

Furestøylvegen 28

Brokke



Prisantydning: **kr 4 550 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Hytta ligger sydvendt på solsiden av Brokke



Stor usjenerert plattform med flott utsikt

Stor og solid sydvendt familiehytte på solsiden av Brokke

OMRÅDE

Brokke

ADRESSE

Furestøylvegen 28, 4748

RYSSTAD

Prisantydning

kr 4 550 000,-

Omkostninger: **kr 131 250,-**

Totalpris: **kr 4 681 250,-**

Kommunale avgifter: **kr 10 153,- per år**



BRA-i: 172 m² (inkludert garasje)

BRA-e: 1 m²

BRA Total: 173 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2005

Soverom: 4

Rom: 6

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1175.7 m²

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

928 06 323

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Setesdal

Ljosheimvegen 1, 4735 Evje

99 56 40 40

sormegleren.no

FURESTØYLVEGEN 28

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 184 i Valle kommune.

Areal

BRA - i: 172 m² (inkludert garasje)

BRA - e: 1 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 173 m²

TBA: 68 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 m² Gang , Entré , Garasje , Soverom , Soverom 2, Teknisk bod/vaskerom , Bad i underetasjen, Bod

2. etasje

BRA-i: 106 m² Gang , Soverom , Soverom 2, Stue , Stue/kjøkken , Bad i 2. etasje

BRA-e: 1 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje: 68 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 1175.7 m²

Tomtebeskrivelse

Lett skrånende tomt som er opparbeidet som naturtomt samt stort gårdsrom. Fin utsikt over området og fjellene rundt.

Beliggenhet

Hytta ligger i sydhelling med fin utsikt over området og fjellene rundt.

Attraktiv beliggenhet på Brokke med gode turmuligheter og fint turterreng hele året. Oppkjørte skiløyper, lysløype og alpinbakke i umiddelbar nærhet i tillegg til at man lett finner urørt terreng om man ønsker å gå opp løypene selv. Rekreasjonsmuligheter med toppturer, merkede turløyper, sykkelstier, bade-, jakt- og fiskemuligheter. Rulleskiløype og pumptrackløype samt ballbinge og frisbeegolf. Klatremuligheter i Via Ferrata løyper både ved Løefjell og i Straumsfjellet på Helle.

For mer informasjon anbefales hjemmesiden: www.brokke.com

Adkomst

Se kartbeskrivelse på finn.no.

Bygningssakkyndig / Type takst

Lossius Takst AS / Tilstandsrapport

Byggemåte

Saltak tekket med torv, undertak Sarnafil duk/membran e.l. Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 3 lags glass, der de to innerste lagene er av typen isolerglass, mens ytre del er koblet glass. Malt hovedytterdør, balkongdør og boddør i tre. Balkongdør har isolerglass. Garasjeport i tre med elektrisk portåpner. Terrasse/veranda oppført i tre. Etasjeskille av betong og stedvis av tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, varmtvannstank.
2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, nytt arbeid 2020. Utført av faglært. Feilsøk jordfeil, årsak varmtvannsbereider som dermed ble byttet til ny. Firma som utførte arbeidet var Knut Hovet AS. Har dokumentasjon på arbeidet.
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, nytt arbeid 2018. Utført av faglært. Byttet termostat gang nede. Firma som utførte arbeidet var Knut Hovet AS. Har dokumentasjon på arbeidet.
- 10.2.1. Nytt arbeid 2021. Utført av faglært. Byttet termostater og spotter baderom nede. Firma som utførte arbeidet var Knut Hovet AS. Har dokumentasjon på arbeidet.
17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja, Liten sprekke i fliser v inngangsdør, uendret i vår eiertid.
18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja, Fjernet gammel peis og vedovn, murt ny peis med Jøtul innsats i 2014.
19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Tidvis mus på loftet om høsten, aldri inne i hytta.
32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja,
 - Stor åpen stue avdelt til stue og tv-stue 2014
 - Ny parkett stue/kjøkken/tv-stue/gang 2014
 - Ny skyvedørsgarderobe gang nede 2014
 - Ny parabol
 - Fiber innlagt
 - Defa abonnement på fjernstyring varme (kjøper må tegne eget abonnement)
 - Ny stikkrenne i innkjørsel 2021
 - Ny grus i oppkjørsel/gårdsrom 2021
 - Byttet kjøleskapet 2021
 - Utvendig malt hytte 2 strøk i 2024
 - Beiset terrasse 2024

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytta har en praktisk planløsning over to plan og med begge oppholdsrom oppe hvilket gir flott lysinnslipp i stuene.

Forøvrig har hytta følgende innhold:

U. etasje: Stort vindfang m/ skyvedørsgarderobe, gang, 2 soverom m/ dobbeltsenger, vaskerom m/ dør ut, stort dusjbad/wc, 1 bod, dør til garasje.

1. etasje: Gang, stor stue m/ åpen kjøkkenløsning og utgang til delvis overbygget terrasse, TV-stue, 2 soverom m/ dobbeltsenger, dusjbad/wc.

I tillegg følger lagringsloft og stor garasje.

Standard

Hytta holder følgende standard:

Gulv: Parkett i stue, TV-stue og gang. Fliser på begge bad samt i gang, vindfang og vaskerom nede.
Forøvrig lakkerte tregulv.

Vegger: Panelte vegger.

Himlinger: Panelte tak m/ downlights i de fleste rom.

Kjøkken: Lys skapinnredning og godt med benkeplass. Avtrekksvifte. Alle hvitevarer på kjøkken medfølger:
Komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin og micro.

Bad 1. etasje: Badet har wc, steamdusj (brukes bare som vanlig dusj) og servant m/ skap.

Bad u. etasje: Badet har wc, dusj og servant m/ skap.

Romslig skyvedørgarderobe i gangen.

Hytta har innlagt fiber.

Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lossius Takst AS den 20.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten. Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten. Hele rapporten må leses.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Våtrom > 2. etasje > Bad i 2. etasje > Overflater Gulv:

Gulvet har 5 mm. motfall mellom dusjområde og dør. Motfall er TG 3 ihht. NS3600.

TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Ved stikk kontroll bak underkant av kledningsbord, ble det registrert enkelte åpninger som er store nokk til at mus kommer seg inn i konstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Selger opplyser at det tidvis kan forekomme mus på loft. Musefeller registrert.

Utvendig > Vinduer:

1 av trekantvinduene i en av stuene ble påvist punktert.

Innvendig > Innvendige trapper:

Det mangler håndløper på vegg på den ene siden i trappeløpet.

Innvendig > Andre innvendige forhold:

Vegg mellom garasje og boligdel er ikke dokumentert gass- og brannrett. Døren har gummilist, men er ikke godkjent gasstett dør. Det er heller ikke gasstett sluse mellom garasje og fritidsboligdel.

Våtrom > Underetasje > Teknisk bod/vaskerom > Overflater Gulv:

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og tett oppkant ved dører. Det vil si at oppkant ved dører er ikke dokumentert tette og rommet er ikke tilstrekkelig lekkasjesikkert.

Våtrom > Underetasje > Teknisk bod/vaskerom > Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon fra vindusventil og mangler tilluftsløsning.

Våtrom > Underetasje > Bad i underetasjen > Overflater vegger og himling:

Det er utett panel i våtsone uten dokumentert bakenforliggende membran. Med våtsone menes 1 m. til hver av veggside av dusjhjørne.

Våtrom > Underetasje > Bad i underetasjen > Overflater Gulv:

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet og dusj har sokkel/kant som utgjør at det ved en eventuell lekkasje vil vann kunne trekke ut i konstruksjon ved dør før det finner veien til sluk. Det er heller ikke tilstrekkelig fall for bruksvann ved dusj i tilfelle sokkel fjernes.

Våtrom > Underetasje > Bad i underetasjen > Ventilasjon:

Rommet mangler tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

Våtrom > 2. etasje > Bad i 2. etasje > Overflater vegger og himling:

Det gjøres oppmerksom på at det er strømuttak for dusj bak dusjkabinett.

Våtrom > 2. etasje > Bad i 2. etasje > Sluk, membran og tettesjikt:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk var ikke mulig å kontrollere på befaringdagen på grunn av dusjkabinett.

