

Kvisleåsen 2

Kvisletoppen / Brokke



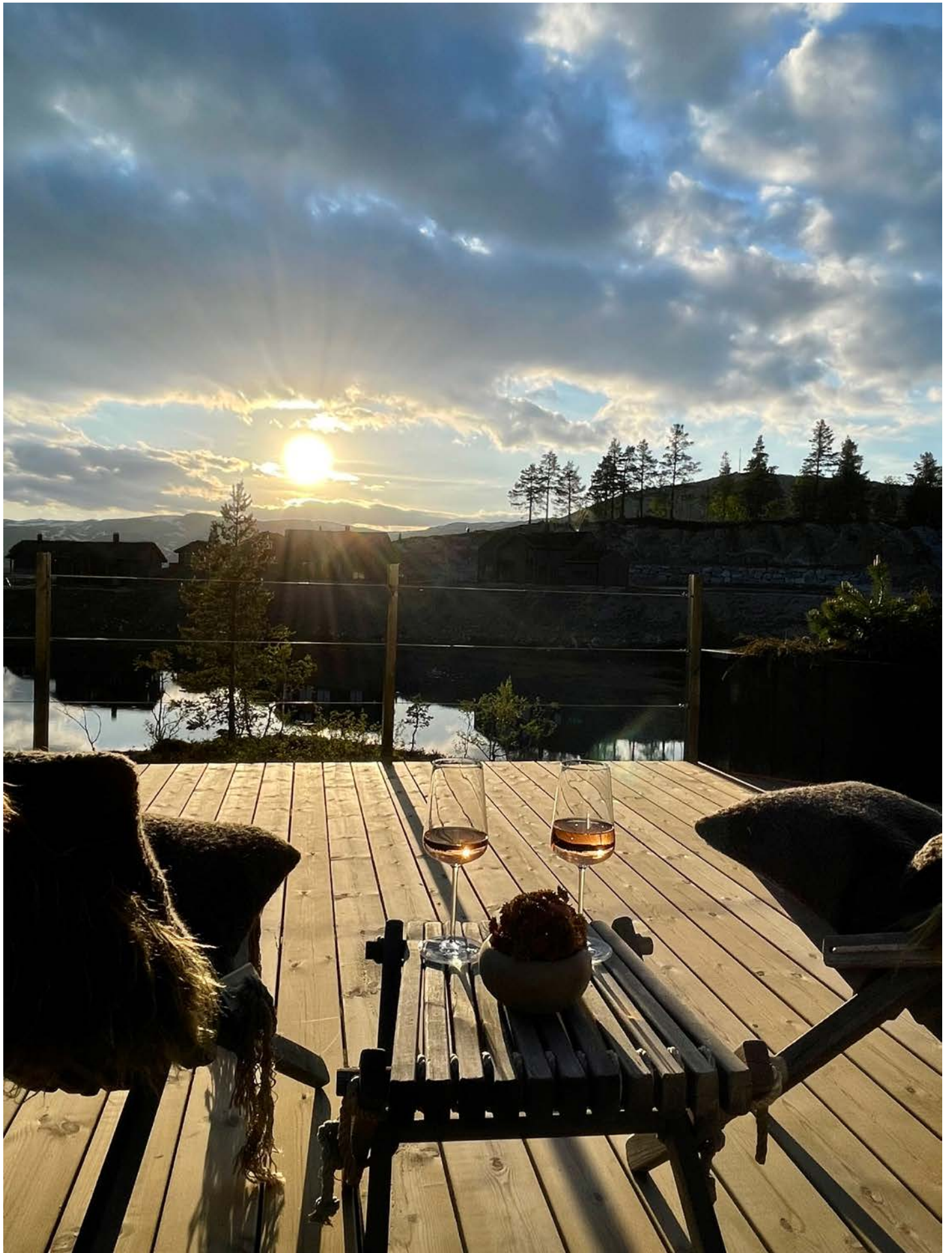
Prisantydning: **kr 5 690 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Unikt hyttetun med stilsikker stor hytte og lekkert innredet gjestehus. Garasje. Bud ønskes! Visning fortløpende.

OMRÅDE

Kvisletoppen / Brokke

ADRESSE

Kvisleåsen 2, 4748 RYSSTAD

Prisantydning

kr 5 690 000,-

Omkostninger: **kr 158 720,-**

Totalpris: **kr 5 848 720,-**

Kommunale avgifter: **kr 2 556,- per år**

Primærrom: 172 m²

Bruksareal: 172 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2023

Soverom: 5

Rom: 8

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1261 m²



Gro Lillian Netland Hulløen

Eiendomsmegler

404 08 050

grolillian.hulloen@sormegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Lund

Østre Ringvei 22, 4661 Kristiansand

38 02 22 22

sormegleren.no

KVISLEÅSEN 2

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 68, bruksnummer 480 i Valle kommune.

Areal

P-rom: 172 m²

BRA: 172 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1261 m²

Tomtebeskrivelse

Areal: 1 261 kvm, Eierform: Eiet tomt

Solrik romslig tomt med flott beliggenhet og lett adkomst. Fin utsikt til lite tjern foran hytta, samt flott utsyn til området og fjellene rundt.

Tomten er opparbeidet med store plattinger, gårdsrom samt naturtomt.

Beliggenhet

Hytta ligger flott til på Kvisletoppen, opp bakken fra alpinanlegget på Brokke.

Fra hytta er det fin utsikt mot det idylliske Furåstjønn og fjellene rundt. Det er kort vei til alpinanlegget (ski in ski out) og oppkjørte langrennsløyper.

Her kan du spenne på deg skiene med det samme og gå rett inn i langrennsporet som fører deg milevis innover fjellheimen eller om du bare ønsker en liten runde rundt Stavtjørn før middag. Mulighetene er mange!

Brokke byr på fantastisk turterreng sommer som vinter. Alpinanlegget har stolheis. Lysløype med start ved Brokkestøylen, en koselig kafé som vanligvis har åpent hver første helg i måneden og dessuten i ferier.

Utenom skisesongen byr Brokke på nydelig turområde med både merkede turløyper og mulighet for vandring i urørt natur. Flotte fiskevann i området.

Ny rulleskiløype og pumptrack ble åpnet høsten 2022. Ballbinge og frisbeegolflyype.

Brokke er virkelig en flott helårsdestinasjon!

Hjemmesiden kan anbefales: www.brokke.com.

Adkomst

Se kartbeskrivelse på finn.no.

Bygningssakkyndig

Lossius Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskriv feilen og omfanget: Opprinnelig Varmekabel virket ikke og hovedbad og det måtte derfor meisles opp og gjøre jobben på nytt.

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

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.
2.1.2 Årstall: 2022.
2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.
2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Egeninnsats.

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja.
Beskriv feilen og omfanget: Utvendig Bod mellom garasje og hytte er bygget enkelt mellom bygninger og her har det forekommet vanninntrengning.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja.
4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.
4.1.2 Årstall: 2022
4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Hytten er bygget som egeninnsats. Byggherre har Svennebrev som tørrer.
4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Egeninnsats.
4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja.
10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.
10.1.2 Årstall: 2022.
10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Hytten er ny og Oneco har hatt det elektriske.
10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Oneco.
10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja.
13.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.
13.1.2 Årstall: 2022.
13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Hytten er ny.
13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Rør i Sør.
13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? Ja.
Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort: Garasje har små skjevhet etter mye snø. Sikring utført.

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Ja.
Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her: Rørlegger og elektriker er utført av de nevnte firmaer. Takteking er utført av Rysstad Håndlaft. Resten er utført som egeninnsats.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytta går over 2 plan og inneholder:

1. etasje: Gang, garderoberom med egen inngang, stort spisekjøkken m/ bod, stue m/ vedovn og utgang stor platting og tomt, TV-stue (med hems over), soveromsgang, 2 bad/wc, vaskerom, master bedroom, kott under trapp.
2. etasje: Loftstue, 4 soverom, toalett.

I tillegg følger:

Innredet annekst inneholder stue m/ åpen kjøkkenløsning, dusjbad/wc, soverom.
Garasje med innredet rom/bod innenfor og egen bod mellom hytte og garasje.

Primærrom: 172 kvm, Bruksareal: 172 kvm (fritidsbolig + annekst).

Fritidsbolig:

Bra. pr. etasje.: 1. etg. 109 m² - Loft: 41 m².

1. etasje - P-rom inkl.: Entrè, stue/kjøkken, stue, bad v/inngang, vaskerom, bad v/soverom, soverom, garderobe, gang.

Loft - P-rom inkl.: Soverom, soverom 2, soverom 3, stue, toalettrom.

Anneks:

Bra: 22 m² - P-rom: 22 m².

P-rom inkl.: Stue/kjøkken, soverom, bad.

Garasje og utvendig bod:

Bra: 29 m² - S-rom: 29 m²

S-rom inkl.: Garasje, bod (innerste del i garasje), utvendig bod.

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

Utvendig bod og garasje regnes som tilleggsbygning da de kun har utvendig inngang og ingen tekniske installasjoner som tilknyttes til hovedbygning, selv om denne delen er bygd sammen med fritidsboligen. Loft har arealer som ikke er måleverdige på grunn av for lav høyde. Dette gjelder WC-rom og deler av rom med skråtak.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Det er satt inn ekstra vindu på fasade øst (i stue mot gårdsplass) og inngangspartiet er flyttet mer mot høyre enn på opprinnelige tegninger. Terrasse rundt boligen er ikke på tegninger og er trolig ikke byggesøkt kommunen. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Standard

Dette er en stor flott nyoppført fritidseiendom bestående av romslig hytte samt innredet anneks og garasje med isolert bod innenfor. Bod også ved inngangspartiet.

Glimrende solrik beliggenhet i nytt hytteområde på Brokke. Kort vei til alpinbakken og oppkjørte skiløyper. Flott turterreng året rundt. Beliggenhet rett ved lite tjern og med nydelig utsikt til dette og fjellene rundt.

Hytta går over 2 plan og inneholder:

1. etasje: Gang, garderoberom med egen inngang, stort spisekjøkken m/ bod, stue m/ vedovn og utgang stor platting og tomt, TV-stue (bygges hems over), soveromsgang, 2 bad/wc, vaskerom, master bedroom, kott under trapp.

2. etasje: Loftstue, 4 soverom, toalett.

Innredet anneks inneholder stue m/ åpen kjøkkenløsning, dusjbad/wc, soverom.

Garasje med innredet rom/bod innenfor og egen bod mellom hytte og garasje.

Hytta er vesentlig oppgradert utover vanlig standard med mange gjennomtenkte løsninger. Spesialbygget kjøkken med fronter fra Bico, skaprammer fra Ikea og benkeplate fra Norema. Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og koketopp. To velutstyrte bad og ekstra toalett oppe, flotte gulv, moderne panelte vegger etc. Lyslister og malte tak m/ downlights.

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 Lossius Takst AS den 12.06.23, 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:

Fritidsboligen er oppført i henhold til dagens byggeskikk, har god standard og fremstår nærmest som ny. Det ble ikke registrert større tilstandssvekkelser, men enkelte avvik opp mot NS 3600 må kunne påregnes. Dagens eier har selv stått for det meste av arbeider som er utført utenom el-arbeid, rørleggerarbeid, taktekking gravearbeid på tomt. Fritidsboligen og anneks er bygd i perioden 2021 - 2023 har lite, eller ingen slitasje. Oppsummering av avvik vises fra side 6 i rapporten.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom:

Det er avvik: Toalettrom har ingen ventiler eller avtrekksvifte utenom frest luftespalte i dørsvill. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG2:

Utvendig > Dører:

Det er avvik:

- Det mangler understøtte og beslag under enkelte dører.
- Dør til utvendig bod står direkte mot betong. Se selgers egenerklæring vedr. vanninntrenging.

Innvendig > Innvendige trapper:

Det er avvik: Det er kun håndløper på den ene siden av trappeløpet.

Innvendig > Utvendig bod:

Det er avvik: Selger opplyser at det trekker tidvis inn noe vann inn i boden. Se selgers egenerklæring.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom:

Det er avvik: Det ble registrert 4 mm. motfall på selve gulvet. Det er oppkant ved dør men under 29 mm. (25 mm. + 4 mm.)

Våtrom > Overflater Gulv > Bad v/soverom:

Det er avvik: Fallforhold for bruksvann i nærhet av dusj tilfredsstiller ikke helt dagens preakseptert ytelseskrav. Se beskrivelsestekst.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Det er avvik: Kun enkelte oppholdsrom har ventiler. Ellers kun lufting ved at vinduer kan åpnes.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

Parkering

Garasje med innredet rom/bod innenfor.

Rikelig med biloppstillingsplasser på tomten.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

126358

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler i gangen, kjøkken, garderobe og begge bad nede. Vedovn i stue. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter C

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 2 556

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kr. 2 556 pr. år

Beløpet inkluderer hytterrenovasjon og feie- og tilsynsavgift.

Formuesverdi sekundær

Kr 392 000

Formuesverdi sekundær år

2021

Info formuesverdi

Kr. 392 000,- for år 2021.

Andre utgifter

Gebyr vann og avløp pr. år kr. 6 936,- (Brokke Vatn og Avlaup AS).

Brøyting hytteinnkjørsel pr. år kr. 2 000,-

Løypekjøring pr. år kr. 1 040,-

Brøyting Kvislelivegen - Vintervedlikehold pr. år kr. 2 480,-

Sommervedlikehold Kvislelivegen - Vegsalt etc. pr. år kr. 480,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 1710128-3/200 - Bestemmelse om vann/kloakk. Tinglyst: 19.12.2018.

Rettighetshaver: BROKKE VATN OG AVLAUPSVERK AS. Org.nr: 984099118. Bestemmelse om årlig avgift.

Overført fra: 4221-68/366. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dagboknr.: 1710128-4/200 - Pliktig skiløypeavgift. Tinglyst: 19.12.2018.

Rettighetshaver: KVISLELIVEGEN DA. Org.nr: 997234480. Overført fra: 4221-68/366. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dagboknr.: 1710128-5/200 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforning. Tinglyst: 19.12.2018.

Overført fra: 4221-68/366. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dagboknr.: 1734372 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.12.2018.
rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:68 Bnr:456. rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:68 Bnr:457. Overført fra: 4221-68/366. Gjelder denne registerenheten med flere.

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.

Rettigheter som følger eiendommen:
Ingen rettigheter funnet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.02.2023. Ferdigattesten gjelder fritidsbolig, anneks og garasje. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt, datert 28.08.2023. Gjelder utvendig bod.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.02.2023.

Vei, vann og avløp

Tilkoblet privat vann og avløpsanlegg som blir driftet av Brokke Vatn og Avlaup AS. v/Nomeland Maskin AS.

Privat vei inn til hyttene. Vei til eiendommen er etablert over naboeiendommene gnr. 68 bnr. 366, gnr. 68 bnr. 2 og gnr. 68 bnr. 400.

Det er tinglyst veirett over gnr. 68 bnr. 2 og bnr. 400. Gnr. 68 bnr. 366 og senere fradelte parseller fra denne har veirett over gnr. 68 bnr. 2 og bnr. 400 mot å betale årlig avgift for sommer- vintervedlikehold til Kvislelivegen AS.

