,0 meter på hver side, målt vannrett fra vegkant som er skjæringslinjen mellom vegbanens plan og tilstøtende veg- eller grøfteskråning. Kommer kant av grøft eller skråning mer enn 3,0 meter fra vegkant, erverves ytterligere et areal på 0,70 meter regnet fra nevnte kant.

For strekningen Homme - Einang:

1.
Det eksproprieres grunn til eiendom til ovennevnte utbedringsarbeid etter de framlagte profiler, d.v.s. en planeringsbredde på 7,5 meter med nødvendig tillegg for kurveutvidelse med videre.

Foruten grunn til selve vegplanet erverves et tillegg på minimum 3,0 meter på hver side, målt vannrett fra vegkant som er skjæringslinjen mellom vegbanens plan og tilstøtende veg- eller grøfteskråning. Kommer kant av grøft eller skråning mer enn 3,0 meter fra vegkant, erverves ytterligere et areal på 0,70 meter regnet fra nevnte kant.

For strekningen i Hosleemo:

1.
Det eksproprieres grunn til eiendom til ovennevnte utbedringsarbeid etter de framlagte profiler, d.v.s. en planeringsbredde på 7,0 meter med nødvendig tillegg for kurveutvidelse med videre.

Foruten grunn til selve vegplanet erverves et tillegg på minimum 3,0 meter på hver side, målt vannrett fra vegkant som er skjæringslinjen mellom vegbanens plan og tilstøtende veg- eller grøfteskråning. Kommer kant av grøft eller skråning mer enn 3,0 meter fra vegkant, erverves ytterligere et areal på 0,70 meter regnet fra nevnte kant.

For samtlige 4 strekninger:

2.
Vegvesenet påtar seg å flytte eksisterende gjerder, med mindre grunneieren selv vil sørge for dette mot erstatning.

Vegvesenet setter opp og holder vedlike gjerde der hvor det ansees nødvendig av hensyn til vegen eller ferdslen på vegen, jfr. veglovens § 44 annet ledd. Hvilke eiendommer dette gjelder for, fastsettes som spesiell skjønnsforutsetning for den enkelte grunneier.



Krever grunneieren i andre tilfelle gjerde for å verne eiendommen mot husdyr, uten at vegvesenet i disse tilfeller anser gjerde nødvendig av hensyn til vegen eller ferdselen på vegen, avgjør skjønnet om gjerde er nødvendig og fastsetter i tilfelle hvilken erstatning grunneieren skal ha, jfr. veglovens § 44 tredje ledd og fjerde ledd.

Gjerdet skal plasseres på veggrunnen ved eiendomsgrensen, dersom ikke terrengforholdene eller andre grunner tilsier en annen ordning, jfr. veglovens § 45 annet ledd.

Om utførelse og oppsetting av gjerde gjelder de retningslinjer som er trykket opp i Vegdirektoratets rundskriv nr. 49/64.

Hvor det fastsettes erstatning for oppsetting av gjerde, jfr. § 44 tredje og fjerde ledd, kan erstatningen først kreves utbetalt når gjerdet er ferdig satt opp.

3.
Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Vegvesenet utfører det planeringsarbeid som er nødvendig på grunn av vegutvidelsen.

Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler vil ikke bli tillatt uten spesiell tillatelse.

4.
Ekspropriasjonen omfatter rett til avledning av vann fra vegområdet.

6.
Nødvendig omlegging av offentlige og private kloakker, dreneringer og vannledninger samt elektriske anlegg, herunder telefon, besørges foretatt av vegvesenet og er derfor dette skjønnet uvedkommende. Ledninger som legges for bortledning av vann fra vegen, anlegges og vedlikeholdes av vegvesenet. Reparasjon og vedlikehold av øvrige ledninger må utføres av eierne. Vegvesenet må varsles for slikt arbeid kan igangsettes over vegens eiendomsområde. Spørsmålet om erstatning for eventuell økt ulempe som vegen forårsaker for reparasjon og vedlikehold av ovennevnte innretninger, avgjøres av særskilt skjønnet i mangel av minnelig overenskomst.

7.
Skjønnet omfatter også skader og ulemper som følge av anleggsarbeidet.

8.
Ut over det som er nevnt påtar ikke vegvesenet seg noe arbeid eller forpliktelser, unntatt hvor det uttrykkelig er anført i de spesielle skjønnsforutsetninger.

9.
Vedlikehold, såvel sommer som vinter, av omlagte private veger, herunder driftsveger, gårdsveger, tilførselsveger, avkjørsler og nye veger som det er ervervet rett til etter pkt. 1.4 er vegvesenet uvedkommende.

10.
Hvis ikke annet blir bestemt, kan berørte skog- og jordbrukeiendommer drives som før, inntil vegvesenet blir innsatt i besittelsen eller tiltrer de eksproprierede arealer. Driften må innrettes slik at vegvesenets stikk og andre faste markeringer ikke skades eller rives ned. Erstatning for mulig ulempe ved dette fastsettes ved skjønnet.



11.

Bortsett fra det som etter det foregående holdes utenfor dette skjønn, skal takstene omfatte enhver erstatning som pliktes for avståing av grunn og rettigheter og for skade og ulempe av enhver art i anledning av veganlegget og den ferdige veg, (herunder snöbröyting).

Takstene omfatter også skader som er oppstått ved forbedelse av ekspropriasjonen, stikningsskader, målearbeider, grunnundersøkelser o.l. med mindre annet er avtalt med den enkelte grunneier.

12.

Enhver som berøres av anlegget får sitt særskilte takstnummer. Eventuelle spesielle forutsetninger for de enkelte takstnummer vil bli nevnt og notert under befaringen.