Våtrom > 2. etasje > Bad i 2. etasje > Ventilasjon:

Rommet mangler tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider som er utført i fritidsboligen. Mulig dette kan fremskaffes.

Tomteforhold > Drenering:

Synlig grunnmursplast ved garasje mangler klembeslag/list i topp. Det ble ikke registrert synlig grunnmursplast på øvrig del av hytten.

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.

Medfølger i salget: Spisebord m/12 stoler, sort seksjon + TV-seksjon, 4 dobbeltsenger, utemøbler og kommoder/skap soverom.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, komfyr/stekeovn/koketopp, oppvaskmaskin og micro.

Parkering

Stor garasje med automatisk portåpner. Flere biloppstillingsplasser på tomten.

Forsikringselskap

Frende Skadeforsikring

Polisenummer

656867

Diverse

Det opplyses at selger er ansatt i Sørmeglere AS, men at selger jobber ved en annen filial av meglerforetaket. Handelen omfattes således ikke av forbudet om egenhandel i eiendomsmeglingsloven § 5-3.

ENERGI**Oppvarming**

Elektrisk. Varmekabler på de fleste gulv med egne termostater i hvert rom.

Murt peis m/ Jøtul innsats i stue.

Hytta har Defa system med mulighet for fjernstyring via app eller data.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 10 153 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Beløpet inkluderer renovasjon (kr. 2 494,-), feie- og tilsynsavgift (kr. 399,-) og årlig vann- og avløpsavgift til Brokke Vatn og Avlaup (kr. 7 260,-). Gebyr for vann og avløp faktureres halvårlig.

Formuesverdi sekundær

Kr 125 821 pr. 2022

Andre utgifter

Brøyting fellesvei kr. 3 500,- pr. sesong.

Brøyting hyttetun/privat veg kr. 3 500,- pr. sesong (valgfritt).

Årlig velavgift

Kr 2 100

Velforening

Furestøyl velforening. Velavgiften dekker kontingent (kr 800,-) og andel brøyting langrennsløyper sesongen 23/24 (kr. 1 300,-).

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4221/62/184:

Ingen heftelser registrert.

Rettigheter:

27.12.2004 - Dokumentnr: 24089 - Bestemmelse om veg. Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:140.

Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser

16.08.2011 - Dokumentnr: 641629 - Bestemmelse om veg. Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:182.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.04.2010. Ferdigattesten gjelder fritidsbolig på gnr. 62, bnr. 184. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift da det ikke er tilfredsstillende brann- gasstette løsninger mellom garasje og boenhet.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Bad i underetasje er slått sammen til et rom, opprinnelig bad og separat toalettrom. Tegninger viser åpen løsning mellom TV-stue og stue/kjøkken og trappenedgang. Dette rommet er lukket med vegger og fremstår som gang og en ekstra stue. Rommene er godkjent for varig opphold. Det ene soverommet i hovedetasjen er større enn på opprinnelige tegninger da det er bygd ut med noe lav takhøyde i området over bod. Den utbygde delen er ikke godkjent for varig opphold. Det foreligger ikke dokumentasjon på utebod eller utvidelse av terrasse og tiltakene er trolig ikke byggesøkt kommunen. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Vann- og avløp fra Brokke vatn- og avlaupsverk AS. Privat vei.

Hytte på gnr. 62, bnr. 184, Furustøyl nr. 53 på Brokke i Valle kommune har veirett over Furustøyl nr. 50 gnr. 62, bnr. 182 på Brokke i Valle kommune. Veiretten begrenses til vei som er anlagt pr. 6. mars 2010 syd på gnr. 62, bnr. 182. Veiretten gjelder nærmere bestemt veien som tar av fra innfartsvei i Furustøyl over sydsiden av Furustøyl nr. 50 og videre inn på sydsiden av eiendommen, Furustøyl nr. 53. Slik skal denne veirett legges til rette for at brukere av Furustøyl nr. 52 kan benytte denne veien for å få adgang til eiendommen. Se også veiretten skissert på vedlagte kart. All vedlikehold av veien skal utføres av eier av gnr. 62, bnr. 184. All parkering av kjøretøy vedrørende gnr. 62, bnr. 184 skal foregå på egen grunn. Veiretten omfatter all ferdsel til og fra hytte med gnr. 62, bnr. 184. Veiretten tilhører eiendommen og kan benyttes av alle dens brukere.

Eiere av denne eiendommen har evigvarende rett til å bygge og vedlikeholde bilvei fra fylkesvei 337 og frem til tomten, legge og vedlikeholde ledninger for vann, avløp, overvann, strøm og telefon over gnr. 62, bnr. 140 ihht. reguleringsplan for Brokke Hyttegrend BA, godkjent i Valle kommunestyre 27.06.01, sak 44/01. Brokke Vatn og Avlaup er ansvarlig for leveranse av vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, tilhører reguleringsplan for del av Furestøyl, H5 og T1, datert 26.09.2001. 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.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 4 550 000

Totalpris

Kr 4 681 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 550 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

113 750,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

114 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

131 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

4 664 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

4 681 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til kr 35 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, grunnpakke markedsføring kr 11.950,- og visning kr 1.500,- pr. stk.

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

Totalt kr 75 550,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Gro Lillian Netland Hulløen og Kjell Hulløen

Ansvarlig megler

Jan Terje Halvorsen, Eiendomsmegler
janterje.halvorsen@sormegleren.no, Tlf: 928 06 323

Sørmeqleren AS, avd. Setesdal, Ljosheimvegen 1, 4735 Evje
Tlf: 995 64 040. Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

27.09.2024



Stor stue med mange møbleringsmuligheter



Peisovn med Jøtul innsats gir god varme og masse hygge!



Stue har utgang til overbygget terrasse





Kjøkkenet er praktisk med god benkeplass



Sosialt med stue og kjøkken i ett



Lys og pen TV-stue med flott lysinnslipp





Hovedsoverommet har dør ut til tomten



Soverom 2 med god plass til dobbelseng og evt flere senger





Hovedbad med god skaplass oppe





Gangen oppe med lysinnslipp fra vindu



Stort badeværelse nede



Soverom 3



Soverom 4 (legg merke til at det er dobbelsenger på alle 4 soverom)