Veirett over gnr. 68 bnr. 366 er ikke tinglyst.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, tilhører bebyggelsesplan for Kvisletoppen F16, datert 26.05.2010. 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 grenser til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 5 690 000

Totalpris

Kr 5 848 720

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

142 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 690 000,-))

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

158 720,- (Omkostninger totalt)

5 848 720,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Vedlegg til Salgsoppgave

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 Sørmeqlerens hjemmeside www.sormegleren.no/13230037. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Annonsepakke To halvsider i Fædrelandsvennen 23/9 + 26/9 iht mail 20/9 (Kr.5 500)
Digital grunnpakke (Kr.6 850)
Oppgjør (Kr.10 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 5 690 000,-) (Kr.71 125)
Tilrettelegging (Kr.19 500)
Løfting/fornyelse finn.no (iht. mail 24.10.23) (Kr.3 000,-)
Totalt kr. (Kr.117 460,-)

Selger

Anne Karin Warren Krispinussen
Stein Harald Haugeland Krispinussen

Oppdragsansvarlig

Gro Lillian Netland Hulløen
Eiendomsmegler
grolillian.hulloen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 050

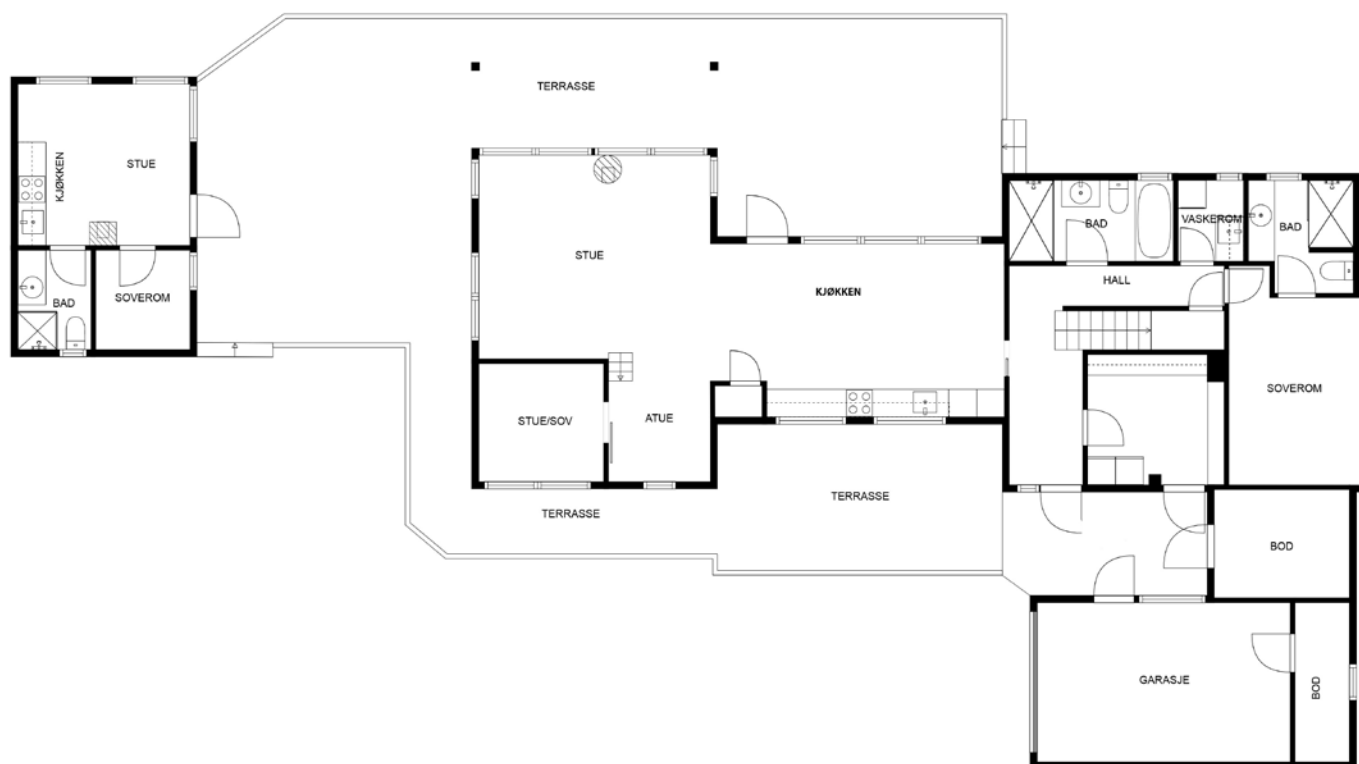
Ansvarlig megler

Gro Lillian Netland Hulløen
Eiendomsmegler
grolillian.hulloen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 050

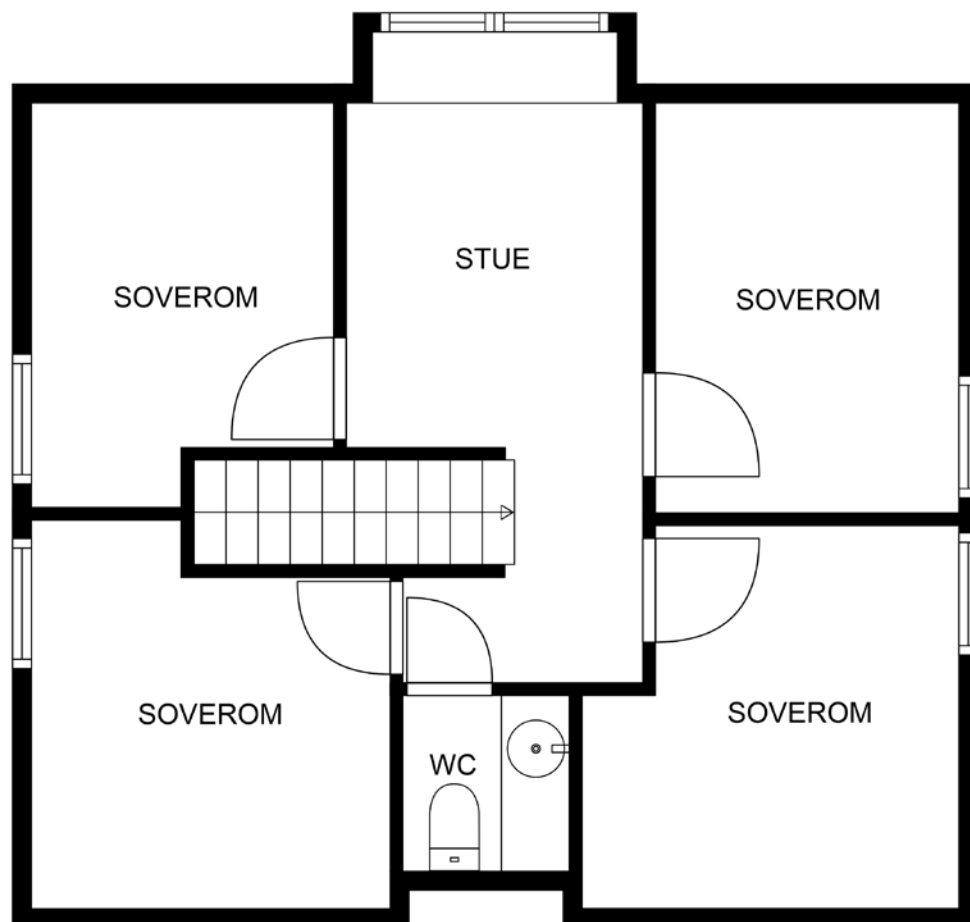
Sørmegleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22
4661 Kristiansand
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

02.11.2023



Plantegning 1. etasje samt anneks og garasje (kun illustrasjon, uten ansvar for evt feil)



Plantegning 2. etasje (kun illustrasjon, uten ansvar for evt feil)



Imponerende gjennomtenkte planløsningen



Stort sosialt kjøkken med plass for gode stunder ved langbordet



Lekker plassbygget kjøkken fra Bico med integrerte hvitevarer



Fra kjøkkenet kommer man inn i den romslige stua



Store flotte vindusflater som slipper inn masse lys og tilbyr flott utsikt



Trivelig hems over TV-stua



TV-stue



Fra stua har man godt overblikk



Hovedsoverom



Eget bad tilhørende hovedsoverommet med dusj, servant og wc



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 4



Soverom 5



Lekker hovedbad med kar, wc, dusj og servant.



Hyggelig med loftstue hvor man kan sitte i vinduskarmen og la tankene fly!



Vedovnen gir god varme på kjølige dager!



Baderommet i annekset



Så utrolig hyggelig med eget annekset/gjestehus!



Kjøkkenkroken i annekset





Stor platting hvor man kan nyte late dager fra tidlig vår til sen høst



Hyttetunet har god plass til mange biler



Gjestehus/anneks er bundet sammen med hytta med stor platting



Kvisleåsen 2

Høyde over havet

720 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	2 t 19 min 🚗
🚗 Skagen bru	10 min 🚗
Linje 170	6.8 km
🚗 Hylestad skule	11 min 🚗
Linje 170	6.7 km

Avstand til byer

Kristiansand	2 t 16 min 🚗
Arendal	2 t 32 min 🚗
Stavanger	4 t 30 min 🚗

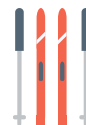
Ladepunkt for el-bil

🚗 Rysstad	13 min 🚗
🚗 Sølvarden hotell, Rysstad	14 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 158 m
- 48 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Brokke Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 700 m
- Skitrekk i anlegget: 4



Aktiviteter

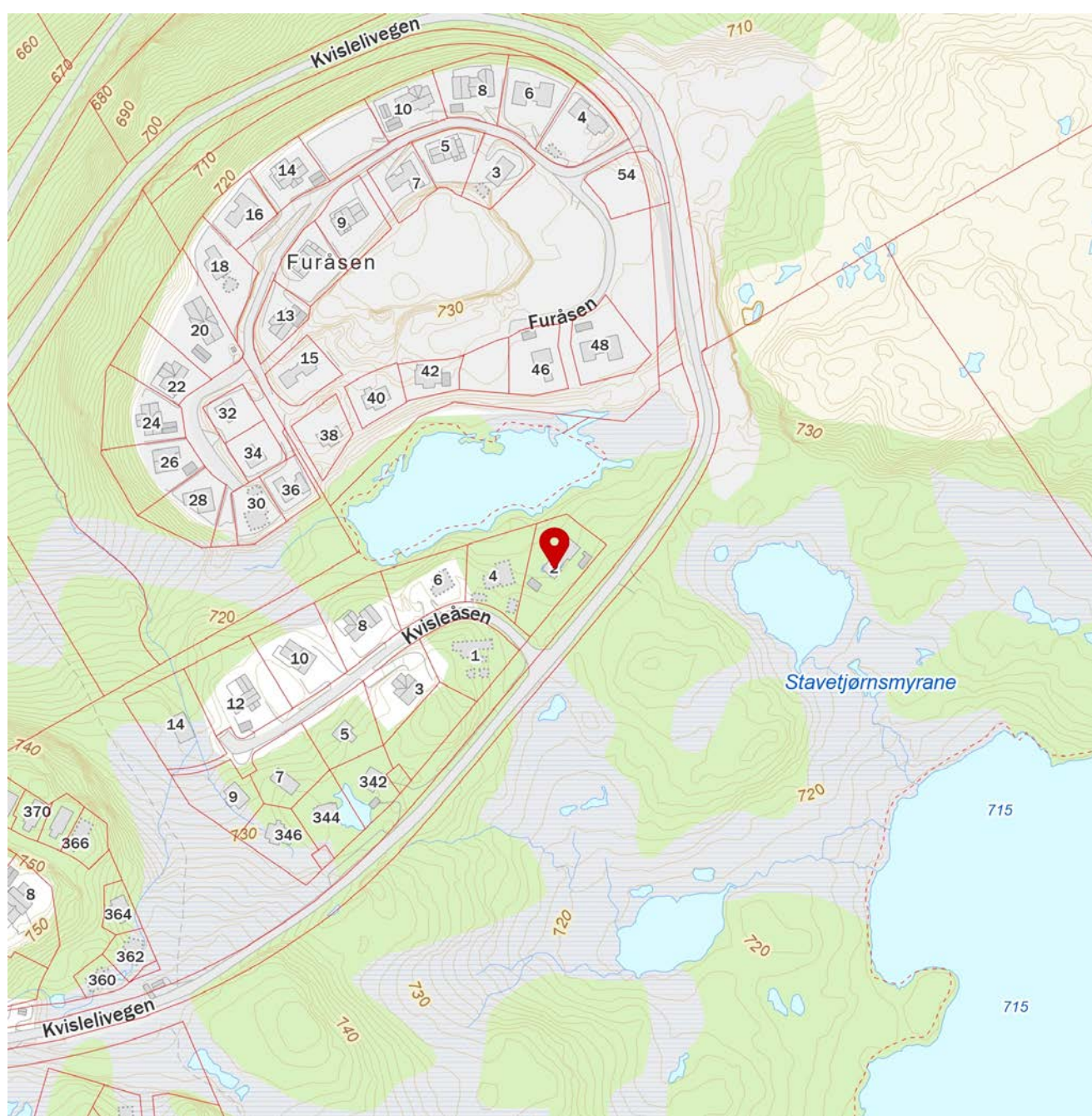
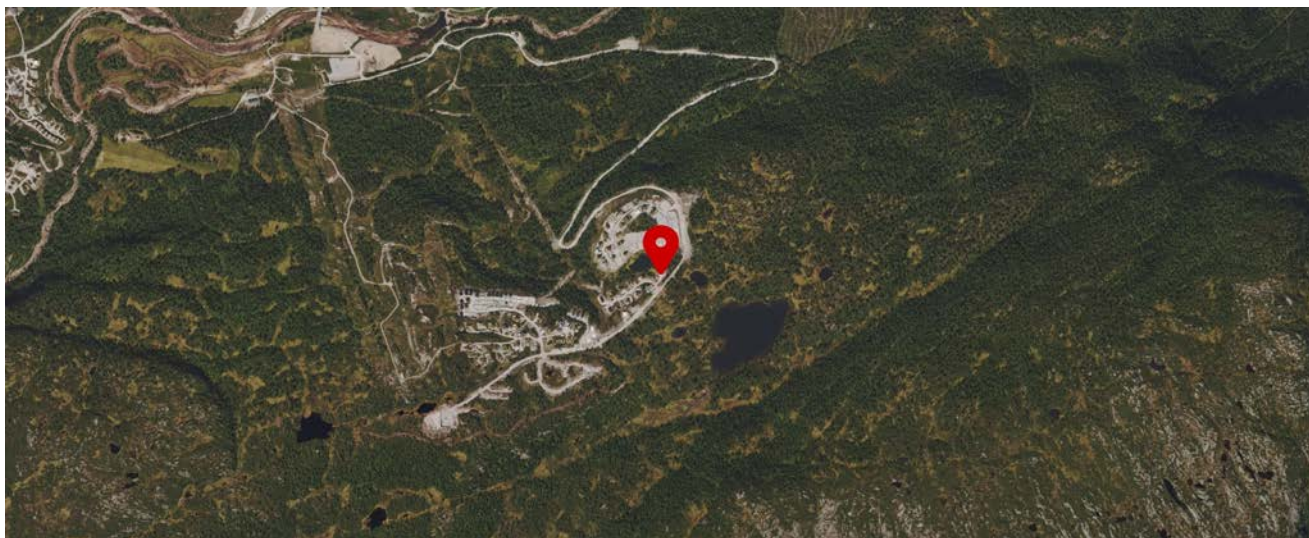
Brokestøylen	8 min 🚗
Via Ferrata Helle	17 min 🚗
Valle bibliotek	20 min 🚗
Via Ferrata Valle (friluftsliv)	21 min 🚗

Sport

🏠 Hylestad skule	11 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill	6.6 km
🏠 Rysstad nærmiljøanlegg sandvolleyba...	15 min 🚗
Sandvolleyball	10.2 km

Dagligvare

Coop Prix Hylestad	12 min 🚗
Post i butikk, PostNord	8.9 km
Joker Valle	21 min 🚗



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren Øst, avd. Lund kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor 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, persienner** 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 lypærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

- Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

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

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Kvisleåsen 2, 4748 Rysstad

30 Oct 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kvisleåsen 2	Kvisleåsen 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Anneks og garasje ble bygget sommer 2021.- Hytte ble bygget 2022 og ble ferdig stilt des.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden vi bygde

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Krispinussen, Stein Harald

Medselger

Krispinussen, Anne Karin

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Opprinnelig Varmekabel virket ikke og hoved bad og det måtte derfor meisles opp og gjøre jobben på nytt

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Egeninnsats

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Utvendig Bod mellom garasje og hytte er bygget enkelt mellom bygninger og her har det forekommet vanninntrengning

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hytten er bygget som egeninnsats. Byggherre har Svennebrev som tømmer

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Egeninnsats



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

Ikke relevant for denne boligen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hytten er ny og Oneco har hatt det elektriske

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oneco

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hytten er ny

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rør i Sør

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Garasje har små skjevhet etter mye snø. Sikring utført

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

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

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?
Ikke relevant for denne boligen.
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger



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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Rørlegger og elektriker er utført av de nevnte firmaer.