13.

For grunnavståelsen fastsettes en erstatning pr. m². De oppgitte arealer legges til grunn for oppgjøret med den enkelte saksøkte. Krever en saksøkt kontrollberegning av arealet, skal det foretas ny oppmåling som vedkommende grunneier skal varsles til.

Av den endelige fastsatte erstatning svares rente etter en rentefot som blir å fastsette av skjønnet. Renteplikten løper fra det tidspunkt eksproprianten i henhold til beslutning eller fravikelseskjennelse kan forlange å bli innsatt i besittelsen mot å betale erstatning i henhold til skjønnslovens bestemmelser.

Hvis tiltredelse har funnet sted for den nevnte tid, blir det adgang for grunneierne til forskottsutbetaling av erstatninger etter nærmere overenskomst i hvert enkelt tilfelle (som regel med 90 % av erstatningsbeløpet). For den del av den endelige erstatning som ikke utbetales forskottsvis, svares rente fra tiltredelsesdagen. Også denne rentefot fastsettes av skjønnet.

I tilfelle tvist om tiltredelsesdatoen fastsettes denne av skjønnsretten.

14.

Anlegget av vegen og utbedring, vedlikehold og drift av den ferdige veg skjer ellers i samsvar med vegloven av 21. juni 1963 med senere endringer og med de regler og forskrifter som er gitt med hjemmel i denne lov.

Det er fra de saksøkte ikke fremkommet noen vesentlig innsigelse mot disse alminnelige skjønnsforutsetninger, som legges til grunn for skjønnet.

I tillegg til de alminnelige skjønnsforutsetninger er det for flere takstnumre oppstillet spesielle skjønnsforutsetninger. Disse vil det bli redegjort for under behandlingen av vedkommende takstnumre.

Saksøkeren har under hovedforhandlingen nedlagt sådan påstand:

1. Skjønnet fremmes.



2. De saksökte tilkjennes full erstatning for avstått grunn og for ulemper av økonomisk art som påføres som følge av ekspropriasjonen.
3. De saksökte tilkjennes saksomkostninger etter rettens fastsettelse i overensstemmelse med skjønnsprosess-lovens § 43.

Advokat Rike har på vegne av de saksökte nedlagt slik påstand:

1. De saksökte tilkjennes full erstatning for grunnavståelse og for enhver skade og ulempe som ekspropriasjonen har medført.
2. Eksproprianten bærer de lovbestemte utgifter ved skjønnnet og erstatter de saksökte deres utgifter til juridisk bistand.

Retten legger til grunn at de saksökte skal ha full erstatning i henhold til grunnlovens § 105 for avståelse av grunn og rettigheter, og for skader og ulemper av økonomisk art ved ekspropriasjonen og tiltak som gjennomføres etter de alminnelige og spesielle skjønnsforutsetninger. Retten har vurdert skader og ulemper på grunnlag av hva den har sett under befaring og på grunnlag av opplysninger og vurderinger som er gitt av parter og prosessfullmektiger. Retten har for hvert enkelt takstnummer lagt til grunn det beregningsgrunnlag som gir den høyeste erstatning. For de arealer som avstås, fastsettes erstatningen pr. m2, jfr. de alminnelige skjønnsforutsetninger pkt. 13. Det er foretatt oppmåling av de arealer som eksproprieres. Retten refererer under de enkelte takstnumre det m2-antall som er oppgitt, men viser forøvrig til skjønnsforutsetningenes pkt. 13, 2. og 3. setning.

Veiutbedringene som har foranlediget ekspropriasjonene, er i sin helhet utført. Det gjenstår bare noe oppryddingsarbeid enkelte steder.



Takstnumre på strekningen Harstadberg - Valle og ved Homme.

Skjønnet gjelder i det vesentlige jordbruksarealer - dyrket og udyrket mark og skog. For de fleste saksökte har arealene hittil vært benyttet som jordbruks- og skogbruksarealer, men det må antas at de - dersom de saksökte var interessert i det - ville kunne selges som deler av tomter. Det har - etter hva retten har kjennskap til - vært svært liten omsetning av arealer i de områder skjønnet omfatter - i alle fall i de siste 10-årsperioder. Det har således i Vallebygda - langs riksveien - vært bare få avhendelser av arealer til tomter. Retten er kjent med at fylkeslandbruksstyret hittil har inntatt det standpunkt at samtykke til salg av jordbruksarealer til tomter i dette område i størst mulig utstrekning bør unngås. Det foreligger således ikke i noen vesentlig utstrekning avhendelser av arealer til tomter som retten er kjent med og som ville kunne gi grunnlag for å vurdere omsetningsverdien. Retten finner likevel å måtte anta at når det gjelder dyrket mark vil tomteverdien i de fleste tilfelle gi en høyere erstatning enn jordbruksverdien. Retten har ikke funnet å kunne ta i betraktning om fylkeslandbruksstyret vil gi samtykke til å la arealene benyttes som tomter - og i tilfelle hvilke arealer dette ville gjelde. Tomteverdien finnes etter dette å ville gi den høyeste verdi, og blir å legge til grunn for dyrket mark dersom ikke annet blir uttrykkelig sagt.

Når det gjelder udyrket mark legger skjønnsretten til grunn at denne delvis kan benyttes til tomter, som vil gi den høyeste erstatning. Når ikke annet uttrykkelig blir sagt, legger retten ved de enkelte takstnumre til grunn at udyrkede arealer delvis kan benyttes som tomteareal og delvis blir å vurdere som skogsbruksareal, idet dette gir den høyeste erstatning.

Takstnr. 1. Bjug Harstad, eier av gnr. 49 bnr. 2.