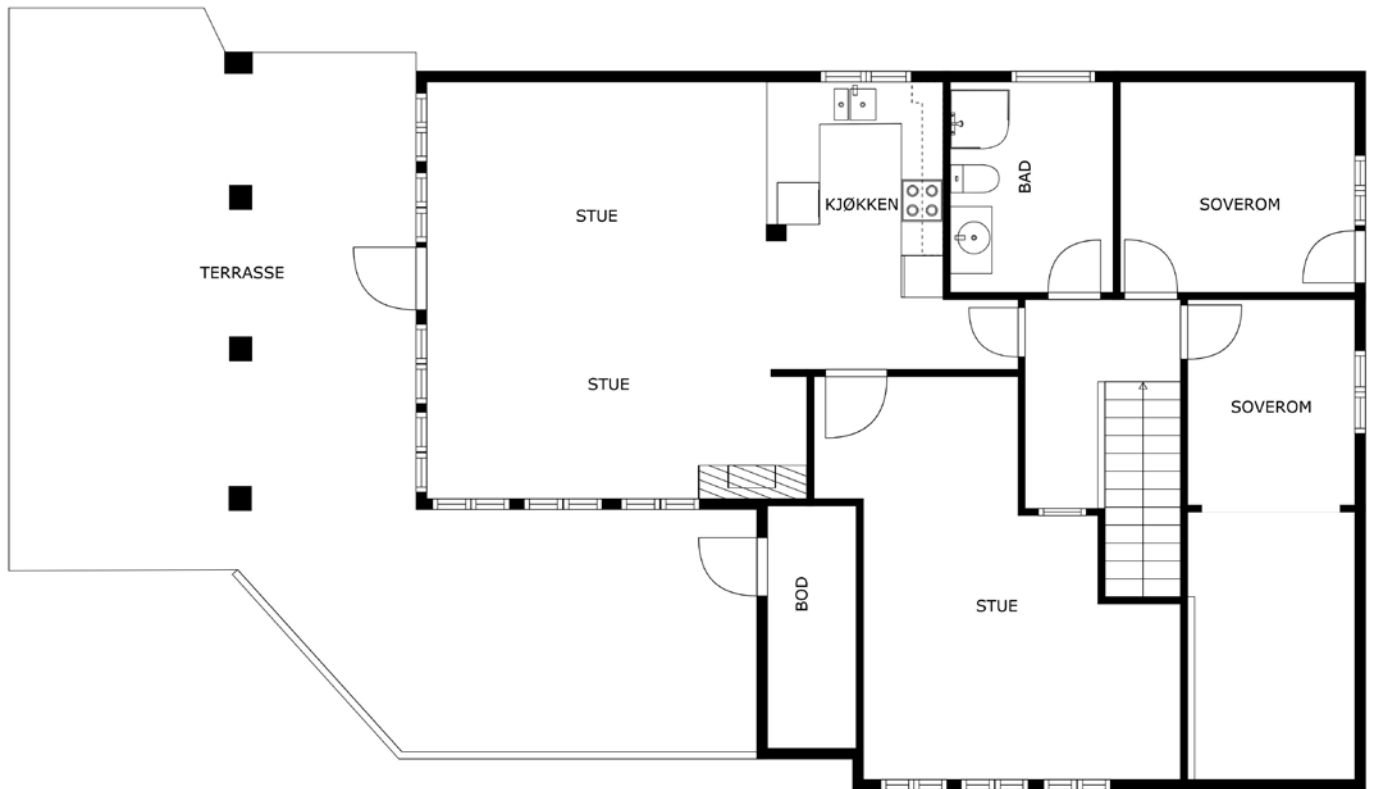




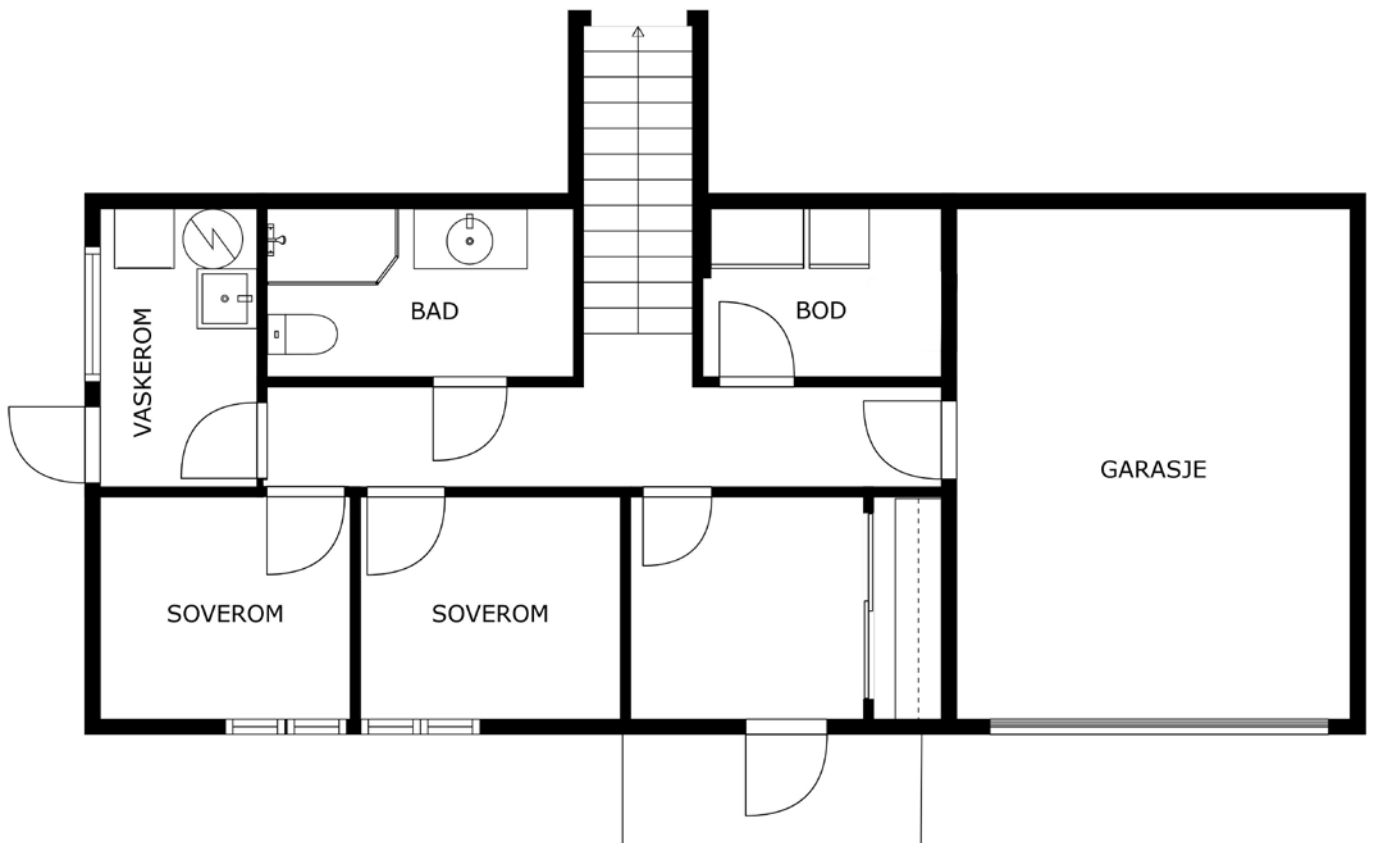
Så går vi ned til inngangsplanet



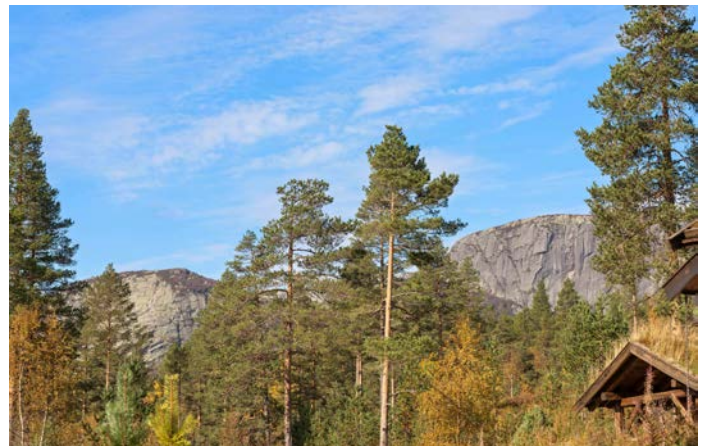
Romslig vindfang med stor skyvedørgarderobe



Plantegning hovedetasje



Plantegning underetasje





Nabolagsprofil

Furestøylvegen 28

Høyde over havet

602 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	2 t 17 min	🚗
🚗 Skagevegen Linje 170	7 min	🚗 5.3 km
🚗 Hylestad skule Linje 170	7 min	🚗 5.1 km

Avstand til byer

Kristiansand	2 t 15 min	🚗
Sandnes	2 t 21 min	🚗
Stavanger	2 t 33 min	🚗
Oslo	4 t 30 min	🚗

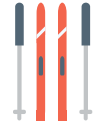
Ladepunkt for el-bil

🚗 Brokke Alpinsenter	15 min	🚶
🚗 Rysstad	9 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 98 m



Alpin

- Brokke Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 800 m
- Skitrek i anlegget: 4