Taktekking er utført av Rysstad Håndlaft

Resten er utført som egeninnsats.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93035664

Egenerklæringsskjema

Name
Krispinussen, Anne Karin
Warren

Date
2023-10-30

Identification

 Krispinussen, Anne Karin
Warren

Name
Krispinussen, Stein Harald
Haugeland

Date
2023-10-30

Identification

 Krispinussen, Stein Harald
Haugeland



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Krispinussen, Anne Karin
Warren

30/10-2023
19:09:55

BANKID
BANKID_MOBIL
E

Krispinussen, Stein Harald
Haugeland

30/10-2023
19:02:14

Tilstandsrapport

📍 Kvisleåsen 2, 4748 RYSSTAD

📖 VALLE kommune

gnr. 68, bnr. 480

Areal (BRA): Fritidsbolig 150 m², Anneks 22 m², Garasje og utvendig bod. 29 m²



Befaringsdato: 30.05.2023

Rapportdato: 12.06.2023

Oppdragsnr.: 20811-1384

Referansenummer: HR3339

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



Lossius Takst



Medlem av
Sørlandstakst

Gyldig rapport
12.06.2023

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.

Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlig oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

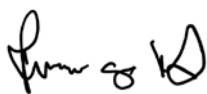
Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig



Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434

 | Lossius Takst

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 fuktspøk.

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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND

Fritidsboligen er oppført i henhold til dagens byggeskikk, har god standard og fremstår nærmest som ny. Det ble ikke registrert større tilstandssvekkelser, men enkelte avvik opp mot NS 3600 må kunne påregnes.

Dagens eier har selv stått for det meste av arbeider som er utført utenom el-arbeid, rørleggerarbeid, takteking gravearbeid på tomt.

Fritidsboligen og anneks er bygd i perioden 2021 - 2023 har lite, eller ingen slitasje.

Oppsummering av avvik vises fra side 6 i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over isolerte ringmurselementer og støpt plate. Isolert bindingsverkkonstruksjon kledd med ulik type kledning, i hovedsak stående 25 mm. tykt faspanel. Stedvis noe liggende spilepanel bordkledning og mur av Oppdal skifer.

Saltak tekket med torv, undertak av Sarnafilduk. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål

Vinduer fra med malte karmen og rammer av tre og 3-lags isolerglass. Malt hovedytterdør, ellers balkongdør og boddører i tre. Balkongdør har 3-lags isolerglass.

Terrasse rundt store deler av hytten med terrassebord og bjelkelag er av ubehandlet impregnert trevirke. Inngjerding av stålvaier og trestolper ellers blomsterplanter o.l.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Parkett, slipt betong og flis på gulv, malt panel på vegger og i himling. Glatte kompakt dører som innvendige dører.

Boligen har innvendig plassbygd tretrapp med parkett i trinn. Bjelkelag mellom etasjer av tre. Støpt plate mot grunn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad v/gang med fliser på gulv og på vegger i våtsone ved dusj og som brystning ved badekar. Malt gips på øvrige vegger og i takhimling. Baderommet er innredet med toalett, dusjnise, badekar og innredning med nedfelt servant.

Vaskerom med fliser på gulv, vegger og tak som er malt med våtromsmaling. Rommet er innredet med vaskeromsinnredning med benkeplate og nedfelt utslagsvask. Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Bad v/soverom med fliser på gulv og på vegger i våtsone ved dusj. Malt gips på øvrige vegger og i takhimling. Baderommet er innredet med toalett, dusjnise og innredning med nedfelt servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Skaprammer er fra IKEA, fronter er produsert av Bico AS, benkeplaten er fra Norema.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøøl-/fryseskap, stekeovn og koketopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC rommet med fliser på gulv, panel på vegger og i tak, innredet med vask og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør av plast.

Frittstående vedovn tilkoblet stålpipe.

Generell luftutskifting i boligen kun naturlig ved at vinduer åpnes.

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	109	109	0
Loft	41	41	0
Sum	150	150	0
Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	22	22	0
Sum	22	22	0
Garasje og utvendig bod.			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	29	0	29
Sum	29	0	29

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Anneks

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

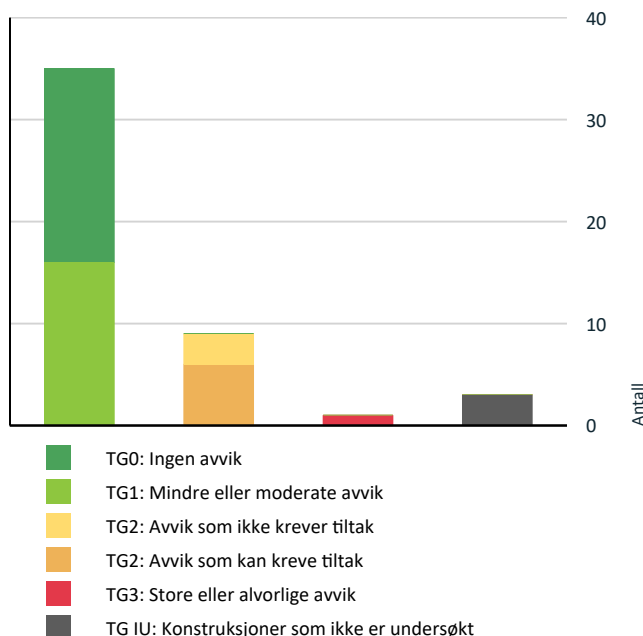
Garasje og utvendig bod.

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

Tegninger viser ikke utvendig bod som er bygd mellom garasje og fritidsbolig. Denne er ikke omsøkt i kommunen.

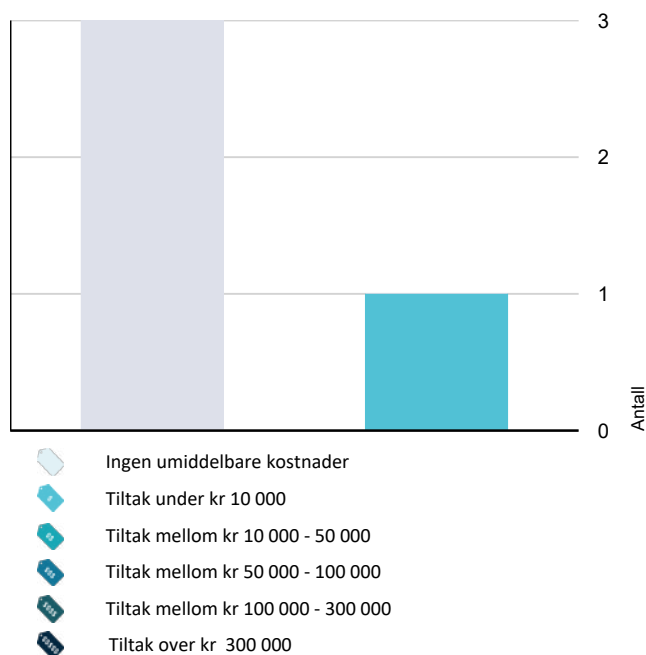
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Toalettrom har ingen ventiler eller avtrekksvifte utenom frest luftespalte i dørsvill. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad v/gang

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad v/soverom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler understøtte og beslag under enkelte dører.
- Dør til utvendig bod står direkte mot betong. Se selgers egenerklæring vedr. vanninntrenging.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er kun håndløper på den ene siden av trappeløpet.



Innvendig > Utvendig bod

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Selger opplyser at det trekker tidvis inn noe vann inn i boden. Se selgers egenerklæring.



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Det ble registrert 4 mm. motfall på selve gulvet. Det er oppkant ved dør men under 29 mm. (25 mm. + 4 mm.)



Våtrom > Overflater Gulv > Bad v/soverom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Fallforhold for bruksvann i nærhet av dusj tilfredsstiller ikke helt dagens preakseptert ytelseskrav. Se beskrivelsestekst.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Kun enkelte oppholdsrom har ventiler. Ellers kun lufting ved at vinduer kan åpnes.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler utvendig beslag under vinduer i 1. etg. som står ned mot grunnmur.



Innvendig > Trappestige og hems

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på at hems ikke tilfredsstiller krav for oppholds rom (område) da rekkverk er klatrebart og ikke fallsikkert for barn.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad v/gang

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er vindu av tre plassert i våtsone ved badekar som har håndholdt dusj. Vindusramme er ikke fuktbeskyttet med våtromsmaling.

- Vegger ved badekar er delvis av gipsplater malt med våtromsmaling. Da badekar har håndholdt dusj, gjøres det oppmerksom på at malte overflater ikke vil tåle direkte vannsprut over tid, kun sporadisk vannsøl.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2023

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

TG 0

Saltak tekket med torv, undertak av Sarnafilduk (takmembran) e.l.

Taket ble tekket av Rysstad håndlaft AS og fremstod fagmessig montert og i god stand, ingen indikasjon på lekkasje registrert innvendig i hytten.

Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå og fra loftsvindu.



Nedløp og beslag

TG 0

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål. Nedløpsvann føres videre under terrasse, videre mulig til terreng av drenerende masser. Ikke uvanlig løsning for fritidsboliger i områder på fjellet med lave temperaturer og tørt klima.

Montering av varmekabler i nedløp bør vurderes for å unngå frostspreng.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Renner og nedløp fremstår som nye og fagmessig montert.

Snøfangere på tak er ikke relevant for hytter med torvtak og svak skrånet takvinkel.



Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 0

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med ulik type kledning. I hovedsak stående tykk stiltre faspanel fra Bergene Holm AS, stedvis noe liggende Spilepanel bordkledning og partier ved inngangsparti av Oppdal skifer.

Kledningen fremstår nylig godt vedlikeholdt og som ny.

Kledningen er lektet ut for lufting. Ved stikk kontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det registrert museband og andre tiltak for å hindre mus. Hele bygningen er imidlertid ikke kontrollert, det tas derfor forbehold om lokale avvik.

Arbeider er utført av selger som er fagkyndig.



Takkonstruksjon/Loft

TG 0

Saltaksformet luftet sperrekonstruksjon med mønedrager. Isolasjon i tak ligger mot diffusjonsåpen duk og luftespalte. Videre er undertak av trefiberplater (OSB e.l.) Sarnafilduk og torv. Normal type utførelse.

Synlig åpning for lufting i gesimskasser.

Takhimling var lukket på befaringsdagen uten inspeksjonsmulighet utenom innvendig i boligen. Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne eller ikke har inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon.

Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt som indikasjon på kondens innvendig i takhimlingen på befaringsdagen, heller ikke vesentlige skjevheter i konstruksjon.

Arbeider med takkonstruksjon er utført av selger som er fagkyndig, ellers Rysstad Håndlaft AS med tekking.

TG gis for at det ikke ble registrert indikasjon på avvik innvendig i hytten, samt selgers opplysning om korrekt fagmessig oppbygging av tak med tanke på lufting o.l.



Tilstandsrapport

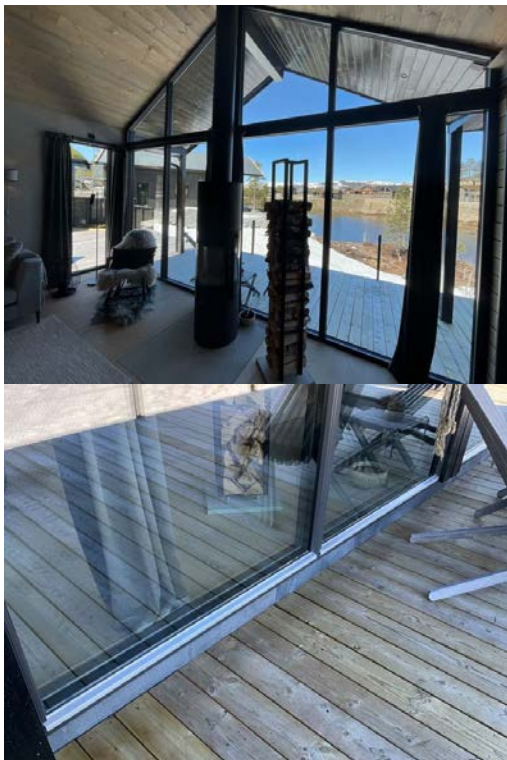
Vinduer

TG 2

Uldal vinduer fra byggeår med malte karmen og rammer av tre og 3-lags isolerglass.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik. Vinduer fremstod som nye.

Arbeider er utført av selger som er fagkyndig.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det mangler utvendig beslag under vinduer i 1. etg. som står ned mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Beslag og understøtting bør monteres.

Dører

TG 2

Ytterdører fra Hægeland trevare og Gilje, balkongdør fra Uldal og boddør kjøpt fra Optimera.

Dørene er av tre. Balkongdøren har 3-lags isolerglass.

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

Generelt har ytterdørene normal bruksslitasje og fungerte som tiltenkt. Noe etterjustering må normalt påregnes.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det mangler understøtte og beslag under enkelte dører.
 - Dør til utvendig bod står direkte mot betong. Se selgers generalklæring vedr. vanninntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør monteres beslag under dører som mangler dette.
 - Det anbefales montering av oppkant svill av ikke organisk materiale på boddør og eventuelt slukrist.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 0

Tilstandsrapport

Terrasse rundt store deler av hytten med terrassebord og bjelkelag er av ubehandlet impregneret trevirke.

Inngjerding av stålwire og trestolper ellers blomsterplanter o.l. Fallhøyder er under 50 cm.

Selger opplyser at wire på rekkverk er for å hindre sauer skal gå inn på terrassen og bør demonteres før vinteren.

Arbeider er utført av selger som er fagkyndig fremstår fagmessig oppført.



Utvendige trapper

TG 1

To trinns trapp i impregneret trevirke som terrassen for øvrig. Fallhøyde under 50 cm. Rekkverk er ikke et krav men bør vurderes.