Spesielle skjønnsforutsetninger

"A. Pel 264 vest. Endel større sten fjernes av veivesenet.

B. Pel 94 vest. Avkjørsel til dyrket mark utbedres av veivesenet."



Grunnerstatning

Det eksproprieres 929 m2 dyrket mark og 1510 m2 udyrket mark. For den udyrkede mark legges til grunn - som anført foran i innledningen - at arealet delvis vil kunne benyttes som tomteareal, men forøvrig må vurderes som skogbruksarealer. Det tilføyes for dette takstnummer at arealene er svært uensartede.

Grunnerstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2 dyrket mark og kr. 0,75 pr. m2 udyrket mark.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for gjerde i ca. 70 meter med kr. 8,- pr. meter.

Videre gis erstatning for at saksøkte under veiarbeidene har måttet passe dyr på beite i 5 dager, for flytting av gjerde i ca. 45 meter p.g.a. antatt brøyteskade, for rydding av sten utover det som blir ryddet av veivesenet i henhold til spesielle skjønnsforutsetninger pkt. A og for 2 dreneringsgrøfter - tils. ca. 50 meter - på vestsiden av veien.

Samlet ulempeserstatning - eksklusive erstatning for gjerde i 70 meter, se foran - fastsettes til kr. 700,-.

Takstnr. 2. Ingebjörg Sandnes, eier av gnr. 49 bnr. 3

Grunnerstatning

Det eksproprieres 208 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Ulempeserstatning

Saksøkte har krevet erstatning for påstått større ulempe ved snebrøyting. Retten finner ikke grunnlag for å gi noen ulempeserstatning.

Takstnr. 3. Björn Harstad, eier av gnr. 49 bnr. 4

Grunnerstatning

Det eksproprieres 80 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.



Ulemperstatning

Det gis erstatning for 30 meter gjerde på østsiden av veien med kr. 8,- pr. meter.

Takstnr. 4, Mikkjal Harstad, eier av gnr. 49 bnr. 1

Spesiell skjønnsforutsetning

"Pel 139 øst. Veivesenet anlegger avkjørsel til dyrket mark."

Grunnerstatning

Det eksproprieres 803 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Ulemperstatning

Det gis erstatning for ulempe ved at veien ved dosering er hevet foran uthuset, hvilket vanskeliggjør avlessing ved transport til uthuset. Ulemperstatningen fastsettes til kr. 2.000,-.

Det gis ikke erstatning for påstått ulempe ved at avkjørsel på vestsiden av veien er flyttet.

Takstnr. 5, Torleiv T. Harstad, eier av gnr. 49 bnr. 8

Grunnerstatning

Det eksproprieres 51 m2 dyrket mark. Arealet vurderes som tomt og hagegrunn. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Ulemperstatning

Det gis erstatning for allerede forårsaket og fremtidige skader på gjerde p.g.a. snebrøyting med kr. 300,-.

Takstnr. 6, Daniel T. Aakre, eier av gnr. 46 bnr. 10

Grunnerstatning

Det eksproprieres 30 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 7, Hallvard K. Viki, eier av gnr. 46 bnr. 6

Grunnerstatning

Det eksproprieres 412 m2 dyrket mark. Erstat-



ningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Ulemperstatning

Det gis erstatning for tapt stengjerde i ca. 180 meter med kr. 900,-.

Det gis ikke erstatning for påstått større ulempe ved at veigrus (strösand) hevdes å bli brøytet ut på jorden.

Takstnr. 8, Björgulv H. Viki, eier av gnr. 46, bnr. 4

Grunnerstatning

Det eksproprieres 475 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 9, Birgitt Aakre, eier av gnr. 46 bnr. 2

Grunnerstatning

Det eksproprieres 382 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 10, Hallvard Aakre, eier av gnr. 46 bnr. 3

Grunnerstatning

Det eksproprieres 324 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 11, Biug Aakre, eier av gnr. 46 bnr. 1

Grunnerstatning

Det eksproprieres 361 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 11a, Knut O. Rike, eier av gnr. 45 bnr. 12

Grunnerstatning

Det eksproprieres 40 m2 dyrket mark. Arealet vurderes som tomt og hagegrunn. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 12, Drenge O. Rike, eier av gnr. 45 bnr. 3

Grunnerstatning

Det eksproprieres 410 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.



Ulempererstatning

Det gis erstatning for ca. 30 meter gjerde å kr. 8,- pr. meter.

Takstnr. 13, Gunnar A. Rike, eier av gnr. 45 bnr. 1

Spesiell skjønnsforutsetning

"Pel 222 vest. Veivesenet jordklær veiskråning."

Grunnerstatning

Det eksproprieres 152 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Ulempererstatning

Det gis erstatning for dårligere nedkjørsel med kr. 100,-.

Takstnr. 14, Gyro A. Jore, eier av gnr. 45 bnr. 2

Spesiell skjønnsforutsetning

"Pel 223 øst. Veivesenet utbedrer avkjørsel til dyrket mark."

Grunnerstatning

Det eksproprieres 121 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 15, Olav K. Rike, eier av gnr. 45 bnr. 4

Grunnerstatning

Det eksproprieres 90 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 16, Gyro H. Aakre, eier av gnr. 45 bnr. 7

Grunnerstatning

Det eksproprieres 52 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 17, Dreng Viki, eier av gnr. 44 bnr. 7

Spesielle skjønnsforutsetninger

"A. Erstatningen for dyrket mark utbetales til Gunnar Viki.

B. Arealfastsettelsen på 150 m2 for udyrket mark godkjennes."



Grunnerstatning

Det eksproprieres 135 m2 dyrket mark og 150 m2 udyrket mark.