Aktiviteter

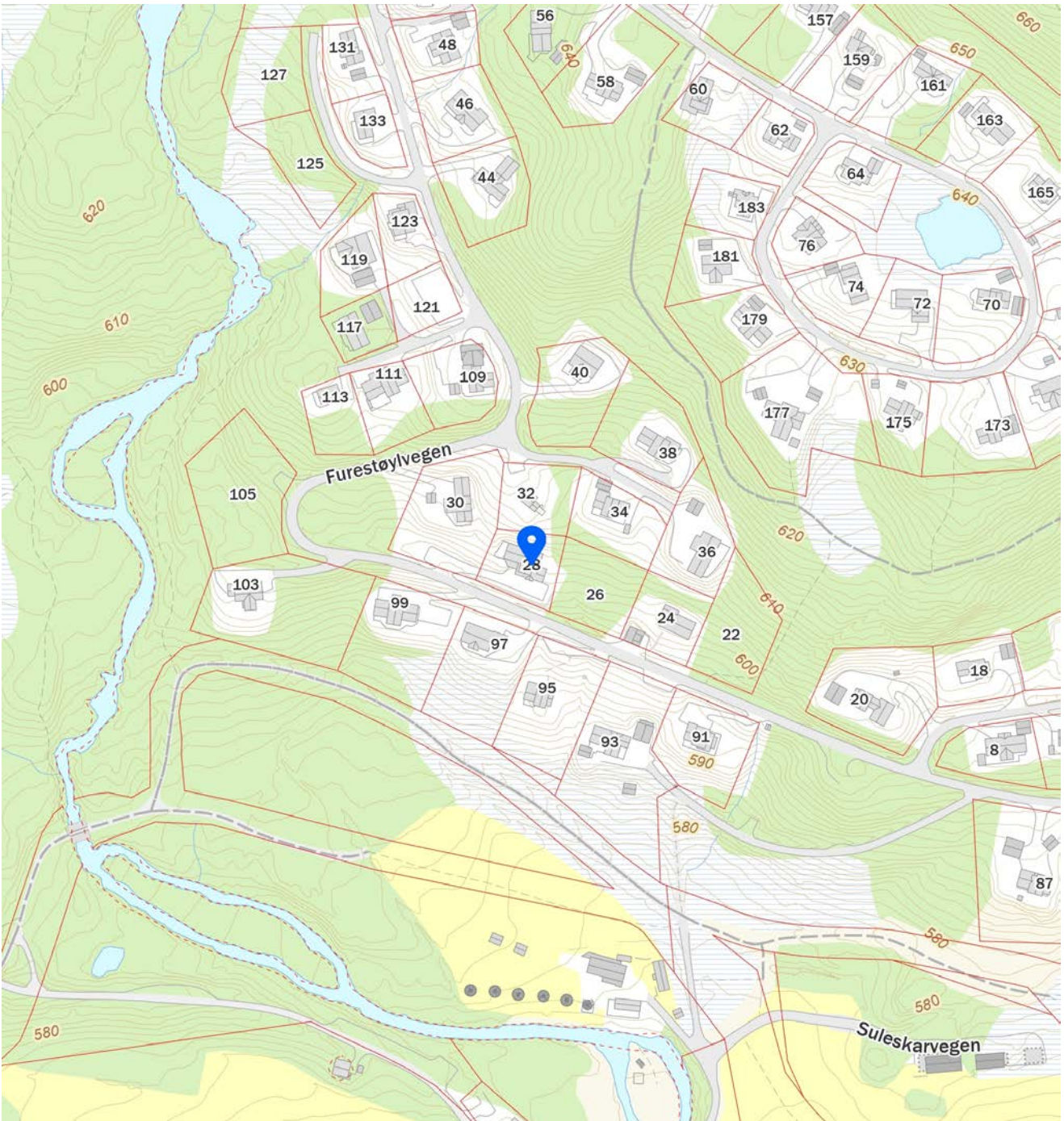
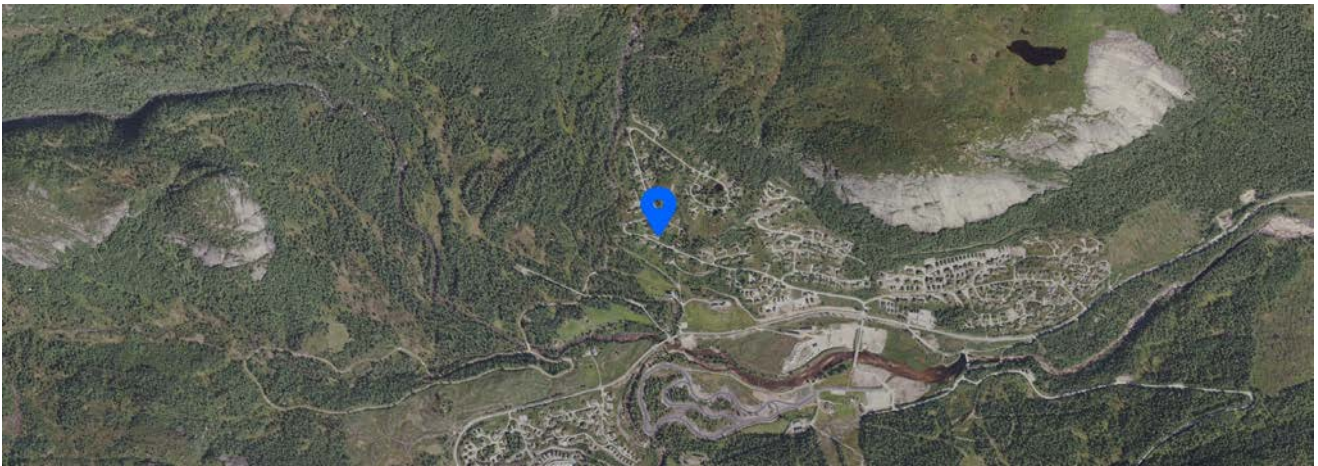
Brokkestøylen	19 min	🚶
Via Ferrata Helle	13 min	🚗

Sport

🏀 Hylestad skule Aktivitetshall, ballspill	7 min	🚗 5.1 km
🏀 Rysstad nærmiljøanlegg sandvolleyb... Sandvolleyball	11 min	🚗 8.7 km

Dagligvare

Coop Prix Hylestad Post i butikk, PostNord	9 min	🚗 7.3 km
Joker Valle	17 min	🚗



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
 - Komfyr/stekeovn/koketopp
 - Oppvaskmaskin
 - Annet: MICRO
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 lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskornfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Spisebord m/12 stoler
 Sort seksjon + TV-seksjon
 4 dobbel senger
 Utenøbler
 Kommoder /skap soverom

Kr. sand 23/9-24

Sted/dato

Gosillian Helle

Selgers signatur

KH.

Selgers signatur

Egenerklæring

Furestølvegen 28, 4748 RYSSTAD

23 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Furestølvegen 28	Furestølvegen 28	

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?

2014

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.

Brukt hytta i eiertiden

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Hovedselger

Hulløen, Gro Lillian Netland

Medselger

Hulløen, Kjell

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

Varmtvannstank

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

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Feilsøk jordfeil, årsak varmtvannsbereider som dermed ble byttet til ny

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Knut Hovet AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.



- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**
2018
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet termostat gang nede
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Knut Hovet AS
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.2.2 **Årstall**
2021
- 10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet termostater og spotter baderom nede
- 10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Knut Hovet AS
- 10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på 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 setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Liten sprekk i fliser v inngangsdør, uendret i vår eiertid.

- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet gammel peis og vedovn, murt ny peis med Jøtul innsats i 2014

Sopp og skadedyr

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Tidvis mus på loftet om høsten, aldri inne i hytta

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Stor åpen stue avdelt til stue og tv-stue 2014
Ny parkett stue/kjøkken/tv-stue/gang 2014
Ny skyvedørsgarderobe gang nede 2014
Ny parabol
Fiber innlagt
Defa abonnement på fjernstyring varme (kjøper må tegne eget abonnement)
Ny stikkrenne i innkjørsel 2021
Ny grus i oppkjørsel/gårdsrom 2021
Byttet kjøleskapet 2021
Utvendig malt hytte 2 strøk i 2024
Beiset terrasse 2024

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 94063317

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Furestøylvegen 28, 4748 RYSSTAD

 VALLE kommune

 gnr. 62, bnr. 184

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 20.09.2024

Rapportdato: 26.09.2024

Oppdragsnr.: 20811-1693

Referansenummer: YH8940

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref:



 | Lossius Takst

 Medlem av
Sørlandstakst



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 jevnlige 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

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsbolig oppført i tre over grunnmur av betong og støpt plate. Etasjeskille av betong og stedvis noe bjelkelag av tre. Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med stående villmarkskledning. Saltak tekket med torv, undertak Sarnafil duk/membran e.l.