INNENDIG



Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Parkett og slipt betong på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Parkett er av typen 1-stav Konsmo eik fra u9q Floors AS.

Jevnt over fine overflater med lite eller ingen bruksslitasje. Noe merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes, men ble ikke registrert.

Overflater fremstår nærmest som nye, men har lokale avvik nevnt under.

Arbeider inkl. sliping av betonggulv er utført av selger som er fagkyndig tømmer.



Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Bjelkelag mellom etasjer av tre. Støpt plate mot grunn.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det registrert noe stedvis skjevhet, men innenfor hva som anses som normalt avvik basert på standard (NS 3600) krav. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Trinnlyd i trapper/stiger og stedvis knirk i gulvflater vil normalt forekomme. Dette er normalt og må forventes i bygninger i tre.

Både snekker og murarbeider er utført av selger som er fagkyndig tømmer og har ellers god erfaring også med murarbeider.



Radon

TG 0

Bygget er oppført etter TEK 17. Radon duk og radon brønn foreligger. Selger opplyser at radonbrønn og rør er skjult i boks i garderobe.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 0

Frittstående vedovn tilkoblet stålpipes levert av Varmefag, montert av selger.

Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i god stand, nærmest som ny.

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



Innvendige trapper

TG 2

Boligen har innvendig plassbygd tretrapp med parkett i trinn, oppført av selger selv.

Kun normal, lite eller ingen bruksslitasje registrert.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at parkett som ligger mot list ved øverste trinn ikke lagt med glipe og overgangslist. Parketten er flytende gulv, noe som medfører noe risiko for bevegelse. Det vil mulig bli behov for ettermontering av overgangslist på sikt om løsningen viser seg å ikke fungere.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er kun håndløper på den ene siden av trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Håndløper bør monteres for lukke avviket. Forskriftskrav om rekkverk og håndløper har eksistert siden 1967.

Tilstandsrapport

Trappestige og hems

TG 2

Over TV-stue rom er det anlagt en liten hems med tilkomst via plassbygd trappestige. Hemsene har rekkverk med liggende spiler.

Trappestigen kommer ikke inn under forskriftskrav til trapper mellom to etasjer siden hems ikke har måleverdig BRA.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det gjøres oppmerksom på at hems ikke tilfredsstillt krav for oppholds rom (område) da rekkverk er klatrebart og ikke fallsikkert for barn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Bruken av hems område avgjør behov for tiltak.

Innvendige dører

TG 0

Glatte Scanflex kompakt dører som innvendige dører. Skyvedør mot TV stue er av typen Metalco ståldør.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon; Dørene fungerer fint, noe etterjustering vil være påregnelig for nye bygninger.

Dørene fremstod med lite eller ingen slitasje. TGO



Utvendig bod

TG 2

Uisolert bod plassert direkte mot betongulv.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Selger opplyser at det trekker tidvis inn noe vann inn i boden. Se selgers egenerklæring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må påregnes tiltak for å hindre vann.

Tilstandsrapport

Innvendig garasje

TG 1

Garasjegulv av betong. Åpent bindingsverk av tre kledd med asfaltplater og kledning som hytten for øvrig.

Garasjen er uisolert men har vindtettplater med isolasjonsevne, del-isolert port med tetteliste.

Innerste del av garasjen er en innredet bod.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulv, vegger og tak som er malt med våtromsmaling. Rommet er innredet med vaskeromsinnredning med benkeplate og nedfelt utslagsvask. Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Selger har utført arbeider med snekring, mur, membran og flisarbeider selv.

Rørlegger: Rør i Sør AS.
El-arbeider: One Co AS.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon i form av foto tatt av selger.



Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger og tak er malt med våtromsmaling iflg. selger.



Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv med oppkant langs vegger og noe oppkant i form av dørsvill.

Arbeider med flis er utført av selger. Fliser er levert av Fliskonsept AS

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble registrert 4 mm. motfall på selve gulvet. Det er oppkant ved dør men under 29 mm. (25 mm. + 4 mm.)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Vaskerom blir normalt lite utsatt for direkte vannbelastning/bruksvann, men dagens løsning er ikke lekkasjesikker ihht. TEK 17. For å bedre lekkasjesikringen må tilfredsstillende tett oppkant ved dør endres til minimum 29 mm. For å lukke avviket helt, kreves det omlegging av fliser på gulv med tilstrekkelig fall, ikke motfall.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Vaskerommet har sluk av stål og noe plast.

Membranløsning synlig i sluk. Membraner og mansjetter fra Mapei. Mapegum WPS smøremembran vegg, Mapelastic 2. komp gulv. Ukjente løsninger bak lister ved dør, selger opplyser at det er oppkant. Synlig arbeider fremstår med fagmessig utførelse, men utførende er ikke flislegger med fagbrev.

Dokumentasjon i form av foto tatt av selger.

Ukjente løsninger bak lister ved dør, selger opplyser at det er oppkant.



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Rommet er innredet med vaskeromsinnredning med benkeplate og nedfelt utslagsvask. Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen

Lite eller ingen slitasje. Selger har dokumentasjon i form av kvittering.

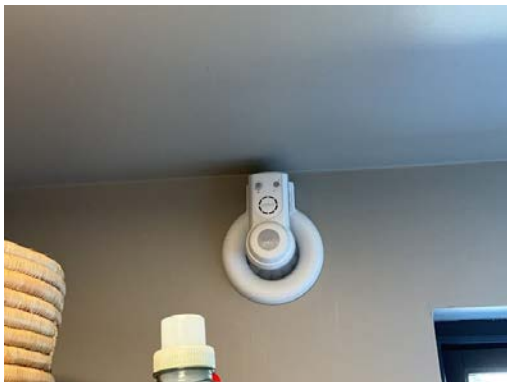


Ventilasjon

TG 1

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

Det manglet tilluft ved dør på befaringsdagen. Selger har i etterkant av befaringen frest tilluft i dørsvill og sendt foto som viser dette.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er våtrom.

1. ETASJE > BAD V/GANG

Generell

Bad med fliser på gulv og på vegger i våtsone ved dusj og som brystning ved badekar. Malt gips på øvrige vegger og i takhimling. Baderommet er innredet med toalett, dusjnische, badekar og innredning med nedfelt servant.

Selger har utført arbeider med snekring, mur, membran og flisarbeider selv.

Rørlegger: Rør i Sør AS.
El-arbeider: One Co AS.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon i form av foto tatt av selger.



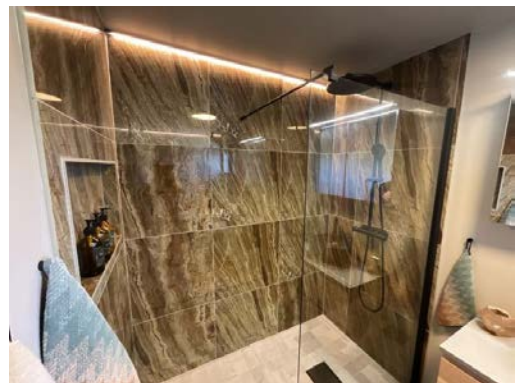
Overflater vegger og himling

TG 2

Bad med fliser på gulv og på vegger i våtsone ved dusj og som brystning ved badekar. Malt gips på øvrige vegger og i takhimling.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikkontroll av tilfeldige valgte fliser. Det ble heller ikke registrert indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder.

Arbeider fremstår med fagmessig utførelse. Andre lokale avvik nevnt under.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er vindu av tre plassert i våtsone ved badekar som har håndholdt dusj. Vindusramme er ikke fuktbeskyttet med våtromsmaling.
 - Vegger ved badekar er delvis av gipsplater malt med våtromsmaling. Da badekar har håndholdt dusj, gjøres det oppmerksom på at malte overflater ikke vil tåle direkte vannsprut over tid, kun sporadisk vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Vindu i våtsone må fuktbeskyttes.
 - Løsning ved badekar vil normalt fungere med forsiktig bruk uten direkte vannsprut over tid på vegger og vindusområde. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det legges membran og fliser, samt tiltak, mulig bytte vindu. Dette ansees imidlertid som lite rasjonelt. Ny eier må selv vurdere behov for endring etter eget bruk.

Overflater Gulv

4 TG 1

Badet har flislagt gulv, delvis med oppkantflis på vegg. Gulv i dusjsone er nedsenket og har fall for bruksvann mot sluk.

Arbeider med flis er utført av selger. Fliser er levert av Fliskonsept AS.

Lekkasjesikring:

Gulvet utenfor dusjsone har lite eller er uten fall mot sluk, men det er oppkant ved dør. Gulvet har også sluk under badekar. Målt høydeforskjell mellom dør og slukrenne ble målt til 21 mm. Oppkant ved dør ca. 15 mm.

Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tiliggende bygningsdeler. OK ihht. byggeårets gjeldende krav.



Utgangsstråle laser er 32 mm.



Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Våtrommet har 2 sluker av stål og noe plast. Sluk under badekar er tilgjengelig for inspeksjon og mulig å rengjøre da innebygd badekar har lett avtagbar inspeksjonsluke.

Membranløsning synlig i sluk. Membraner og mansjetter fra Mapei. Mapegum WPS smøremembran vegg, Mapelastic 2. komp gulv. Ukjente løsninger bak lister ved dør, selger opplyser at det er oppkant. Synlig arbeider fremstår med fagmessig utførelse, men utførende er ikke flislegger med fagbrev.

Dokumentasjon i form av foto tatt av selger.

Det gjøres oppmerksom på at sluk under badekar, samt røropplegg må jevnlig rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltent effekt/funksjon.



Foto viser sluk under badekar.



Foto viser sluk i dusj.

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Innredning med nedfelt servant, toalett badekar og dusjnise.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen.

Lite eller ingen slitasje. Selger har dokumentasjon i form av kvittering.

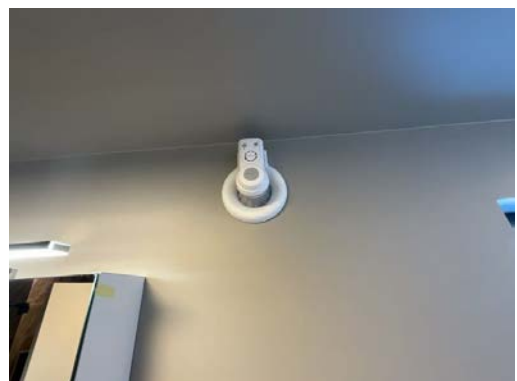


Ventilasjon

TG 1

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

Det manglet tilluft ved dør på befaringsdagen. Selger har i etterkant av befaringen frest tilluft i dørsvill og sendt foto som viser dette.



Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. (yttervegg og annet våtrom)
Hytten er imidlertid nærmest som ny og er lite belastet med direkte vannsprut på vegg.

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

Generell

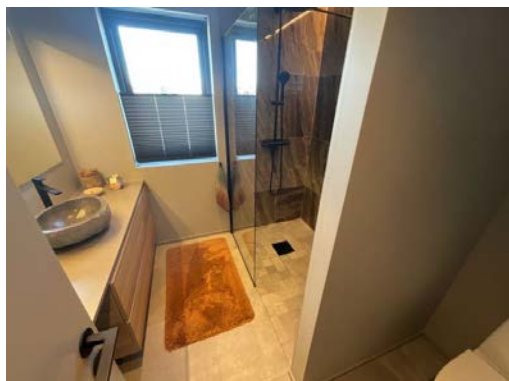
Bad med fliser på gulv og på vegger i våtsone ved dusj. Malt gips på øvrige vegger og i takhimling. Baderommet er innredet med toalett, dusjnise og innredning med nedfelt servant.

Selger har utført arbeider med snekring, mur, membran og flisarbeider selv.

Rørlegger: Rør i Sør AS.

El-arbeider: One Co AS.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon i form av foto tatt av selger.

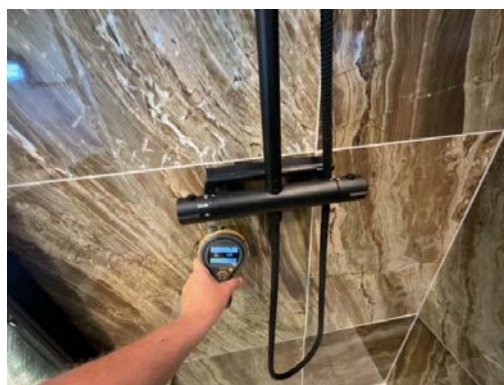


Overflater vegger og himling

TG 1

Badet har flis på vegger i dusjsone, ellers malte vegg og takoverflater.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikkontroll av tilfeldige valgte fliser. Det ble heller ikke registrert indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder.



Overflater Gulv

TG 2

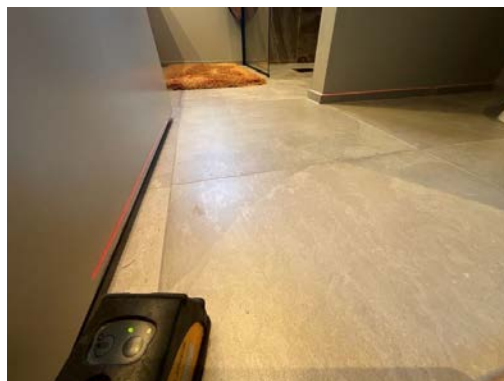
Rommet har flislagt gulv.

Arbeider med flis er utført av selger. Fliser er levert av Fliskonsept AS

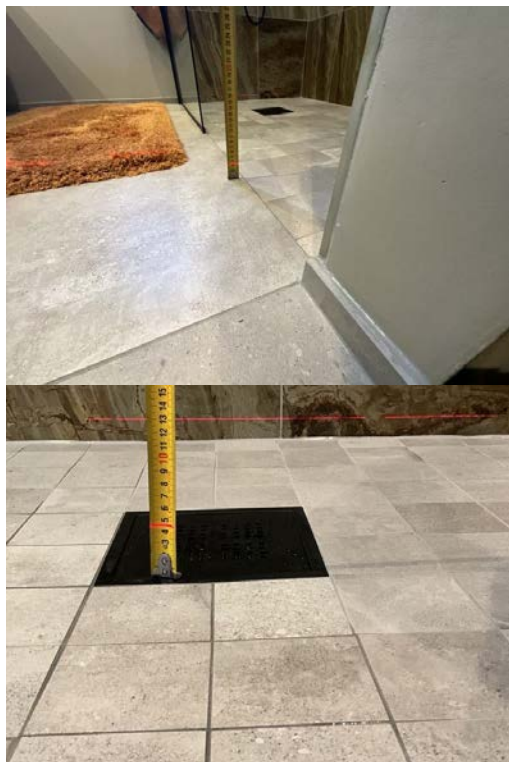
Gulvet har ikke fall generelt på gulvet fra dørterskel mot dusjsone, men har delvis nedsenket dusjsone og fall rundt sluk her. Fallforhold i nedsenket dusjsone er imidlertid under 1:50 innenfor 80 cm. som er et preakseptert ytelseskrav da nedsenking i dusjsone ved dør er under 10 mm. Bruksvann renner likevel i hovedsak til sluk.

Det er målt ca. 12 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist, men det er oppkant ved dør på ca. 15 mm.