For den udyrkede mark legges til grunn verdien som skoggrunn, og at en del av grunnen er uproduktiv.

Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2 dyrket mark og kr. 1,- pr. m2 udyrket mark.

Takstnr. 19, Gunnhild S. Jore, eier av gnr. 44, bnr. 1

Grunnerstatning

Det eksproprieres 117 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 20, Björgulv Uppstad, eier av gnr. 44, bnr. 6

Grunnerstatning

Det eksproprieres 49 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 21, Olav K. Viki, eier av gnr. 44, bnr. 2

Grunnerstatning

Det eksproprieres 149 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 22, Olav J. Kyrvestads dødsbo v/Jon O. Kyrvestad, eier av gnr. 43, bnr. 1

Spesielle skjønnsetninger

"A. Pel 247 vest. Veivesenet ordner med stenfylling på bekkens nordre side.

B. Pel 247 øst. Ved innløp til stikkrenne ordnes røret etter avtale."

Grunnerstatning

Det eksproprieres 394 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 23, Knut O. Kyrvestad, eier av gnr. 43, bnr. 5

Grunnerstatning

Det eksproprieres 95 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.



Takstnr. 24, Knut O. Aakre, eier av gnr. 43, bnr. 4

Grunnerstatning

Det eksproprieres 30 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7, pr. m2.

Takstnr. 25, Kjetil A. Kyrvestad, eier av gnr. 43, bnr. 3

Grunnerstatning

Det eksproprieres 48 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 26, Anders Rysstad, eier av gnr. 42 bnr. 28

Grunnerstatning

Det eksproprieres 60 m2 tomt og hagegrunn. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 27, Ingebjörg Aamli, festedkontrakt under gnr. 42, bnr. 1

Grunnerstatning

Det eksproprieres 37 m2 tomt og hagegrunn. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 28, Björgulv Lund, eier av gnr. 42, bnr. 14

Grunnerstatning

Det eksproprieres 265 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Takstnr. 29, Gyvi Brokke, eier av gnr. 37, bnr. 6

Grunnerstatning

Det eksproprieres 365 m2 dyrket mark, hage og tomt. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Ulemperstatning

Det gis ikke erstatning for gjerde, idet dette var fjernet allerede før veiutbedringsarbeidene ble satt i gang.



Takstnr. 30, Olav G. Myrum, eier av gnr. 37, bnr. 5

Spesiell skjønnsetning

"Veivesenet rensker bekken på østsiden og ordner skråning for bekken."

Grunnerstatning

Det eksproprieres 97 m² udyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 1,- pr. m².

Takstnr. 31, August H. Homme, eier av gnr. 30, bnr. 2

Grunnerstatning

Det eksproprieres 329 m² dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m².

Ulemperstatning

Det gis erstatning for gjerde i ca. 50 meter med kr. 8,- pr. meter.

Videre gis erstatning for at grunn blir liggende uproduktiv mellom gammel og ny vei. Dette areal er ca. 40 m². Erstatning herfor fastsettes til kr. 200,-.

Takstnr. 31a, John Homme, eier av gnr. 30, bnr. 7

Grunnerstatning

Det eksproprieres 300 m² dyrket mark. Eiendommen er en tomt på 1 mål. Tomteprisen legges til grunn. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m².

Ulemperstatning

Eiendommen er en tomt på 1 da. Etter ekspropriasjonen er tomten redusert til 700 m². Eierne har søkt om dispensasjon fra byggeforbudsgrensen etter veilovens § 29, men har fått avslag. Tomten kan etter dette ikke bebygges. Erstatning for ulempe for gjenværende areal fastsettes til kr. 3.000,-.

Takstnr. 32, Gunnvor A. Homme, eier av gnr. 30, bnr. 3

Spesiell skjønnsetning

"Veivesenet ordner med kum ved stikkrenne på veiens østre side."



Grunnerstatning

Det eksproprieres 2.129 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Ulemperstatning

Det gis erstatning for gjerde i ca. 190 meter på østsiden av veien med kr. 8,- pr. meter.

Det gis videre ulemperstatning for følgende 2 forhold:

a) På vestsiden av den nye veien - mellom gammel og ny vei - blir det liggende et ca. 600 m2 areal delvis dyrket mark, som vil bli uhensiktsmessig å sette i jordbruksproduksjon.

b) På østsiden av veien blir dyrket mark kraftig beskåret av den nye veien og gjenværende areal blir dårlig arondert.

Samlet erstatning for de under pkt. a) og b) nevnte ulemper fastsettes til kr. 4.000,-.

Takstnr. 33, Olav K. Homme, eier av gnr. 30, bnr. 1

Spesiell skjønnsforutsetning

"Erstatning som fastsettes for dette takstnummer deponeres i Valle Sparebank på felles konto for Olav K. Homme og Gunnhild Monan Hægeland."

Grunnerstatning

Det eksproprieres 441 m2 dyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 7,- pr. m2.

Ulemperstatning

Det gis erstatning for flytting av gjerde i 25 meter à kr. 8,- pr. meter.

Videre gis erstatning for ødelagt gjerde i 25 meter med kr. 8,- pr. meter.



Takstnumre på strekningen Homme - Einang

På denne strekning blir ekspropriert bare udyrket mark. Skogbruksverdien finnes å gi den høyeste erstatning og legges til grunn for samtlige takstnumre, bortsett fra takstnummer 34.

Takstnr. 34. Felles opplagsplass v/Kjetil Å. Homme, eier av gnr. 28, bnr. 1

Spesiell skjønnsforutsetning

"Avkjørsel for opplagsplass anordnes av vei-vesenet i forlengelsen av skogsbilveien til plassen."