Vinduer med malte karmene og rammer av tre med 3 lags glass, der de to innerste lagene er av typen isolerglass, mens ytre del er koblet glass.

Malt hovedytterdør, balkongdør og boddør i tre. Balkongdør har isolerglass.

Terrasse/veranda oppført i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett, flis eller tregulv. Panel på vegger i i takhimling.

Boligen har innvendig tretrapp med teppe belagt i trinn

Tre/fyllingsdører som innvendige dører, med unntak av en dør som er formpresset lettdør.

Garasje bygd inntil fritidsboligen med direkte innvendig tilkomst fra gang i underetasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2. etasje med fliser på gulv og panel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Vaskerom med fliser på gulv. Panel på vegger og i takoverflater. Rommet er innredet med utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin.

Bad i underetasje med fliser på gulv. Panel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør i fritidsboligen er av plast.

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes.

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.

Oppvarming fra peis eller elektrisk.

Fritidsboligen har innlagt DEFA hyttestyling. dvs. "ring hytten varm system".

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

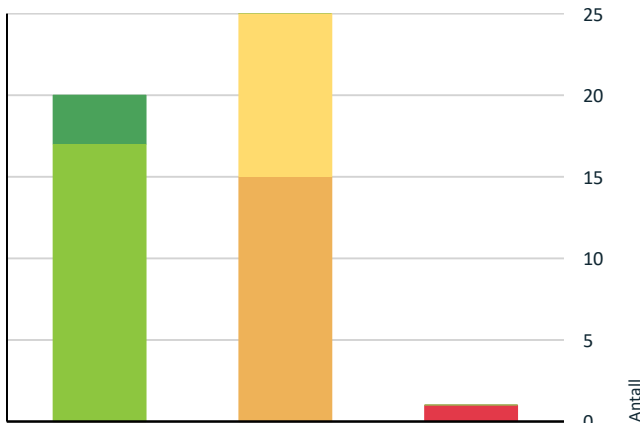
Underetasje:

- Tegninger viser mindre bad og toalettrom. Dette området av fritidsboligen fremstår som et større bad.

- Tegninger viser åpen løsning mellom TV-stue og stue/kjøkken og trappnedgang. Dette rommet er lukket med vegger og fremstår som gang og en ekstra stue. Et av soverommene fremstår også noe større enn på tegninger da det er bygd ut en alkove med noe lav takhøyde i område over deler av garasje.

Sammendrag av boligens tilstand

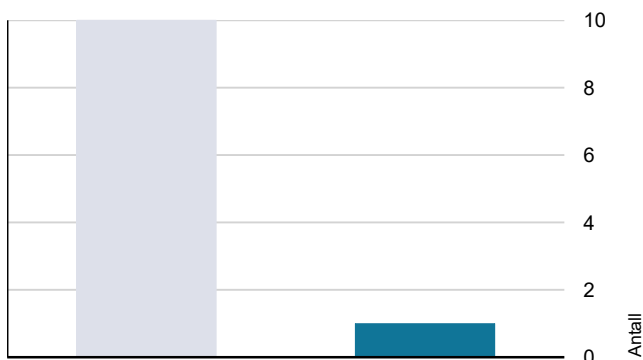
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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

Våtrom > 2. etasje > Bad i 2. etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Gulvet har 5 mm. motfall mellom dusjområde og dør. Motfall er TG 3 ihht. NS3600.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ved stikk kontroll bak underkant av kledningsbord, ble det registrert enkelte åpninger som er store nok til at mus kommer seg inn i konstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Selger opplyser at det tidvis kan forekomme mus på loft. Musefeller registrert.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

- 1 av trekantvinduene i en av stuen ble påvist punktert.

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

Det er avvik:

- Det mangler håndløper på vegg på den ene siden i trappeløpet.

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

Det er avvik:

- Vegg mellom garasje og boligdel er ikke dokumentert gass- og brannrett. Døren har gummilist, men er ikke godkjent gasstett dør. Det er heller ikke gasstett sluse mellom garasje og fritidsboligdel.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Teknisk bod/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og tett oppkant ved dører. Det vil si at oppkant ved dører er ikke dokumentert tette og rommet er ikke tilstrekkelig lekkasjesikkert.

! Våtrom > Underetasje > Teknisk bod/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon fra vindusventil og mangler tilluftsøsning.

! Våtrom > Underetasje > Bad i underetasjen > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Det er utett panel i våtsone uten dokumentert bakenforliggende membran. Med våtsone menes 1 m. til hver av veggene av dusjhjørne.

! Våtrom > Underetasje > Bad i underetasjen > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet og dusj har sokkel/kant som utgjør at det ved en eventuell lekkasje vil vann kunne trekke ut i konstruksjon ved dør før det finner veien til sluk.
- Det er heller ikke tilstrekkelig fall for bruksvann ved dusj i tilfelle sokkel fjernes.

! Våtrom > Underetasje > Bad i underetasjen > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Rommet mangler tilluftsøsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

! Våtrom > 2. etasje > Bad i 2. etasje > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Det gjøres oppmerksom på at det er strømuttak for dusj bak dusjkabinett.

! Våtrom > 2. etasje > Bad i 2. etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det er avvik:
- Sluk var ikke mulig å kontrollere på befaringdagen på grunn av dusjkabinett.

! Våtrom > 2. etasje > Bad i 2. etasje > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Rommet mangler tilluftsøsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider som er utført i fritidsboligen. Mulig dette kan fremskaffes.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Synlig grunnmursplast ved garasje mangler klembeslag/list i topp.
- Det ble ikke registrert synlig grunnmursplast på øvrig del av hytten.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Det mangler takrenner, skvettbeslag og nedløpsrør på baksiden av garasje.

- Det ble registrert noe deformert nedløpsrør, antar etter frostspreng.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Utvendig > Garasjeport [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Det gjøres oppmerksom på at garasjeport ikke er tett mot gulv. (åpen for mus og inndriv av fokksnø)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Det ble registrert noe bom- og sprekk i flis ved inngangsdør.


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

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

- Det ble stedvis registrert knirk i parkettgulv i 2. etasje.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:


- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Enkelte dørblad tar borti karm/svill ved lukking.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > Underetasje > Teknisk bod/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Våtsoner ved utslagsvask tilfredsstillende ikke dagens krav til tette våtsoner.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > 2. etasje > Bad i 2. etasje > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Radio i lukket dusjkabinett fungerer ikke.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Vannrør mangler også sluttmuffe.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med torv, undertak Sarnafil duk/membran e.l.

Synlige deler av tak fremstod fagmessig utført og i god stand. Konstruksjonen er luftet, ingen indikasjon på lekkasje registrert innvendig i hytten.

Det gjøres imidlertid opp på at torvtaket har noe etterslep på vedlikehold.

Normal vedlikehold av torvtak er.

- Klipp gresset med ljà eller gresstrimmer på sensommeren / tidlig høst.
- Vanning i tørkeperioder.
- Gjødsla taket hver vår, samt tilfør kalk hvert andre eller tredje år.
- Fjern ugress, små trær og dødt gress med jevne mellomrom.
- Etter behov bør det etterfylles med jord og plenfrø.
- Jordholdige masser som har lagt seg inn mot treverk må jevnlig fjernes.

Taket ble besiktiget fra bakkenivå og ellers innvendig i takhimlingen.



TO 2 Nedløp og beslag

Hovedsakelig takrenner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det mangler takrenner, skvettbeslag og nedløpsrør på baksiden av garasje.
 - Det ble registrert noe deformert nedløpsrør, antar etter frostspreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Takrenner, nedløp og skvettbeslag bør monteres.
 - Nedløpsrør vil mulig fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med stående villmarks bordkledning.

Kledningen er utlektet for lufting mot konstruksjonen.

Kledningen fremstod i god stand og godt vedlikeholdt. Det opplyses at hytten sist ble beiset i 2024. Helhetsinntrykk, TG 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ved stikkontroll bak underkant av kledningsbord, ble det registrert enkelte åpninger som er store nok til at mus kommer seg inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- En helhetlig gjennomgang av musetettingen anbefales. Også nevnt i neste punkt for takkonstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltaksformet luftt sperrekonstruksjon med møne- eller åsdrager. Synlig åpning for lufting i gesimskasser.