Lekkasjesikringen forutsetter at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør, og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne. Selger som selv er utførende flislegger bekrefter at membranoppkant bak lister ved dør har oppkant. På bakgrunn av dette vurderes lekkasjesikringen å være tilstrekkelig ihht. gjeldene forskriftskrav i TEK.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Fallforhold for bruksvann i nærhet av dusj tilfredsstiller ikke helt dagens preakseptert ytelseskrav. Se beskrivelsestekst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Badet vil kunne fungere med avviket, men det kan ikke utelukkes noe svabring i dusjområde, eller at varmekabler bør stå på for opptørking.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Våtrommet har sluk av stål og noe plast.

Membranløsning synlig i sluk. Membraner og mansjetter fra Mapei. Mapegum WPS smøremembran vegg, Mapelastic 2. komp gulv. Ukjente løsninger bak lister ved dør, selger opplyser at det er oppkant. Synlig arbeider fremstår med fagmessig utførelse, men utførende er ikke flislegger med fagbrev.

Dokumentasjon i form av foto tatt av selger.



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Badet er innredet med toalett, dusjnise og innredning med nedfelt servant.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen

Lite eller ingen slitasje. Selger har dokumentasjon i form av kvittering.



Ventilasjon

TG 1

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

Det manglet tilluft ved dør på befaringsdagen. Selger har i etterkant av befaringen frest tilluft i dørsvill og sendt foto som viser dette.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er yttervegg og annet våtrom.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Selger opplyser at skaprammer er fra IKEA, fronter er produsert av Bico AS, benkeplaten er fra Norema.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og koketopp.

- Komfyrvakt registrert.
- Det ble registrert lekkasjevarslere i kjøkkenskap.

Kjøkkenet fremstår med lite eller ingen slitasje.



Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 3

WC rommet har fliser på gulv, panel på vegger og i tak, innredet med vask og toalett.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen.

Lite eller ingen slitasje. Selger har dokumentasjon i form av kvittering.

Helhetsinntrykk overflater og utstyr, TG0. Annet avvik nevnt under.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Toalettrom har ingen ventiler eller avtrekksvifte utenom frest luftespalte i dørsvill. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Mekanisk avtrekk må etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 0

Vann- og avløpsrør i fritidsboligen er av plast fra byggeår.

Arbeider med vann og avløp er utført av Rør i Sør AS.

Vannrørapplegget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelerskap plassert i vaskerom. Fordelerskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

Stoppekran påvist.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet er montert av autorisert rørlegger og fremstår med fagmessig utførelse. Dokumentasjon foreligger.



Avløpsrør

TG 0

Avløpsrør av plast.

Arbeider med vann og avløp er utført av Rør i Sør AS.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

Dokumentasjon på rørleggerarbeid i FDV mappe.

Ventilasjon

TG 2

Fritidsboligen har ventil på vegg på et av soverommene og i gang. Det er ikke luftespalte i vinduer.

Det er ikke uvanlig at fritidsboliger med størrelse under 150 kvm. at det ikke monteres ventilasjonsanlegg. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kun enkelte oppholdsrom har ventiler. Ellers kun lufting ved at vinduer kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør monteres ventiler i alle oppholdsrom. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

1 TO 0

Ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.



Elektrisk anlegg

1 TO 0

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

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

Undertegnede har ikke elektrokompetanse. Det elektriske anlegget er derfor ikke vurdert utover hva som fremkommer nedenfor. Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen.

Rørføringer og bokser er montert som egeninnsats av selger, Ellers er el-arbeider i boligen og i annekser utført av One Co AS.

Kursfortegnelse foreligger i sikringsskap, men denne noe midlertidig/provisorisk. Selger har kontaktet One Co permanent løsning. TG gis med forbehold om at dette utføres.

SPØRSMÅL TIL SELGER: (sp. 1 - 7)

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- 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

- Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

- 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

- 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

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

Ja

- 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



Kursfortegnelse foreligger i sikringsskap, men denne noe midlertidig/provisorisk. Selger har kontaktet One Co permanent løsning. TG gis med forbehold om at dette utføres.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen ligger på flatt terreng, skrånet mot bort fra fritidsboligen mot nord-vest. Byggegrunn av sprengt fjell og løsmasser. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

Grunnarbeider er utført av Nomeland maskin AS.

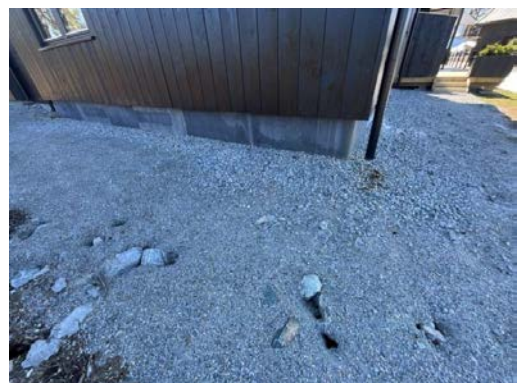
TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.



Drenering

TG 1

Fritidsboligen har ikke kjeller. Drenerende masser rundt hele bygningen. Vann fra taknedløp avsluttes ved til fritt terreng. Ikke uvanlig for hytter på fjellet med lengere frostperioder.



Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Isolerte Bewi grunnmurs elementer dekket med fasadeplater montert av selger. Betongplate mot grunnen støpt av selger.

Betongplaten er i hovedsak tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker utenom slipt gulv. Ingen avvik registrert her.

Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter eller andre forhold som kan relateres til feil ved grunnmursarbeid.

Betongplaten er i hovedsak tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker. Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter. Synlig betonggulv ved kjøkken fremstod i god stand.

Synlige arbeider fremstår med fagmessig utførelse, men er ikke utført av murer/betongarbeider med fagbrev.



Terrengforhold

TG 0

Boligen står på flatt terreng, delvis skrånet bort fra fritidsboligen mot nordvest.

Boligen er ikke plassert i område som er utsatt for flom eller jord - /snøskred.



Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 0

Avløpsrør og vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløp via private stikkledninger, til fellesanlegg for Brokke Vatn og Avløyp

Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A. TG settes ut fra antatt god gjenværende levetid.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar
Iflg. eier.

Standard
God standard.

Vedlikehold
Som ny.

Beskrivelse

Tilstandsvurdering av anneks inngår ikke i gitt mandat.

Garasje og utvendig bod.



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar
Iflg. eier.

Standard
Normal garasje/bod standard.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt, som ny.

Beskrivelse

Garasjen er tilstandsvurdert beskrevet i andre punkt i rapporten.

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 byggt teknisk 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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	109	109	0	Entré , Stue/kjøkken , Stue , Bad v/gang, Vaskerom , Bad v/soverom, Soverom , Garderobe , Gang	
Loft	41	41	0	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Toalettrom	
Sum	150	150	0		

Kommentar

KOMMENTAR AREAL:

- Utvendig bod og garasje regnes som tilleggsbygning da de kun har utvendig inngang og ingen tekniske installasjoner som tilknyttes til hovedbygning, selv om denne delen er bygd sammen med fritidsboligen.

- Loft har arealer som ikke er måleverdige på grunn av for lav høyde. Dette gjelder WC-rom og deler av rom med skråtak.

KONTROLL AV TEGNINGER MOT BRUK AV ROM:

Det er foretatt gjennomgang av godkjente tegninger og byggesak fra kommunen sendt via megler. Bruken av rom på befaringsdagen stemmer overens med godkjente tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	22	22	0	Stue/kjøkken , Soverom , Bad	

Sum	22	22	0
-----	----	----	---

Kommentar

KONTROLL AV TEGNINGER:

Det er foretatt gjennomgang av godkjente tegninger og byggesak fra kommunen sendt via megler. Bruken av rom på befaringsdagen stemmer overens med godkjente tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje og utvendig bod.

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	29	0	29		Garasje , Bod (innerste del i garasje) , Utvendig bod
Sum	29	0	29		

Kommentar

KONTROLL AV TEGNINGER:

Det er foretatt gjennomgang av godkjente tegninger og byggesak fra kommunen sendt via megler. Bruken av rom på befaringsdagen stemmer ikke helt overens med godkjente tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv.

- Utvendig bod som er bygd mellom garasje og fritidsboligen fremgår ikke av tegninger. Selger opplyser at denne ikke er omsøkt i kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger viser ikke utvendig bod som er bygd mellom garasje og fritidsbolig. Denne er ikke omsøkt i kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

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
30.5.2023	Ruben Lossius	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4221 VALLE	68	480		0	1261.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvisleåsen 2

Hjemmelshaver

Krispinussen Anne Karin Warren, Krispinussen
Stein Harald Haugeland

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2023	Mottatt fra selger via megler (Dato for kontroll)	Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse	05.06.2023	Ordrebekreftelse er sendt. (Dato for utsendt e-post)	Fremvist	0	Nei
Tegninger	12.06.2023	Mottatt fra megler. (Dato for kontroll)	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	12.06.2023	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Innhentet	0	Nei
Infoland.no	12.06.2023	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

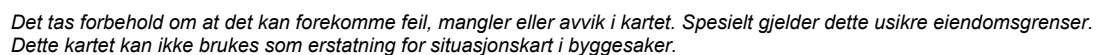
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HR3339>

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

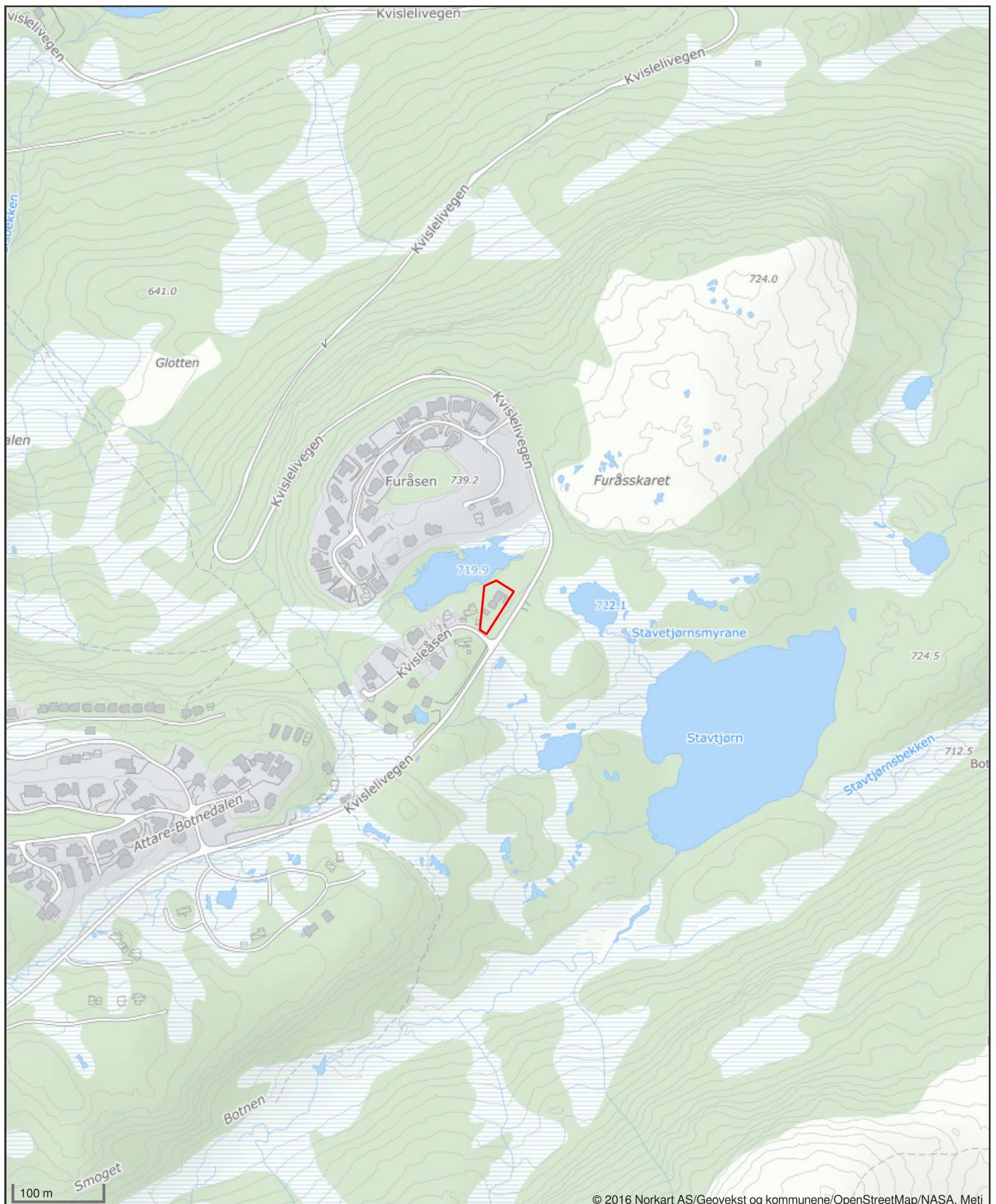


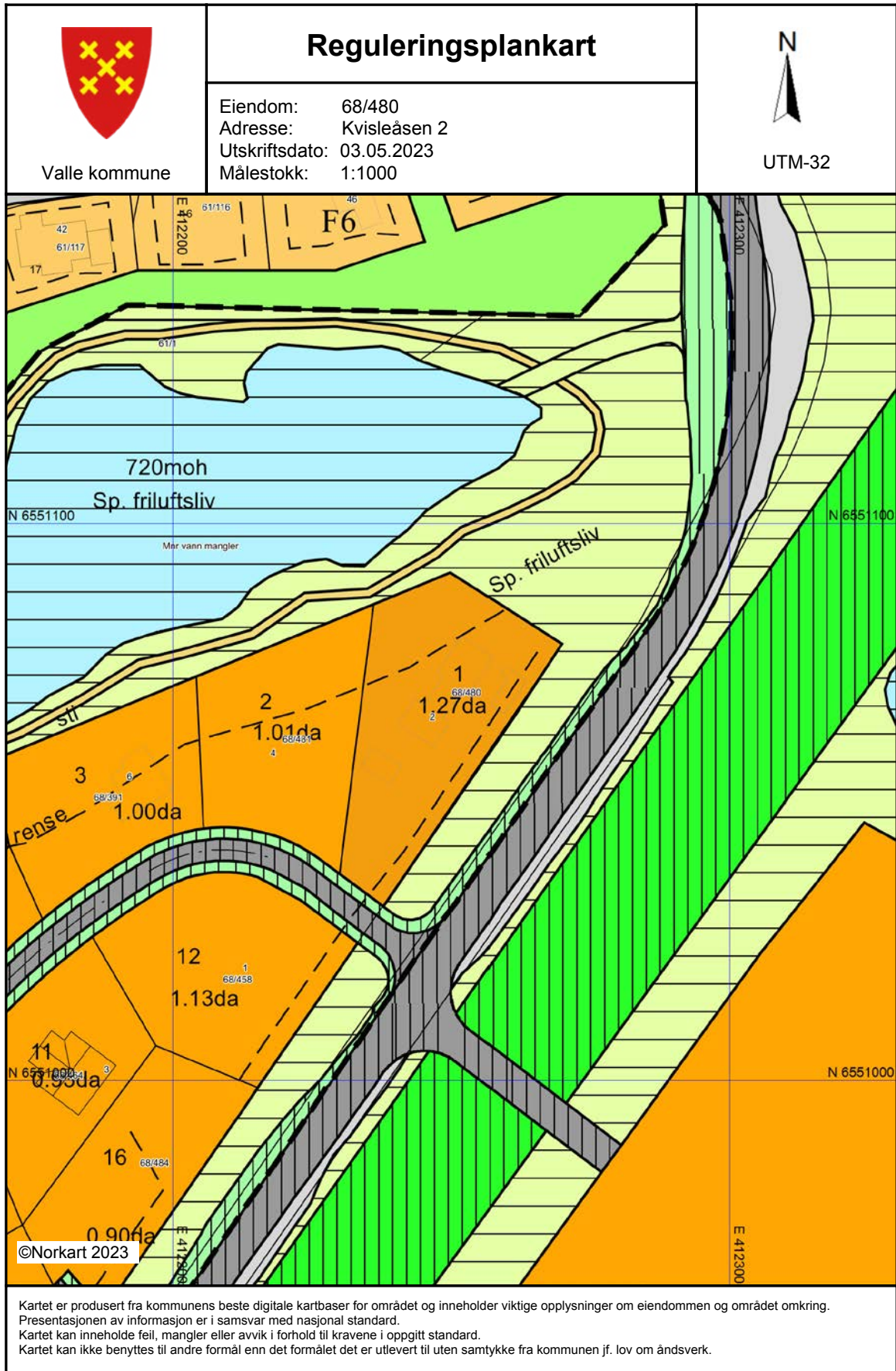
Eiendom: 68/480
Adresse: Kvisleåsen 2
Dato: 03.05.2023
Målestokk: 1:1000