Grunnerstatning

Det eksproprieres 530 m², som er en del av en opparbeidet felles opplagsplass for tømmer. Som sådan fastsettes erstatningen til kr. 5,- pr. m².

Ulempererstatning

Det gis erstatning for redusert opplagsplass for tømmer og for ulemper ved snerydding med tilsammen kr. 400,-.

Takstnr. 35. Olav T. Haugen, eier av gnr. 29, bnr. 1

Grunnerstatning

Det eksproprieres 2.522 m² udyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 1,50 pr. m².

Ulempererstatning

Det gis erstatning for småarealer på nedsiden av veien. Disse blir liggende for seg selv og kan ikke nyttiggjøres til noen form for drift. Videre gis erstatning for tap p.g.a. stensprut og kantskade, og for tap p.g.a. hogst av ikke hogstmodent virke og hogst på uheldig tidspunkt.

Samlet ulempererstatning fastsettes til kr. 800,-.

Takstnr. 36. Tor B. Homme, eier av gnr. 29, bnr. 2

Grunnerstatning

Det eksproprieres 2.263 m² udyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 1,50 pr. m².

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for tap p.g.a. stensprut og kantskade, og for tap p.g.a. hogst av ikke hogstmodent virke og hogst på uheldig tidspunkt med tilsammen kr. 400,-.

Takstnr. 37, Kjetil Å. Homme, eier av gnr. 28, bnr. 1

Grunnerstatning

Det eksproprieres 1.574 m2 udyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 1,50 pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for småarealer på nedsiden av veien. Disse blir liggende for seg selv og kan ikke nyttiggjøres til noen form for drift. Videre gis erstatning for tap p.g.a. stensprut og kantskade, for tap p.g.a. hogst av ikke hogstmodent virke og hogst på uheldig tidspunkt, samt for noen reduksjon av fremtidig bruk av gjenværende arealer i turistmessig henseende. Samlet ulempeserstatning fastsettes til kr. 1.000,-.

Det er ikke påvist skade på eller tap ved innkjøpte hyttematerialer og det kan ikke gis noen erstatning i denne forbindelse.

Takstnr. 38, Eivind K. Homme, eier av gnr. 28, bnr. 2

Grunnerstatning

Det eksproprieres 860 m2 udyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 1,50 pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for hogst av ikke hogstmodent virke og hogst på uheldig tidspunkt med kr. 100,-.

Takstnr. 39, Olav O. Homme, eier av gnr. 28, bnr. 3

Grunnerstatning

Det eksproprieres 844 m2 udyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 1,50 pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for hogst av ikke hogstmodent virke og for hogst på uheldig tidspunkt med kr. 100,-.

Takstnr. 40, Gyro Espetveit, eier av gnr. 37, bnr. 4

Grunnerstatning

Det eksproprieres 2.569 m² udyrket mark.
Erstatningen fastsettes til kr. 1,50 pr. m².

Ulempererstatning

Erstatning for påbegynt vei er anmodet fastsatt særskilt. Dette er gjort nedenfor under pkt. a)

a) Erstatning for ca 1½ mål udyrket mark som er gravd ut ved tidligere påbegynt veianlegg, fastsettes til kr. 400,-.

b) Det gis erstatning for tap p.g.a. stensprut og kantskade, og for tap p.g.a. hogst av ikke hogstmodent virke og hogst på uheldig tidspunkt med tilsammen kr. 600,-.

Takstnr. 41, Tarjei B. Homme, eier av gnr. 28, bnr. 6

Grunnerstatning

Det eksproprieres 1.218 m² udyrket mark.
Erstatningen fastsettes til kr. 1,50 pr. m².

Ulempererstatning

Det gis erstatning for tap p.g.a. hogst av ikke hogstmodent virke og hogst på uheldig tidspunkt med kr. 200,-.

Det gis ikke erstatning for påstått forsumpning av jord på østsiden av veien p.g.a. tetting av stikkrenne.

Takstnumre på strekningen Hoslemo

På denne strekning blir ekspropriert bare udyrket mark.

Retten legger skogbruksverdien til grunn, idet denne antas å ville gi den høyeste erstatning.

Retten antar at ekspropriasjonen vil kunne virke noe uheldig for en mest mulig effektiv utnyttelse av de saksöktes gjenværende arealer langs veien til turistformål. Man viser i den anledning til at saksökte nr. 42 driver kafé og pensjonat like ved den gamle og

den nye veitraséen. Retten finner ikke grunnlag for å fastsette noen tomteverdi (til hyttebebyggelse) for de arealer som eksproprieres eller for tapte tomtemuligheter på gjenværende arealer, men mener at grunnavståelsene kan vanskeliggjøre de saksøktes servicenæring (inntekter av turister) og fastsetter erstatning herfor under ulempeserstatning.

Takstnr. 42, Sigbjörn E. Hoslemo, eier av gnr. 4, bnr. 2

Spesielle skjønnsforutsetninger

"A. Pel 62 öst. Veivesenet anlegger avkjørsel for skogsdrift.

B. Arealoppgaven på 7.198 m2 godkjennes."

Grunnerstatning

Det eksproprieres 7.198 m2 udyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 0,25 pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for tap av utnyttelse av gjenværende arealer langs veien til turistformål, jfr. det som er anført foran i innledningen vedr. Hoslemo-strekningen. Videre gis erstatning for tap p.g.a. hogst av ikke hogstmodent virke og hogst på uheldig tidspunkt, og for skjemmet utseende på arealer langs veien med tilsammen kr. 1.500,-.