Takkonstruksjon ble kontrollert fra loft. Deler av takhimling var lukket på befaringsdagen uten inspeksjonsmulighet utenom innvendig i fritidsboligen. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

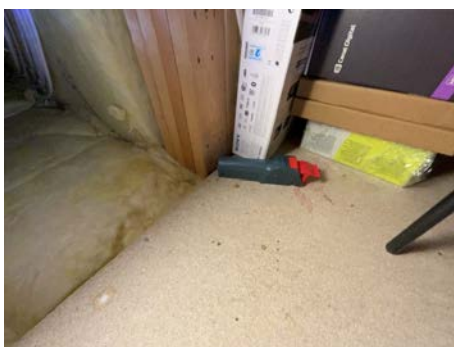
- Selger opplyser at det tidvis kan forekomme mus på loft. Musefeller registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Loftet bør jevnlig holdes under oppsyn. Bekjempelse av mus må påregnes. Ellers bør det foretas tetttiltak langs hyttens yttervegger og ved åpninger i garasje.



TG 1 Dører

Malt hovedytterdør, balkongdør og boddør i tre. Balkongdør har 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, men kan med fordel etterjusteres noe da det ble registrert antydning til noe lysinnslipp på en av dørene. Forholdet ansees ikke som et avvik, men som en naturlig del av vedlikeholdet som bør prioriteres for å unngå unødvendig trekk.

TG 2 Vinduer

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 3 lags glass, der de to innerste lagene er av typen isolerglass, mens ytre del er koblet glass.

Vinduer fungerte fint på befaringdagen. Mindre justeringer, samt normalt vedlikehold må likevel kunne påregnes. Helhetsinntrykk, TG 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

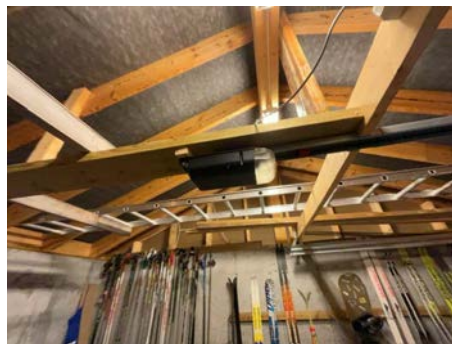
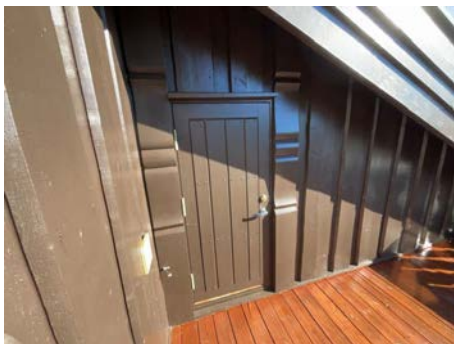
- 1 av trekantvinduene i en av stuene ble påvist punktert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er påregnelig med utskifting av glass, mulig vindu som er punktert.

Tilstandsrapport



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/veranda oppført i tre.

Terrassen/verandaen fremstod i god stand og godt vedlikeholdt. Avvik gjelder rekkverkshøyde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Garasjeport

Garasjeport i tre med elektrisk portåpner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det gjøres oppmerksom på at garasjeport ikke er tett mot gulv. (åpen for mus og inndriv av fokksnø)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tettetiltak anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



- Oppretting er ikke prekært.

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

- Knirk i gulv av tre er ikke uvanlig og må kunne forventes. Ny eier må selv vurdere om det er ønskelig å utbedre dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Parkett, flis eller tregulv. Panel på vegger i i takhimling.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

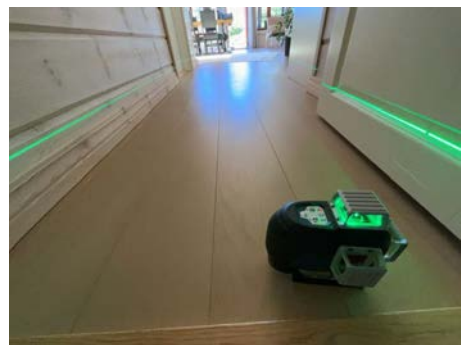
- Det ble registrert noe bom- og sprekk i flis ved inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ansees som estetisk avvik. Ny eier må selv vurdere om det er behov for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom boenheter av betong og stedvis av tre.

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

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

- Det ble stedvis registrert knirk i parkettgulv i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 Radon

Vedr. radon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn tilkoblet elementpipe. Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.

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

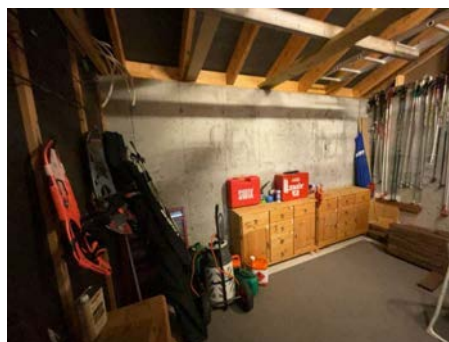


TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Ved inspeksjon av betongvegg i garasje som står mot tilfylt terreng ble det ikke registrert symptom på vesentlige avvik.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig tretrapp med teppe belagt i trinn og med rekkverk på den ene siden.

Kun normal bruksslitasje registrert.

Helhetsinntrykk, TG 1.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det mangler håndløper på vegg på den ene siden i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Tre/fyllingsdører som innvendige dører, med unntak av en dør som er formpresset lettdør.

Enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers normal slitasje alder tatt i betraktning.

Overflater, OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Enkelte dørblad tar borti karm/svill ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Justering av dører som tar i karm, eller som står skjevt må kunne forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Andre innvendige forhold

Garasje bygd inntil fritidsboligen med direkte innvendig tilkomst fra gang i underetasjen.

Vurdering av avvik:

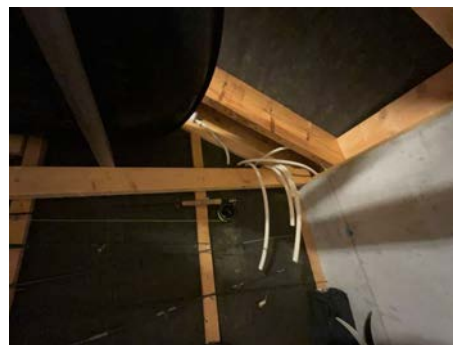
- Det er avvik:

- Vegg mellom garasje og boligdel er ikke dokumentert gass- og brannnett. Døren har gummilist, men er ikke godkjent gasstett dør. Det er heller ikke gasstett sluse mellom garasje og fritidsboligdel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er påregnelig med tiltak om rommet videre skal benyttes som garasje.



Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > TEKNISK BOD/VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulv. Panel på vegger og i takoverflater.
Rommet er innredet med utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden mellom 1997 og 2010. (TEK 97)

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.



UNDERETASJE > TEKNISK BOD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Panel på vegger og i takhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Våtsoner ved utslagsvask tilfredsstillende ikke dagens krav til tette våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vaskerommet vil kunne fungere med avviket, men ny eier må unngå direkte vannsprut på vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > TEKNISK BOD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

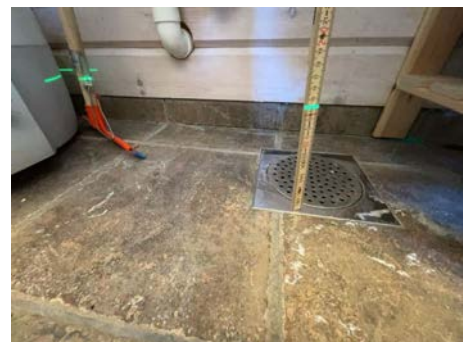
Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og tett oppkant ved dører. Det vil si at oppkant ved dører er ikke dokumentert tette og rommet er ikke tilstrekkelig lekkasjesikkert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tettesjikt ved dører bør videre undersøkes og eventuelt utbedres om dette ikke er tilfredsstillende.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > TEKNISK BOD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålrister.

Antydning til membran synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Mansjett er festet i klemring som tiltenkt.