Oversiktskart for eiendom 4221 - 68/480//





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)	Abc	Påskrift kotehøgde
 Område for fritidsbuseiendom	Abc	Påskrift plantilbehør
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)	Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
 Anna veggrunn		
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 3)		
 Privat veg		
 Parkbelte i industristrek		
 Friluftsområde (på land)		
 Friluftsområde i sjø og vassdrag		
 Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		
 Anna spesialområde		
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 4)		
 Felles grøntanlegg		
Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL1985 § 5)		
 Fritidsbuseiendom		
 Fritidsbuseiendom - frittliggende		
 Fritidsbuseiendom - konsentrert		
 Energiplanlegg		
 Andre kommunaltekniske anlegg		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg		
 Køyreveg		
 Annan veggrunn - tekniske anlegg		
 Annan veggrunn - grøntareal		
 Parkering		
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)		
 Grøntstruktur		
 Turdrag		
 Friområde		
Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsområde		
 Friluftsområde		
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag		
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende		
Reguleringsplan-Omsynsone (PBL2008 § 12)		
 Faresone - Ras- og skredfare		
 Faresone - Flomfare		
 Sikringsone - Frisikt		
 Angittomsynsone - Bevaring naturmiljø		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE		
 Sikringssonегrense		
 Angittomsynsgrense		
 Regulert høgde		
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008		
 Regulerings- og utbyggingsplanområde		
 Planens avgrensning		
 Faresonegrense		
 Formålsgrense		
 Regulert tomtegrense		
 Byggjegrænse		
 Regulert senterlinje		
 Frisiktslinje		
 Regulert kantkjørebane		
 Regulert parkeringsfelt		
 Sikringsgjerde		
 Målelinje/avstandslinje		
 Midtlinje vassdrag		
 Avkjørsel		
Abc		Påskrift feltnavn
Abc		Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc		Påskrift areal
Abc		Påskrift utnytting
Abc		Påskrift bredde

INNHALD

FØRESEGNER.....	2
1 GENERELT	2
1.1 Området regulerast til følgjande føremål (jfr. pbl § 25)	2
1.2 Føremålet med Utbyggingsplanen	2
2 FELLES FØRESEGNER FOR PLANEN.....	2
2.1 Krav til planane.....	2
2.2 Rekkjefølgjekrav.....	3
2.3 Dokumentasjonskrav	3
2.4 Miljøforhold	3
2.5 Automatisk freda kulturminne	3
3 REGULERINGSFØREMÅL.....	3
3.1 Byggjeområde - fritidseiningar (PBL § 25.1).....	3
3.3 Spesialområde (PBL § 25.6)	4
3.4 Fellesområde (PBL § 25.7)	5
UTNYTTINGSTABELL, TEIG F16 - KVISLETOPPEN	6

Føresegner

I medhald av plan- og bygningslova av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjonar, §§ 22-27-1 og §30, er det utarbeidd Utbyggingsplan for teig F16 på Kvisletoppen i Valle kommune. Planen byggjer på føringar som er nedfelte i Reguleringsplanen for Kvisle Alpinområde i Valle kommune, vedteken i kommunestyret 30.01.2008.

Føresegnene gjeld for området synt med plangrense på plankartet « Utbyggingsplan, F16- KVISLETOPPEN», Valle kommune, Målestokk 1:1000, datert 20.05.2009. Innafor reguleringsgrensa skal areala nyttast som vist på planen. Vedteken plan er bindande for arealbruk, frådelling og byggje - og anleggsverksemd innan planområdet.

1 Generelt

1.1 Området regulerast til følgjande føremål (jfr. pbl § 25)

- **Byggjeområde**, § 25.1 (område for fritidseiningar)
- **Spesialområde**, §25.6 (privat veg, anna veggrunn- Privat veg, friluftsområde (i sjø og vassdrag), friluftsområde (på land) og skiløype (markert med blå stipla strek), anna spesialområde; tursti)
- **Fellesområde**, §25.7 (Felles grøntanlegg, grillplass, leik, mm.)

1.2 Føremålet med Utbyggingsplanen

Føremålet med planen er å regulere infrastrukturen og heimle etablering av fritidsbustadområde i den flateregulerte teigen F16 i overordna reguleringsplan for Kvisle Alpinområde.

2 Felles føresegner for planen

2.1 Krav til planane

- a) Alle tiltak og inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres slik at anleggene blir minst mulig synlige og eksponerte mot omgivelsene. Kommunen kan kreve nærmere dokumentasjon som nærmere beskriver/illustrerer mulige konsekvenser av tiltakene. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, dette gjeld særleg monumentale furetrær innen område.
- b) I bratt terreng skal det brukes underetasje for å unngå store terrenginngrep.
- c) Anleggsarbeid skal ikkje skje i påska (Skjærtorsdag - 2.påskedag), pinse (pinseaftan - 2.pinsedag), jul (julaftan - 2. juledag), eller nyttårshelg.
- d) Bebyggelsen i området skal tilknyttas felles vannforsyning og avløpsnett som er i samsvar med hovedplan for VA-anlegg.
- e) VA-leidningar og straumkablar skal i størst mogleg grad leggst i vegtraseane. Dette skal gjerast samtidig med at vegane opparbeidast. VA-tekniske anlegg skal tilfredsstillende gjeldende kommunaltekniske normer.
- f) Nye straumlinjer skal leggst i jordkabel.
- g) Alle grøfter skal tilbakeførast til opphavleg utsjånad innan eitt år.

2.2 Rekkjefølgjekrav

- a) Utbygging kan ikkje setjast i verk før framføring av vegar, VA – løysingar, straum og område for renovasjon er ferdigstilt til vedkomande hyttetomt.
- b) Før utbygging av byggeområdet kan ta til må følgjande punkt vera oppfylt:
 - Utviding av Brokke – Suleskardvegen fra Rv. 9 og opp til Furustøyl, samt etablering av rundkøyring ved avkøyring frå fylkesvegen skal vera gjennomført eller sikra på annan måte, slik kommunen og Vegstyresmaktene godtar.
 - Reiselivsmessig infrastruktur i nærområder til planen og i kommunen elles som er nødvendig for å oppretthalde området attraktivt må sikrast på slik måte som kommunen godkjenner.

2.3 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tiltak på den einskilde tomt/bygning skal det vedleggast ein situasjonsplan som viser bygningsplassering, biloppstillingsplassar, tilkomst og evt. inngjerding av området. Situasjonsplanen skal også vise med "inngrepsgrense" dei deler av tomta som ikkje skal opparbeidast.

I den grad kommunen krev Utbyggingsavtale skal slik avtale vera framforhandla for utbygging skjer.

Teknisk planlegging av anleggstiltak skal føreleggjast og godkjennast av kommunen. I den planen skal gjerast greie for kvar overskotsmassar skal deponerast og kvar steinmassar til vegbygging og fundamentering skal hentast.

Prinsippa for renovasjonsrodning på stutt og lang sikt skal dokumenterast i den tekniske planen.

2.4 Miljøforhold

Ved byggjemelding for nye bygg i området skal det dokumenterast at byggjegrunden er fri for skadeleg radonstråling eller det gjerast byggjetekniske tiltak, radonsperre el liknande.

2.5 Automatisk freda kulturminne

Dersom det under anleggsarbeid skulle dukke opp freda kulturminne må arbeidet straks stansast og regionaletaten varslast, jf. Kulturminnelova § 8.2.

3 REGULERINGSFØREMÅL

3.1 Byggeområde - fritidseiningar (PBL § 25.1)

- a) Utnyttingsgrad og maksimal mønehøgde til den enkelte tomt framgjeng av tabell som følgjer sist i føresegnene. Utnyttingsgrad er oppgitt i % BYA og er også omrekna i areal BYA. Største enkeltbygg skal ikkje overstige 120 m². Det kan byggjast inntil tre sekundærbygningar, største sekundær-

- bygning kan ikkje overstige 50% av hovudbygningen, andre sekundærbygning 30. Bygningane kan koplast saman eller samanklossast.
- b) Dersom det byggjast fleire bygg på tomt, så skal alle bygg reknast med i tillete byggeareal.
 - c) Takvinkel skal vere mellom 22 og 34°.
 - d) Synlig grunnmur og pilarar skal ha maks 0,7m høgde over terreng overalt rundt bygningskroppen. Dersom dette er aktuelt med høgare grunnmur må det søkjast særskilt og det tiltrer krav om forblending med naturstein.
 - e) Golvhøgder skal tilpassast eksisterende terreng.
 - f) Det kan gjerast intill 100m² ved inngongspartiet som skjerming mot husdyr. Utforming og farge fastsettast i situasjonsplan ved søknad om tiltak på den einskilde tomt.
 - g) Det er ikkje tillete med flaggstong.
 - h) Garasjar/uthus/bod knytt til områda skal avgrensast til maks 25m² pr. bueining og skal byggjes som naturleg del av hytte med samme takform og materialbruk (einheitleg). Areala inngår som del av BYA. Maks mønehøgder på garasje er 3,9m.
 - i) Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet (sjå illustrasjonsplan for prinsipp).
 - j) I byggjeområdet kan det gravast ned straumkablar og VA-tekniske anlegg. Utbyggjar pliktar å utføre arbeida skånsamt slik at terrenget ikkje blir påført unødige inngrep.
 - k) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv, tre eller naturstein. Brotne takflater er tillete.
 - l) Møneretning på hyttene skal helst vere parallelt med høgdekotene.
 - m) All bygningsmasse med innlagt vatn skal tilknyttast godkjent VA-anlegg.
 - n) Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar pr. hyttetomt, ein av desse kan være i garasje. Arealet inngår i BYA.
 - o) Fylgjande fargeskala skal nyttast:



I tillegg kan bleikjing med hjelp av jarnvitriol nyttast.

3.3 Spesialområde (PBL § 25.6)

Privat veg

- a) Vegene innan området kan opparbeidast i ei breidde på inntil 4m.
- b) Vegar skal i hovudregelen ikkje ha større stigning enn 1:10. På enkelte strekningar kan det tillast brattare stigning. Framføring av vegar skal gjerast så skånsamt som råd. Dersom det ikkje er høve til å byggje vegen

ved hjelp av fyllingar/jordskjeringar innanfor føremålet skal ein nytte murar. Desse kan byggast opp til 1,2 m høge og skal utførast i naturstein.

- c) Det er høve til å etablere underjordiske kommunaltekniske anlegg, straum- og kommunikasjonskablar i vegtraséen.
- d) Avkøyning til den einskilde tomt skal skje der det er markert avkøyning på plankartet (sjå også illustrasjonsplan for utforming av avkøyning).

Anna veggrunn - Privat veg og parkering

- a) Innan føremålet er det høve til å gjere inngrep i terrenget med fyllingar/skjæringar og anlegge grøfter ved opparbeiding av vegen i området
- b) Det er høve til å etablere underjordiske kommunaltekniske anlegg, straum- og kommunikasjonskablar innan føremålet
- c) Jordskjeringar og fyllingar skal dekkast til med jord, og elles gjevast ei tiltalande utforming.

Friluftsområde (på land) og skiløype

- a) Innenfor friluftsområdene skal det ikke gjerast inngrep i terreng eller vegetasjon.
- b) Innenfor korridorene med innteikna skiløype (blå stipla strek) er det høve til å opparbeide og vedlikeholde skiløype på inntil 4m breidde.

Friluftsområde (i sjø og vassdrag)

- a) Det er høve til å preparere skiløypa vinterstid over vatnet som vist på plankartet.

Anna spesialområde, tursti

- a) Det er høve til å etablere tursti til bruk i barmarksesongen. Turstien kan grusast i ei breidde på opp til 1,5 m.
- b) Framføring av traséen skal gjerast så skånsamt som råd. Jordskjeringar og fyllingar skal dekkast til med jord, og elles gjevast ei tiltalande utforming.

3.4 Fellesområde (PBL § 25.7)

Felles grøntanlegg

- a) Det er høve til å anlegge grillplass, benkar, leikestativ, badeplass og anna som gagnar felles rekreasjonsverdiar for hyttefeltet innan føremålet.

Utnyttingstabell, Teig F16 - Kvisletoppen

Denne tabellen er del av føresegnene og dermed juridisk bindande. Byggje-punkta er merka av med ein blå sirkel med kryss på kvar tomt. Toleransegrad: +/- 40 cm. Koordinatane er oppgitt i Euref koordinatsystem.