Takstnr. 43, Olav T. Hoslemo, eier av gnr. 5, bnr. 1

Spesiell skjønnsforutsetning

"Arealoppgaven på 5.720 m2 godkjennes."

Grunnerstatning

Det eksproprieres 5.720 m2 udyrket mark. Erstatningen fastsettes til kr. 0,25 pr. m2.

Ulempeserstatning

Det gis erstatning for tap eller reduserte muligheter for turistmessig utnyttelse av arealer langs veien, for tap p.g.a. hogst på uheldig tidspunkt og for hogst av ikke hogstmodent virke og for skjemmet utseende på arealer langs veien med tilsammen kr. 1.000,-.



Renter

I henhold til de alminnelige skjønnsforutsetninger pkt. 13, 3. og 4. ledd skal retten fastsette den rentefot hvorefter rente skal betales av de fastsatte erstatninger.

Rentefoten fastsettes til 5 % p.a.

Partene har under hovedforhandlingen erklært seg enige i at rentene blir å erlegge fra følgende tidspunkter:

- a) For takstnumre på strekningen Harstadberg - Valle: fra 1. mars 1965.
- b) For takstnumre på Homme og på strekningen Homme - Einang: fra 1. mars 1966.
- c) For takstnumre på strekningen på Hoslemo: fra 1. mars 1967.

Omkostningene ved skjønnen

I henhold til skjønnslovens § 42 og overensstemmende med de saksøkte's påstand blir saksøkeren pålagt å bære de lovbestemte utgifter til skjønnen, herunder skjønsmennenes salærer, som vil bli fastsatt senere.

I henhold til skjønnslovens § 43 og overensstemmende med saksøkerens påstand pålegges saksøkeren også å dekke nødvendige utgifter til juridisk bistand for de saksøkte.

For de saksøkte har advokat Torleiv Rike møtt som prosessfullmektig. Han har inngitt arbeidsoppgave og salærforslag. Ifølge arbeidsoppgaven har han hatt tilsammen ca. 4 dagers forarbeid, inklusive reisetid. Han har møtt under hovedforhandlingen i 2 fulle dager. Han har oppgitt å ha hatt tilsammen kr. 380,- i utgifter til reise med egen bil og til porto og telefon. Samlet salærforslag, inklusive utgifter, utgjør kr. 3.080,-.

Arbeidsoppgaven og salærforslaget har vært forelagt for høyesterettsadvokat Andersen. Høyesteretts-

advokat Andersen har misforstått arbeidsoppgaven, idet han har trodd at advokat Rike har oppgitt 6 dagers forberedende arbeid. Med dette utgangspunkt har han anmodet retten ta opp til nøye overveielse om eksproprianten skal belastes utgifter med et så omfattende forberedende arbeid. Han har ikke hatt noe direkte å innvende mot salærforslaget, men har altså antatt at dette baserer seg på et arbeid av større omfang enn tilfellet er.

Retten finner arbeidsoppgaven og salærforslaget rimelig og fastsetter advokat Rike's salær til kr. 3.080,-, inklusive utgifter. Godtgjørelsen tilkjennes advokat Rike direkte.

S l u t n i n g:

1. Den erstatning som saksøkeren, Statens veivesen v/veisjefen i Aust-Agder, skal betale til de saksøkte, fastsettes til de belöp som foran er anført for hvert takstnummer.
2. Av erstatningene betales en rente av 5 -fem- prosent pr. år, regnet fra 1. mars 1965 for såvidt gjelder takstnumrene 1 - 28, fra 1. mars 1966 for så vidt gjelder takstnumrene 29 - 41 og fra 1. mars 1967 for så vidt gjelder takstnumrene 42 - 43, samtlige til betaling skjer.
3. Statens veivesen v/veisjefen i Aust-Agder pålegges å utrede de lovbestemte utgifter ved skjönnet.
4. Statens veivesen v/veisjefen i Aust-Agder pålegges innen 2 -to- uker fra skjönnets forkynnelse å erstatte de saksøkte deres utgifter til juridisk bistand med kr. 3.080,- -kronertretusenogåtti-, som betales direkte til advokat Torleiv Rike.

Haakon Askildsen
kst.

Knut Nersten

Peder Böe

Toralf Scheie
Rett gjenpart bekreftes: Haakon Askildsen
kst.

Olav Urdi

Dok m. t. p. a.

tabet m. 11a - 26 - 27 - 30 - 35 - 36 -

38 - 39 - 40 - 41





Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-21-0156 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 2704472/17320680
Bestilling: C3 2021-12-03 (5) 72

Dato
03.12.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
101262	93	20.3.1987	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4221 VALLE	42	76	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. 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 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

LEIGEAVTALE

DAGBOKFØRT

20. MAR 87 01262

SØRENSKJIVAREN I
SETESDAL

Mellom Valle kommune, som leiger innmarka på Valle Prestegard, gnr. 42 bnr. 1, og Valle Skianlegg A/S, 4690 Valle, er det inngått slik avtale:

1. Valle Skianlegg A/S får leige grunn av Valle Prestegard til oppsett av skitrekk. Området er nærare avgrensa slik: Starter ca. 100 m nordvest for innhuset på prestegarden og går ca. 300-400 m austover, opp i Prestevodden. Skitrekket går ca. 90 m nordforbi prestegardstunet (bytegrensa) og går delvis over det området som er leigd ut til jordbruksføremål og delvis over det området som er regulert til turistføremål.
2. Leigetida er 40 - førti - år frå 1.1.1987. Leigeavtalen kan av b   partar seiast opp med minst 1/2 års varsel f  r utløpet av det 40.   ret. Dersom avtalen ikkje vert oppsagt, forlenges den automatisk for ein 3-årsperiode av gongen. I ein 3-årsperiode kan b   partar sei   opp avtalen med minst 1/2 års varsel f  r utløpet av perioden.
3. Leiga er vederlagsfritt under føresetnad av at Kyrkje- og undervisningsdepartementet godkjenner dette.
4. Drift og vedlikehald:
Valle Skianlegg A/S skal drive det leigde arealet på forsvarleg måte og i samsvar med fylgjande:
 - a) Gjerdehald:
Dersom det er nødvendig å ta ned gjerde for drifta av skitrekket, så skal desse setjast opp att innan 20.4., eller så snart snøen og/eller telen er gått om våren.
 - b) Faste innretingar:
I tillegg til skitrekket med faste fundament, f  r Valle Skianlegg A/S løyve til å setje opp ei vaktbu ved starten av skitrekket.
 - c) Søppel og anna avfall:
Alt papir og anna søppel og avfall som brukar av skitrekket fører med seg skal fjernast.



Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

d) Valle Skianlegg A/S får høve til å rydde trasé for skitrekk og skiløype.

e) Anna:

Kostnader for oppfylling av punkt 4 skal berast av Valle Skianlegg A/S.

5. Mislegghald:

Valle kommune har rett til å heve avtalen dersom Valle Skianlegg A/S mislegheld avtalen.

6. Voldgift:

Eventuell tvist i samband med denne leigeavtalen vert å avgjere ved voldgift, overensstemmende med tvistemålslovens reglar.

7. Parkering på prestegardsvegen og tunet er ikkje tillete.

8. Spesielle forhold:

Ein tek atterhald om eventuelle endringar i avtalen dersom landbruksnemnda, jordleigaren eller Kyrkje- og undervisningsdepartementet har merknader til denne avtalen.

Festekontrakta kan ikkje utan Utbyggingsfondets samtykke utløpe sjølv om kortare festetid er avtalt.

Tomta kan ikkje forlangast rydda utan Utbyggingsfondets samtykke.

Utbyggingsfondet/långjevaren(-ane) eller den som leier ut sin rett frå dette/denne (desse), har rett til å tre inn i leigeforholdet på kontraktas vilkår dersom festaren mislegheld sine forpliktelsar til grunneigaren eller fondet/banken. Grunneigaren pliktar å varsle fondet/banken om festarens mogelege misleghald slik at fondet/banken ved å tre inn i leiga kan hindre at kontrakta vert heva.

Dersom grunneigaren har betinga seg panterett i bygning(ar), anlegg m.v. på tomta for festeavgifta, skal denne panterett berre ha prioritet føre Utbyggingsfondets lån/det av Utbyggingsfondet garanterte lån for forfallen festeavgift for 1 år forutan retten til framtidig avgift.



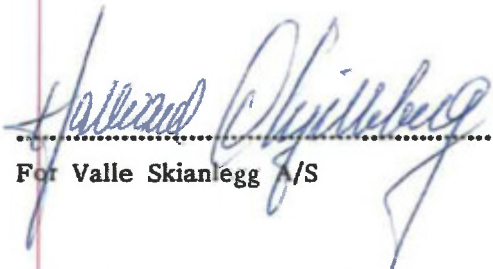
9. Leigekontrakta er i 5 eksemplar.

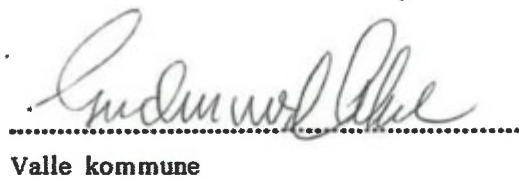
Valle kommune og Valle Skianlegg A/S skal ha kvart sitt. Eitt eksemplar til Prestegardstilsynet og eitt til leigaren av innmarka på prestejorda. Eitt eksemplar vert sendt til landbruksnemnda til orientering.

10. Underskrifter:

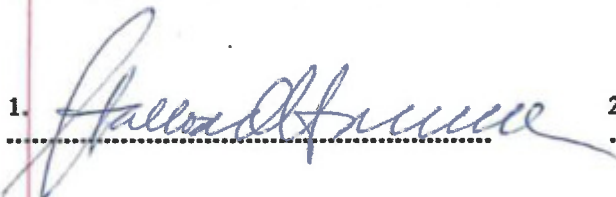
VALLE 27/2-87

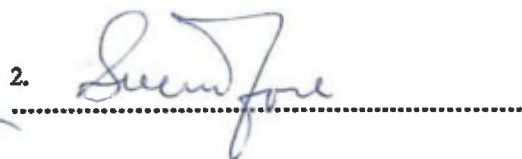
Stad og dato


.....
For Valle Skianlegg A/S


.....
Valle kommune

Underteikna attesterer at denne leigeavtale er underteikna av Valle kommune og Valle Skianlegg A/S og at b  e er over 20 år.

1. 
.....

2. 
.....





Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-21-0156 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 2704470/17320670
Bestilling: C3 2021-12-03 (5) 66

Dato
03.12.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
100284	93	24.2.1962	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4221 VALLE	42	76	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. 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 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

kfr.

Dagbok nr. 284 1962
Selsadal soneskriftvarembeteSkjema nr. 67.
Statens Vegvesen

116

Private avkjørsler fra offentlig veg.**ERKLÆRING**Undertegnede Ingebjørg Aamli eier av eiendommen

Festekontrakt av 24. 12. 1961 i gnr. 42 bnr. 1 i Valle
Tinglyst 24. 12. 1961 i gnr. 42 bnr. 1 i Valle, Selsdal, av 923, - den 24. 12. 1961
 som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra riks- herred,
nr. 400 veg,

vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen
 nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16.
 mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider, skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted (ved samme eller annen veg).
Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket, må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på vegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Valle den 22/2 - 1962

Ingebjørg Aamli
Harward Aamli

Til vitnerhet:

Olaf Lind



Vegsjefen i Aust-Agder fylke.