Ukjente membran løsninger bak lister ved dør. Bildedokumentasjon foreligger ikke. Også omtalt i forrige punkt.

TG 1 gis forholdsvis lav alder på sluk, og synlig membran, men se avviket nevnt i forrige punkt.



UNDERETASJE > TEKNISK BOD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

VVS-utstyr og innredning fremstod i god stand med normal slitasje.



UNDERETASJE > TEKNISK BOD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering fra ventil i vindu.

Ventilasjonsrør synlig i takhimling. Dette var imidlertid tapet igjen for å unngå trekk. Det er ikke tilluftsløsning ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon fra vindusventil og mangler tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- ihht. NS 3600 skal våtrom som tidvis er utsatt for høy luftfuktighet ha avtrekksvifte. Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket. I tillegg må det etableres tilluftsløsning eventuelt ved dør.

For å unngå trekk fra ventil i tak, kan det eventuelt monteres lukkesjeld i ventilasjonskanal.



UNDERETASJE > TEKNISK BOD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er yttervegg, eller våtsone mot våtsone. Ved annen form for fuktindikasjonsregistrering ble det ikke avdekket symptom på avvik.

UNDERETASJE > BAD I UNDERETASJEN

Tilstandsrapport

Generell

Bad med fliser på gulv. Panel på vegger og i takhimling.

Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden mellom 1997 og 2010. (TEK 97)

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.



UNDERETASJE > BAD I UNDERETASJEN

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg i dusj. Øvrige vegger har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er utett panel i våtsone uten dokumentert bakenforliggende membran. Med våtsone menes 1 m. til hver av veggene av dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Dagens løsning er ikke uvanlig for hytter på fjellet og vil normalt fungere med avviket. For å få TG 0 eller TG 1 må imidlertid våtsonene bygges om.



UNDERETASJE > BAD I UNDERETASJEN

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med oppkant langs vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet og dusj har sokkel/kant som utgjør at det ved en eventuell lekkasje vil vann kunne trekke ut i konstruksjon ved dør før det finner veien til sluk.

- Det er heller ikke tilstrekkelig fall for bruksvann ved dusj i tilfelle sokkel fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for at rommet skal være tilstrekkelig lekkasjesikkert. Eventuelt vil innsetting av dusjkabinett begrense risikoen og konsekvensene ved en eventuell lekkasje. For å få TG 0 eller TG 1 må gulvet bygges om.



UNDERETASJE > BAD I UNDERETASJEN

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Våtrommet har plastsluk med stålrister.

Antydning til butylmansjett e.l. synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Mansjett er festet i klemring som tiltenkt.

Ukjente membran løsninger bak lister ved dør. Bildedokumentasjon foreligger ikke. Også omtalt i forrige punkt.

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



UNDERETASJE > BAD I UNDERETASJEN

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne fra byggeår.

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



UNDERETASJE > BAD I UNDERETASJEN

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet mangler tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tilluftsløsning bør etableres for å lukke avviket.



UNDERETASJE > BAD I UNDERETASJEN

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er yttervegg og rom med varmtvannsbereder eller våtsone mot våtsone. Ved annen form for fuktindikasjonsregistrering ble det ikke avdekket symptom på avvik.

2. ETASJE > BAD I 2. ETASJE

Generell

Bad med fliser på gulv og panel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden mellom 1997 og 2010. (TEK 97)

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.



2. ETASJE > BAD I 2. ETASJE

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Gulvet har 5 mm. motfall mellom dusjområde og dør. Motfall er TG 3 ihht. NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Gulvet må lekkasjesikres ved dør. For å lukke avviket må gulvet bygges om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD I 2. ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Panel på vegger og i takhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på at det er strømuttak for dusj bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Funerer med dagens type dusj som er helt lukket da vegger utenfor dusjkabinettet ikke regnes som våtsoner. Om det senere ønskes annen dusjløsning må strømpunkt må fjernes.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD I 2. ETASJE

Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent type sluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:
- Sluk var ikke mulig å kontrollere på befaringsdagen på grunn av dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

2. ETASJE > BAD I 2. ETASJE

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett og lukket dusjkabinett (Kinadusj) fra byggeår.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen, men selger opplyser at radiofunksjon i dusj ikke fungerer. Ellers må det påregnes normal slitasje på innredning og VVS-utstyr.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje basert på alder og bruksbelastning, TG 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Radio i lukket dusjkabinett fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dusj fungerer uten radiofunksjon. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at dusjkabinett begynner å bli gammelt da det mulig er fra opprinnelig byggeår. Utskifting vil være påregnelig på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD I 2. ETASJE

Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet mangler tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tilluftsløsning bør etableres for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD I 2. ETASJE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ved annen form for fuktindikasjonsregistrering ble det ikke avdekket symptom på avvik.

Rommet har også dusjløsning/kabinett som er helt lukket/også i tak, noe som gjør at vegger ikke blir disponert for direkte vannsprut.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Vannrør mangler også sluttmuffe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Komfyrvakt, lekkasjevarsler og sluttmuffe på vannrør bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

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

Vannrørplegget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelersskap plassert i bad/vaskerom. Fordelersskap 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.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

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.

! TG 1 Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden.

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

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



! TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2019 plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.



Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Til informasjon.

Selger opplyser at hytten har innlagt DEFA hyttestyling. dvs. "ring hytten varm system".

Systemet som nå benyttes kan stures via PC eller telefon og er tilknyttet 6 soner i hytten.

Merk: Slike systemer har normalt tidvis behov for oppdatering og modernisering da dette er systemer som hele tiden er under utvikling. Løsningen har fungerer fint for dagens eiere.

TG gis ikke, kun til informasjon.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

- Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider som er utført i fritidsboligen. Mulig dette kan fremskaffes.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår og enkelte arbeider som er utført i senere tid. Se selgeres egenerklærings skjema.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på arbeider som er utført i fritidsboligen. Selgere kjøpte fritidsboligen i 2014 og har kun benyttet seg av elektroinstallasjonsvirksomhet i sin eietid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider som er utført i fritidsboligen. Bør fremskaffes om mulig.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.

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

Generelt om anlegget

8. 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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?
Ja Generelt anbefales det el-kontroll av anlegg som mangler samsvarserklæring.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei **Nytt brannslukkeapparat kjøpt inn i etterkant av befaringen.**
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

Ukjent eksakt byggegrunn, mulig av sprengt fjell og andre løsmasser.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.



TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsløsninger fra byggeåret.

På baksiden av hytten ble det stedvis registrert noe grunnmursplast, ved garasje. Ukjent for selve hytten. Mulig grunnmursplast ligger under tilfylt terreng.

Vurdering av avvik:

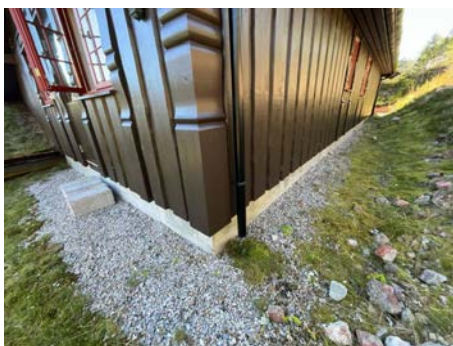
- Det er avvik:
 - Synlig grunnmursplast ved garasje mangler klembeslag/list i topp.
 - Det ble ikke registrert synlig grunnmursplast på øvrig del av hytten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør festes klembeslag/list i topp av grunnmursplast for å forhindre at det kan trekke vann inn på baksiden av platen.
 - Det bør ytterligere undersøkes om det foreligger grunnmursplast på selve hytten.

Ut fra innvendig inspeksjon i hytten ble det ikke registrert relaterte avvik, som gjør det nødvendig med utvendig dreneringstiltak.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i betong. Betongplate mot grunnen.
Ukjent isolasjonsløsning, antar helt isolert med isopor under støp.

Betongplaten er i hovedsak tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker.