Tomtenr	Areal, da	X	Y	Z	Maks golvhøgde, øverste bygg	Møne høgde	BYA, %	BYA areal, m2
1	1.27	6551063.805	412246.938	723.0	724.1	6.5	17.3	220
2	1.01	6551057.660	412219.773	724.1	724.6	6.5	21.7	220
3	1.00	6551044.777	412189.445	725.2	725.5	6.5	19.6	196
4	1.10	6551026.285	412157.926	726.4	726.7	6.5	20.0	220
5	1.27	6551005.730	412130.199	726.0	726.4	6.5	17.3	220
6	1.46	6550991.254	412110.461	726.4	726.8	6.5	15.1	220
7	1.30	6550969.215	412081.926	723.5	724.2	6.5	16.9	220
8	0.86	6550942.039	412101.828	728.0	728.4	6.5	25.6	220
9	0.94	6550950.660	412127.691	730.3	730.7	6.5	23.4	220
10	0.90	6550977.172	412157.391	729.6	730.0	6.5	24.4	220
11	0.93	6550994.926	412177.699	730.2	730.6	6.5	23.7	220
12	1.13	6551024.469	412198.520	729.5	730.0	6.5	19.5	220
13	0.83	6550929.098	412129.387	730.7	731.3	6.0	23.6	196
14	0.78	6550943.027	412148.008	731.0	731.6	6.0	25.1	196
15	0.70	6550956.113	412164.801	730.5	730.9	6.0	27.1	190
16	0.90	6550975.844	412187.078	730.9	731.7	6.0	20.0	180
TOTALT	16.38						21.3	3378
TOTALT Overordna plan	18.2						20	3640

Rev 10.10.2012 iht vedtak i planutvalet, 14.06.2011, saknr: 67/1, "Presisering av føresegn – F-16 Kvisle"

Gvarv den 20.05.2009

Plankontoret Hallvard Homme AS

Trond Ansten Eriksen

Trond Ansten Eriksen
Naturforvalter, Arealplanlegger
Plankontoret Hallvard Homme AS

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGS- LOVA:

Varsel om oppstart av planarbeid: 13.03.2008
Ny varsling 19.02.2009

Handsama første gang i det
faste utvalet for plansaker. PI-sak, 98/09 30.06.2009
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsromet: 10.03.2010 – 10.04.2010

Handsama andre gang i det
faste utvalet for plansaker. PI-sak, 48/10 27.04.2010

Godkjent i kommunestyret: K-sak, 48/10 26.05.2010
Kunngjering av vedtatt plan 15.11.2011

Valle den 29.10.2012

.....
Ordfører



.....
Stempel



BICO BYGG OG INNREDNING AS
Postboks 7063 Vestheiene
4674 KRISTIANSAND S

Vår ref.: 2021/553-11
68/480

Sakshandsamar:
Gro Åmlid
gro.aamlid@valle.kommune.no

Dato
16.02.2023

Delegasjonssaknr.: 81/23

FERDIGATTEST FOR FRITIDSBUSTAD, ANNEKS OG GARASJE PÅ GNR. 68, BNR. 480, KVISLETOPPEN AUST

Byggjestad	68/480 Kvisletoppen aust
Vegadresse	Kvisleåsen 2, 4748 Rysstad
Byggningsnummer	Hytte: 301023388 Garasje: 301023315 Anneks: 301023279
Ansvarleg søker	BICO BYGG OG INNREDNING AS
Tiltakshavar	Stein H. Krispinussen
Heimelshavar	Stein H. Krispinussen og Anne Karin Krispinussen

Administrativt vedtak:

1. Søknad om ferdigattest for fritidsbustad på gnr. 68, bnr. 480 Kvisletoppen aust vert godkjent i samsvar med søknad, i medhald av plan- og bygningsloven (2008) § 21-10 og SAK 10 §§ 8-1 og 8-2.
2. Bygningen, eller delar av han, må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for, bruksendring krev særskild løyve (jfr. pbl 20-1, pkt. d).
3. Ferdigattest er ikkje ei stadfesting på kvaliteten på bygget, men ei stadfesting av at Valle kommune som bygningsmynde avsluttar saka.

Du kan klage på vedtaket. I klaga må det visast til kommunen sitt saksnummer. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen du fekk vedtaket. Det er tilstrekkeleg at klaga vert postlagt innan fristen.

Tilsyn

Kommunen skal i høve til Pbl. drive tilsyn i byggesaker og det bør derfor påreknast at det kan verte føreteke tilsyn i eit eller fleire område innanfor tiltaket. Tilsyn kan utførast inntil 5 år etter at ferdigattest er gjeve jfr. § 23-3 sjuande ledd.

Andre opplysningar

Når ferdigattest er gjeven, vert eigedomen ført inn i kommunalt register for hytterenasjon, krav om avgift vert sendt ut 1 gong i året (mars).

Setesdal Miljø og Gjenvinning IKS sender ut kode for søppelbu til heimelshavar.

ritidsbustaden er tilkopa til privat vatn- og avlaupsanlegg som blir drifta av Brokke vatn og avlaup AS v/Nomeland Maskin AS.

Setesdal brannvesen IKS administrerer feiing og tilsyn av eldstad.

1 stk røykløp.

Ansvarleg søker må informere ansvarlege føretak om ferdigattesten.

Med helsing
Valle kommune

Magnus Berg
leiar teknisk

Gro Åmlid
rådgjevar byggjesak

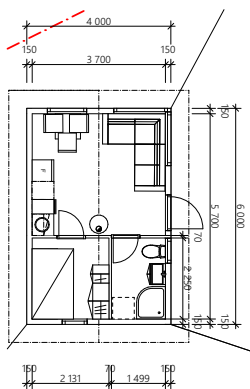
Dokumentet er godkjent elektronisk og vert sendt utan signatur.

Vedlegg:

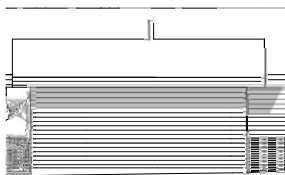
1 Opplysningar om klage- og innsynsrett

Kopi til:

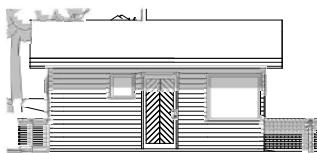
Stein H Krispinussen	Hånestangen 91	4635	Kristiansand S
Setesdal miljø og gjenvinning IKS	Setesdalsvegen 1073	4735	Evje
Setesdal brannvesen IKS	Verksvegen 48	4735	Evje
Matrikkelfører Gudrun Sagneskar	Teknisk avd.		



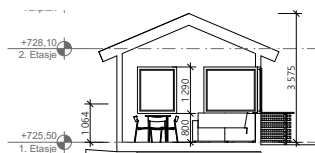
Plantegning



Fasade Syd



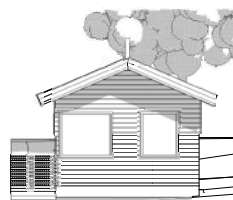
Fasade Nord



Snitt

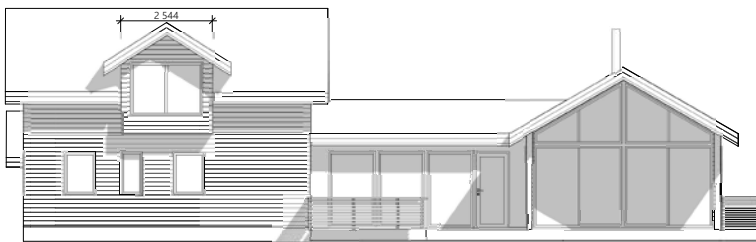


Fasade Øst



Fasade Vest

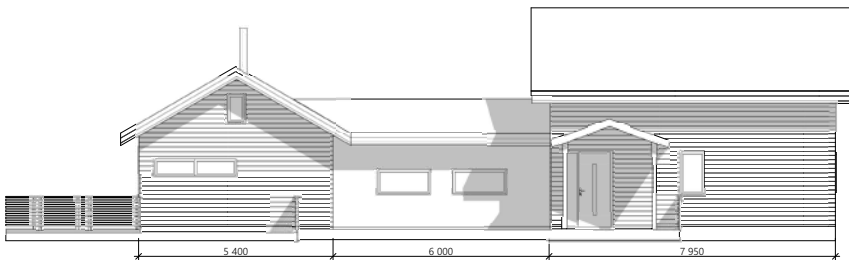
Prosjekt		Kontroll prosjekt	
Hytte Kvisleåsen2		Sign.	Kontroll
Tilskshaver: Fam Krispinussen Hånestangen 91 4639 Krispinussen		Gnr./Bnr./Festn.: 64/480	
Prosjektleder: Stein H. Krispinussen Hånestangen 91 4639 Kvisleåsen			
© Alle rettigheter tilhører utferende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 21.01.21	
Tegning: Anneks		Målestokk: 1:100	Rev.:
Tegningsnr.: A20-5			



Fasade Vest 1:100



Fasade Nord 1:100

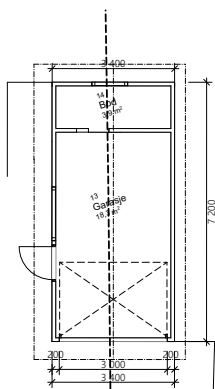


Fasade Øst 1:100

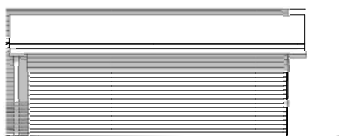


Fasade Syd 1:100

Prosjekt:	Kontroll prosjekt:	
Hytte Kvisletoppen øst	Sign.:	Kontroll:
Tilskshaver: Fam Krispinussen Hånestangen 91 4639 Krispinussen	Gnr./Bnr./Festn.: 64/480	
Prosjektleder: Stein H. Krispinussen Hånestangen 91 4639 Kristiansand		
© Alle rettigheter tilhører utleverende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
Tegning:	Date:	
Fasader Hytte	21.01.21	
	Målestokk:	
	1:100	
	Tegningsnr.:	
	A40-03	
	Rev.:	



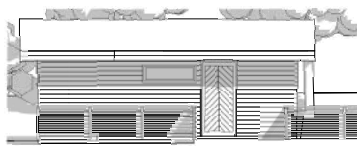
Plantegning garasje/ bod



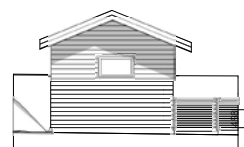
Fasade øst



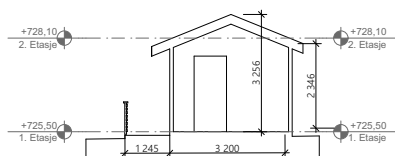
Fasade Syd



Fasade Vest



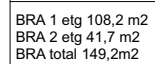
Fasade Nord



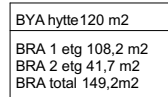
Snitt



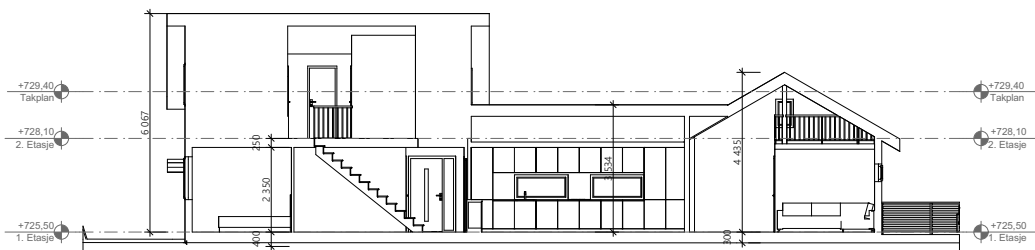
Prosjekt:		Kontroll prosjekt:	
Hytte Kvisleåsen2		Sign.:	Kontroll:
Tilskshaver: Fam Krispinussen Hånestangen 91 4635 Krispinussen		Gnr./Bnr./Festn.: 64/480	
Prosjektleder: Stein H. Krispinussen Hånestangen 91 4635 Kvisleåsen			
© Alle rettigheter tilhører utleverende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			
Tegning: Garasje		Dato: 21.01.21	
		Målestokk: 1:100	
		Tegningsnr.: A20-4	Rev.: .



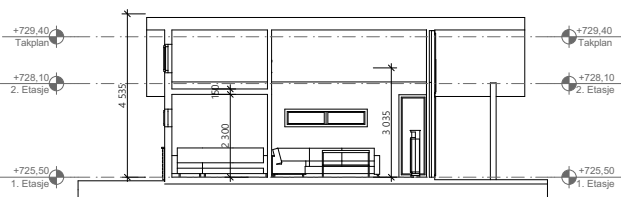
BIM med ArchCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\shk\OneDrive - Bico Bygg og Innredning AS\Dokumenter\2020\Kvisletoppen\Kvisletoppen 06.02.21\NY plan



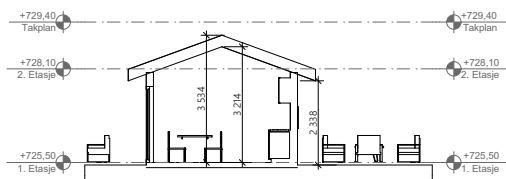
Prosjekt:		Kontrakt prosjekt:	
Hytte Kvisletoppen øst		Sign.: _____	
		Kontroll: _____	
Tiltaleshaver:		Gnr./Bnr./F.estenr.:	
Fam Krispinussen		64/480	
Hånestangen 91			
4635 Krispinussen			
Prosjektanvendelse:			
Stein H. Krispinussen			
Hånestangen 91			
4635 Kristiansland			
i Alle rettigheter tilhører utferder for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 21.01.21	
Tegning:		Målestokk:	
Plan 2. Etasje		1:100	
		Tegningsnr.:	
		A20-5	
		Rev.:	



Snitt A

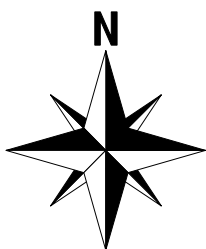


Snitt B



Snitt C

Prosjekt:		Kontroll prosjekt:	
Hytte Kvisleåsen2		Sign.:	Kontroll:
Tilskshaver: Fam Krispinussen Hånestangen 91 4639 Krispinussen		Gnr./Bnr./Festn.: 64/480	
Prosjektleder: Stein H. Krispinussen Hånestangen 91 4639 Krisleåsland			
© Alle rettigheter tilhører utferende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 21.01.21	
Tegning: Snitt A, B & C		Målestokk: 1:100	Rev.:
Tegningsnr.: A30-2			



Stikningsplan

Valle kommune

Gnr.68 Bnr.480 Fnr.

Adr.: Kvisletoppen aust, T1

Dato: 06.05.2021

Tiltakshaver:

Stein Harald Krispinussen

Målestokk: 1:250

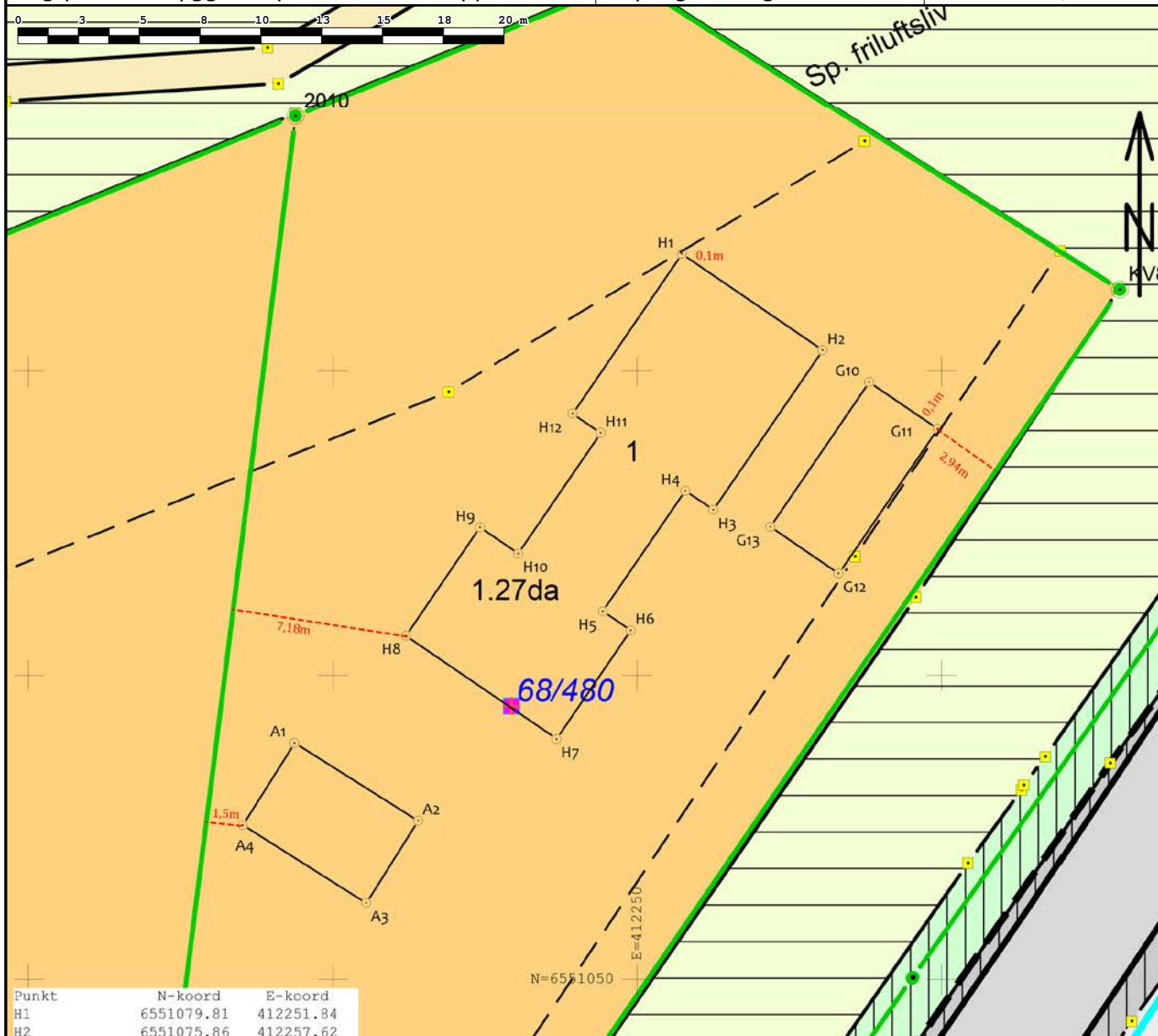
Høyde: 725,5 (OK gulv)

Landmåler Sør as v/ Olav Arne Haugen

Reg.plan: Bebyggelsesplan for kvisletoppen f16

Høydegrunnlag: NN2000

Vår ref.251/21



ERKLÆRING OM RETTAR

Innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt:944.12.1331
org.nr./fødselsnr.