Arendal den 19. februar 1962.

Ark. 775-Va
1247-1459/61.BjH/EH.

Herr ~~xxx~~ Fr. Ingebjørg Aamli,

Valle.

Etter Deres søknad av 5. mai 1961 gir en herved tillatelse

til å legge **avkjørsel**

riksveg 400

ved

Ad. ~~1 og 2 i erklæringen~~ ^{Tillatelsen er gitt på følgende vilkår} Stikkrennen gjennom avkjørselen skal bygges som plankebru på støpte eller murede vanger. Avstanden mellom plankene og mellom planker og vanger skal være minst 1" (slik at eventuelt vann renner ned i stikkrennen og ikke inn på vegen). Se nedenstående to skisser.

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfyllt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

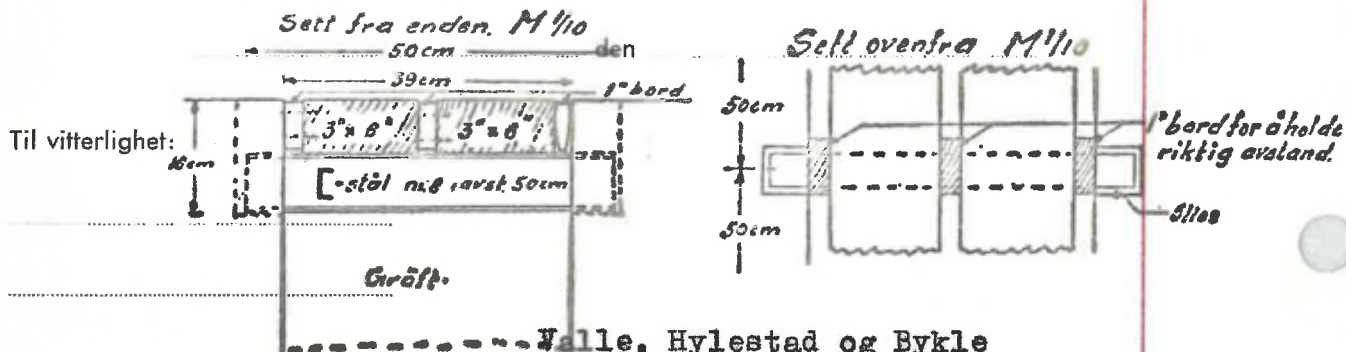
Lensmannen i Valle, Hylestad og Bykle

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

For vegsjefen

Bj. Haugmoen
bem.

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.



Sendes herr vegtilsynsmannen i
for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.
Manglende data bes påført erklæringen.

For vegsjefen

Bj. Haugmoen
bem.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Bjørg Vatnestrøm

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 07 67

Mob.: 979 94 263

bjorg.vatnestrom@sor.no

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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 11 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 200/2 600/2 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Nordibøvegen 92, 4747 Valle

Gnr. 42 Bnr. 76 i Valle kommune

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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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.

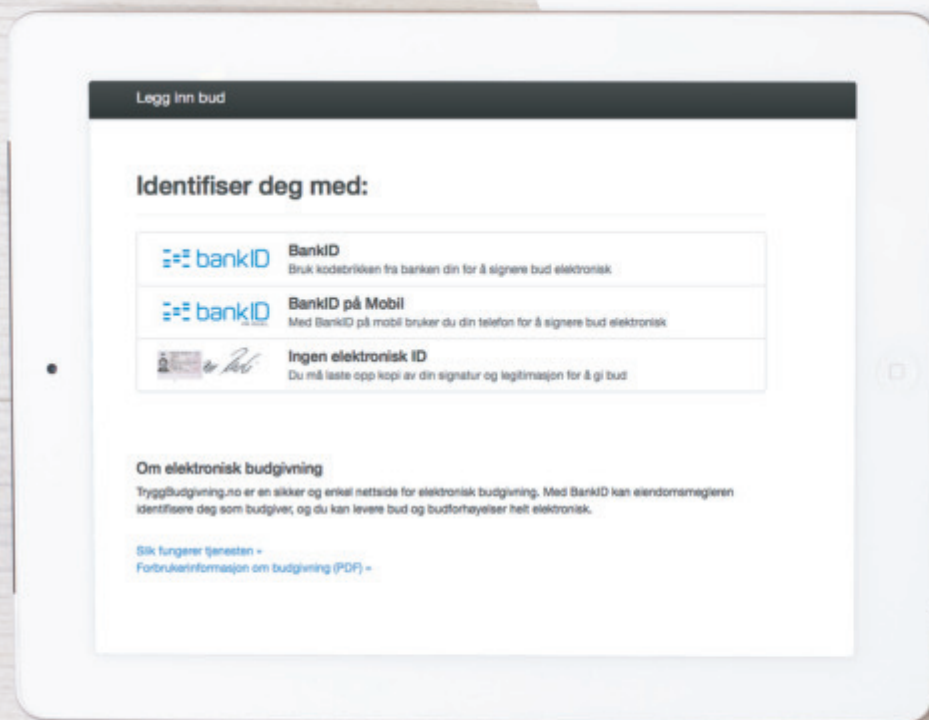
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

[illegible]



SØRMEGLEREN

JAN TERJE HALVORSEN | Avd. leder / Eiendomsmegler | 92 80 63 23 | janterje@sormegleren.no

EVJE | Ljosheimvegen 1 | | sormegleren.no