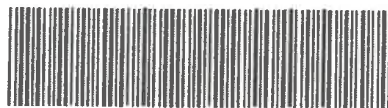
1. Gnr. 68, bnr. 366 i 0940 Valle Og seinare frådela parseller frå denne har vegrett over gnr. 68, bnr. 400 i 0940 Valle, mot å betale årleg avgift for sommar- og vintervedlikehald til Kvislelivegen AS org.nr. 997 234 480.

For Kvislelivegen AS, org. nr. 997 234 480


Bjørgulv N. Berg
Knut H. Nomeland
Ståle Lye

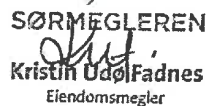
2. Gnr 68 bnr 366 i 0940 Valle og seinare frådela parseller frå denne har vegrett over gnr 68 bnr 2 i 0940 Valle mot å betale årleg avgift for sommer- og vintervedlikehald til Kvislevegen DA, org nr 997 234 480

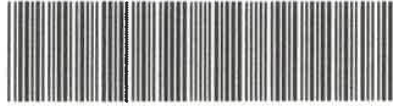
For gnr 68 bnr 2


Tone RysstadDoknr: 1710128 Tinglyst: 19.12.2018
STATENS KARTVERK

3. Gnr. 68, bnr. 366 i 0940 Valle skal betale årleg avgift til Brokke Vatn og Avlaupsverk AS, org.nr. 984 099 118 for vatn og klokakktilknytning til eigedommen.
4. Gnr. 68, bnr 366 i 0940 Valle skal betale kr. 1.000 indeksregulert i året for løypekøyring til Kvislelivegen DA org nr 997 234 480
5. Eigedommen er pliktig til å vere med i velforeining for området.

Samtykker til tinglysning


SØRMEGLEREN
Kristin Odø Fadnes
Eiendomsmegler

Innsendaren sitt navn:		Skøyte¹⁾  Doknr: 1734372 Tinglyst: 27.12.2018 STATENS KARTVERK
Bergsam eigedom as		
Adresse		
Setesdalsvegen 3432		
Postnr.	Poststad	
4748	Rysstad	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.		Ref.nr.
820 478 282		

27.12.18
 Kvise
 Eigedom as,
 if fullmakt,
 pkt 9 og
 offentlig
 register
 St.

Opplysningane i felt 1-6 vert registrerte i grunnboka

1. Eigedom(ane)²⁾

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Ideell part
0940	Valle	68	457			

Overdraginga gjeld bygg på festa grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdraginga omfattar transport av fasteisen	☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning frå bortfestaren er etter kapittel 4 eller avtale naudsynt	☒ Nei ☐ Ja	Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrivt under i felt for underskrifter og stadfestingar	☒ Nei ☐ Ja
Dersom overdraginga gjeld ideell part, har under eigarseksjon, skal storleiken på parten oppgjevast	Storleik på ideell part	Eigedom ligg til ein annan eigedom som tilhysle etter avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Slag

☒ 1 Med bygningar ☐ 2 Utan bygningar

Bruk av grunn

☐ B Bustad-eigedom ☒ F Fritids-eigedom ☐ V Fomething/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. veg ☐ A Anna

Type bustad

☐ FB Frittligg. einestad ☐ TB Tomannsbustad ☐ RK Røkkjehus/kjede ☐ BL Blokk-husevare ☐ AN Anna



2. Kjøpesum

kr 496.200,-

Lyst ut for sal på den frie marknaden

☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt sal ☐ 2 Gåve (heilt eller delvis) ☐ 3 Omgjeving ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Oppheyr av sambuarskap ☐ 8 Anna

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr 496.200,00

Første overføring av ein sjølvstendig og heilt bygning som ikkje er tatt i bruk

4. Overdraging frå

Fødselsnr./org.nr. ⁴⁾	Namn	Ideell part
991 402 845	Kvise eiendom as	1/1

5. Overdraging til

Fødselsnr./org.nr. ⁴⁾	Namn	Fast busett i Noreg	Ideell part
820 478 282	Bergsam eigedom as	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilde avtalar

OBS! Her fører ein berre opplysningar som skal og kan tinglystast

Sja vedlegg ERKLÆRING OM RETTAR DATERT: 2/10-2018

Dato

2.10.2018

Utferdars underskrift

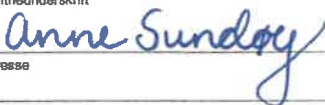
GA-5400 N Godkj. (06.07) Elektronisk utgåve Skøyte

BEROSAM EIGEDOM 820 478 282

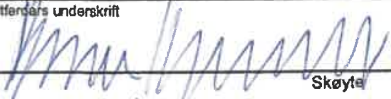
Andre avtaler (som ikkje skal tinglysast)

7. Fråsegn frå kjøparen/leignaren ved overføring av bustadseksjon⁶⁾	
Eg/me stadfester at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegnene i eigarseksjonslova § 23.	
Dato	Stad
Kjøparen/leignaren si underskrift	Gjenta med blokkbokstavar

8. Fråsegn om sivilstand o.a.⁶⁾	
1. Er utfærdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?	
☐ Ja ☒ Nei	Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.
2. Er utfærdarane gifta eller registrerte partnarar med kvarandre og båe skriv under som utfærdar?	
☐ Ja ☐ Nei	Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.
3. Gjeld overdraginga bustad som utfærdaren(ane) og ektefellen(e) eller den(del) reg. partnaren(ane) brukar som same bustad?	
☐ Ja ☐ Nei	Dersom ja, må ektefellen(e)/den (del) registrert(e) partnaren(ane) samtykkja i overdraginga.

9. Underskrifter og stadfestingar	
Dato	Stad
2.10.2018	Kristiansand
Utfærdaren si underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstavar
	Bjørgulv Rygnestad ektefelle/makel for Kvite Eigdom AS
Som ektefelle eller registrert partnar samtykkjer eg i overdraginga	
Dato	Ektefelle/registrert partnar si underskrift
	Gjenta med blokkbokstavar
⁶⁾ Eg/me stadfester at underskrivaren(ane) er over 18 år og har underskrive eller vedkjent seg underskrifta(ene) på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Eg/me er myndig(e) og busett(e) i Noreg.	
1. vitneunderskrift	Gjenta med blokkbokstavar
	Anne Sundøy advokat
Adressa	
2. vitneunderskrift	Gjenta med blokkbokstavar
Adressa	

Bortfestaren si underskrift	Gjenta med blokkbokstavar
-----------------------------	---------------------------

Dato	Utfærders underskrift
2.10.2018	
GA-5400 N	Skøyte

BERGSM EIGEDOM 820 478 282

10. Fråsegn om sivilstand o.a. for heimelshavar¹⁾		
1. Er heimelshavaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?		
☐ Ja	☒ Nei	Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.
2. Er heimelshavarane gifta eller registrerte partnarar med kvarandre og baa underskriv som heimelshavarar?		
☐ Ja	☐ Nei	Dersom nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjeld overdraginga bustad som heimelshavaren(ane) og hans/hennar/detra ektefelle(r) eller reg. partnar(ar) brukar som same bustad?		
☐ Ja	☐ Nei	Dersom ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partnar(ar) samtykkja i overdraginga.

11. Underskrifter og stadfestingar		
Som eigar/festar (heimelshavar) samtykkjer eg i overdraginga		
Stad, dato KRISTIANSAND, 02.10.18		
Fødselsnr./org.nr. 010761 41076	Underskrift 	Gjenta med blokkbokstavar KRISTIAN SAND Hø TONE AA. RYSSSTAD
Som heimelshavars ektefelle eller registrerte partnar samtykkjer eg i overdraginga		
Dato	Ektefelle/registrert partnar si underskrift	Gjenta med blokkbokstavar
²⁾ Eg/me stadfester at underskrivaren(ane) er over 18 år og har underskrive eller vedkjent seg underskrifta(ane) si(ne) på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Eg/me er myndig(e) og busett(e) i Noreg.		
1. vitneunderskrift Anne Sundøy		Gjenta med blokkbokstavar Anne Sundøy advokat
Adresse		
2. vitneunderskrift		Gjenta med blokkbokstavar
Adresse		

Notar:	
1) Skøytet skal utferdast i to eksemplar. Det eine eksemplaret beheld Kartverket, det andre mottok Innsendaren i retur i kvittert stand. Skøyte skal sendast til Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgifta og tinglysningsgebyret verta innkravt i ettertid. 2) Dersom eigedomen har underfestenummer (ufnr), kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttast. 3) Dokumentavgifta er knytt til salsverdien på eigedomen. Dersom kjøpesummen tilsvarar salsverdi, er det nok å fylla ut kjøpesumfeltet med beløp. Feltet salsverdi/avgiftsgrunnlag skal fyllast ut dersom kjøpesummen er lågare enn dette. Dersom ein fyller ut baa feltta, skal salsverdi/avgiftsgrunnlag alltid vera høgst, bortsett frå i tilfelle etter dokumentavgiftsvedtaket § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3. 4) Det er Einingsregisteret sitt organisasjonsnummer som skal nyttast. 5) Feltet kan sløyfast dersom dokumentet ikkje gjeld overdraging av bustadseksjon. 6) Separerte vert rekna som gifta, og bustaden må vanlegvis framleis reknast som felles. Sambuarar vert rekna som ugifte/uregistrerte, og samtykkjepåteikning er vanlegvis berre naudsynt dersom baa er heimelshavarar. 7) Dersom utferdaren ikkje er heimelshavar, må heimelshavaren godkjenna overdraginga ved særskild påteikning med vitnestadfesting, og om naudsynt med tilsvarende fråsegn om sivilstand eller med samtykke frå ektefellen. 8) Dersom utferdaren /heimelshavaren ikkje er offentlig styresmakt, må utferdaren/heimelshavaren si underskrift stadfestast. Dette kan m.a. gjerast av to vitne som er myndige og busette i Noreg, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eigedomsmeklar. Utferdaren, tileignaren og tileignars ektefelle/registrerte partnar, foreldre, born eller sysken kan ikkje stadfesta utferdaren si underskrift.	

Dato	Utferdars underskrift
2.10.2018	
GA-5400 N	Skøyte

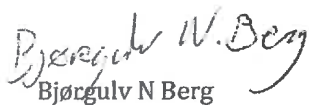
BERGSHAM EIGEDOM A/S 920 478 282

ERKLÆRING OM RETTAR 2.10.2018

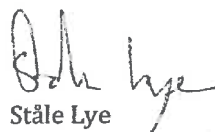
1.

Gnr 68 bnr 456 og gnr 68 bnr 457 i 0940 Valle har vegrett over gnr 68 bnr 400 i 0940 Valle mot å betale årleg avgift for sommar- og vintervedlikehald til Kvislelivegen DA org nr 997 234 480.

For Kvislelivegen DA , org nr 997 234 480


Bjørgulv N Berg


Knut H Normeland


Ståle Lye

2.

Eigaren av gnr 68 bnr 2 og gnr 68 bnr 366 i Valle gjev vegrett frå Kvislelivegen gnr 68 bnr 400 i Valle over gnr 68 bnr 2 og gnr 68 bnr 366 fram til gnr 68 bnr 456 og gnr 68 bnr 457 (0940 Valle).

for gnr 68 bnr 2 og gnr 68 bnr 366


Tone Å Rysstad


ADVOKATFIRMA
Wigemyr & Co DA

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 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

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 2 400/3 100/3 100 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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Kvisleåsen 2, 4748 RYSSTAD

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

Navn saksbehandler bank

Telefonnummer

Lånefinansiering kr.

Egenandel kr.

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/-sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/-sted

Telefonnummer

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

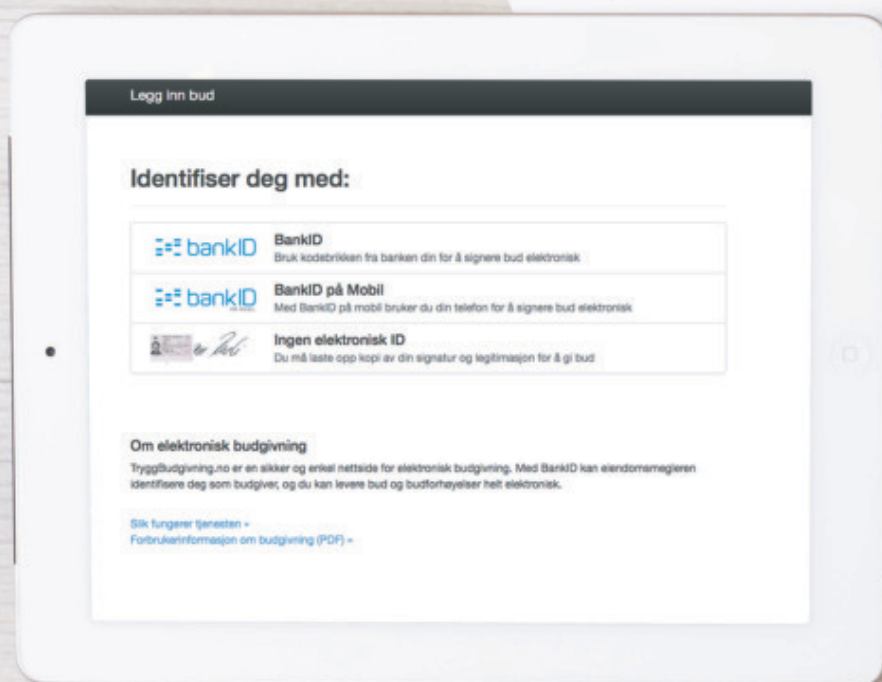
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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!

Notater

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GRO LILLIAN NETLAND HULLØEN | Eiendomsmegler | **404 08 050**

grolillian.hulloen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LUND** | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22