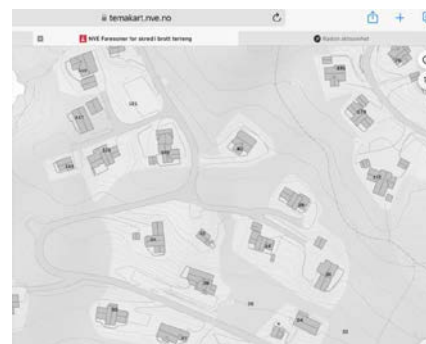
Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter eller andre forhold som kan relateres til feil ved grunnmursarbeid.



TG 0 Terrengforhold

Hytten/Boligen er naturlig integrert i landskapet, omgitt av bergknauser og skrånninger.

Den er ikke lokalisert i områder som er utsatt for flom eller jord- og snøskred.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør og vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A. TG settes ut fra antatt god gjenværende levetid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

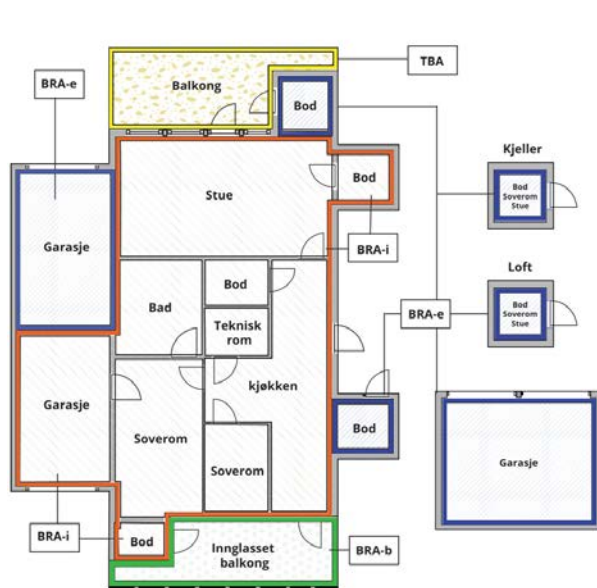
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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.

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	106	1		107	68
Underetasje	66			66	
SUM	172	1			68
SUM BRA	173				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Stue , Stue/kjøkken , Bad i 2. etasje		
Underetasje	Gang , Entré , Garasje , Soverom , Soverom 2, Teknisk bod/vaskerom , Bad i underetasjen, Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje:

- Tegninger viser mindre bad og toalettrom. Dette området av fritidsboligen fremstår som et større bad.

- Tegninger viser åpen løsning mellom TV-stue og stue/kjøkken og trappnedgang. Dette rommet er lukket med vegger og fremstår som gang og en ekstra stue. Et av soverommene fremstår også noe større enn på tegninger da det er bygd ut en alkove med noe lav takhøyde i område over deler av garasje.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke tilfredsstillende brann- og gasstette løsninger mellom garasje og boenhet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	140	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Selgere	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4221 VALLE	62	184		0	1175.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Furestølvegen 28

Hjemmelshaver

Hulløen Gro Lillian Netland, Hulløen Kjell

Siste hjemmelovergang

År
2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.09.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.08.2005	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YH8940>

KLAGEOORDNING 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



Valle kommune

Grunnkart

Eiendom: 62/184
Adresse: Furestøyvegen 28
Dato: 17.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



©Norkart 2024

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



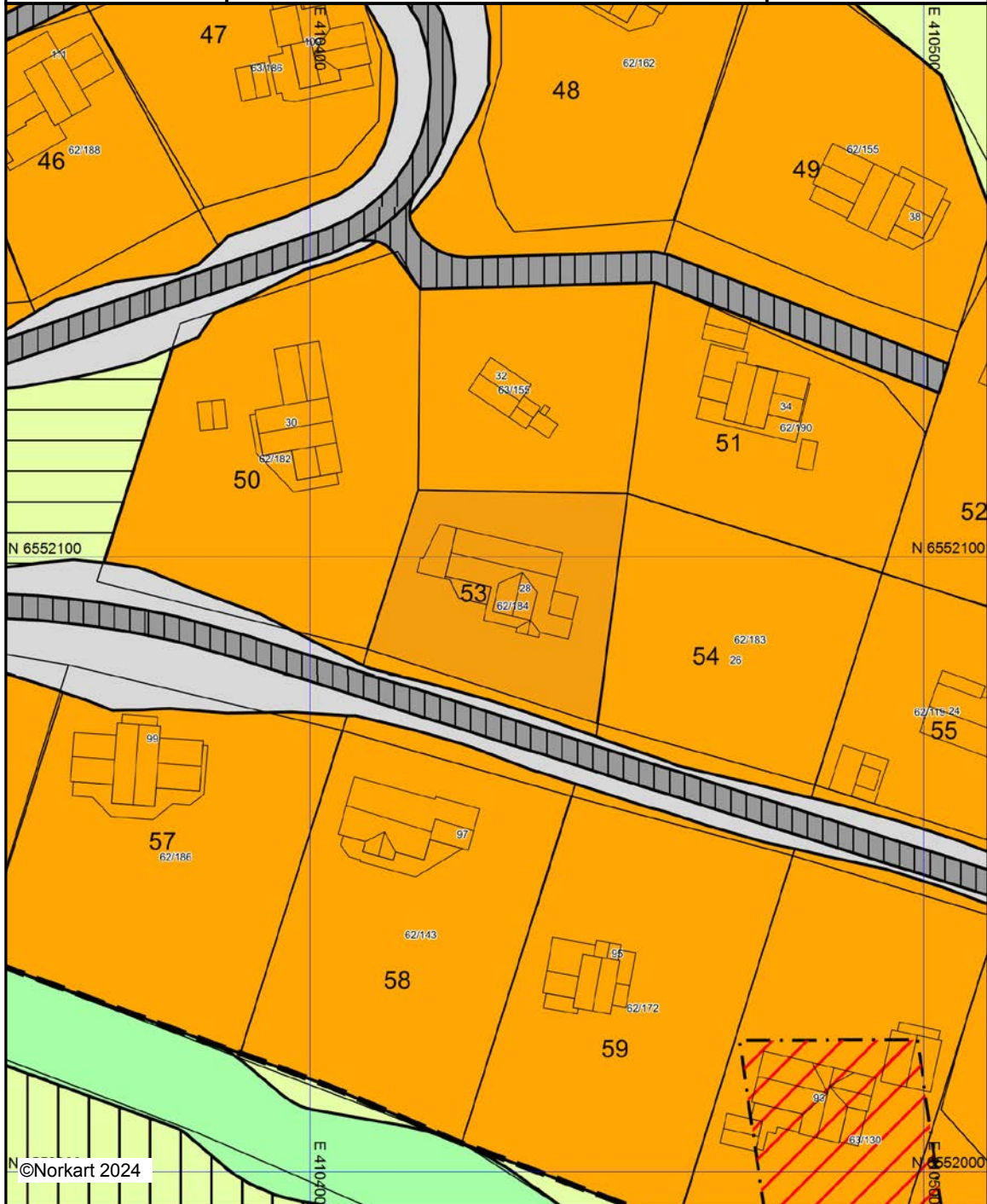
Valle kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 62/184
Adresse: Furestøyvegen 28
Utskriftsdato: 17.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 4)</i> Område for fritidsbuseiend
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985)</i> Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1)</i> Anna veggrunn
	<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</i> Turveg
	<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1)</i> Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i> Grense for bevaringsområde
	<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)</i> Faresone - Annan fare
	<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i> Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

1. Reguleringsføresegner til utbyggjingsplan for H5 og del av T1 i reguleringsplan for Furestøyl, Valle kommune.

I medhald av plan- og bygningslova av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjonar, §§ 22-26, er det utarbeidd utbyggjingsplan for området H5 og del av T1 i Furestøylplanen i Valle kommune. Reguleringsplanen byggjer på føringar som er nedlagde i kommunedelplan for Brokke - Roskreppfjorden, godkjend juni 1994 og reguleringsplan for Furestøyl godkjent i 1998.

Reguleringsføresegnene gjeld for området synt med reguleringsgrense på plankartet «Utbyggjingsplan H5, Furestøyl», Valle kommune, Målestokk 1: 1000, mars 2003.

Planen er revidert mars 2003.

Innafor reguleringsgrensa skal areala nyttast som vist på planen. Vedteken plan er bindande for arealbruk, frådelling og byggje - og anleggsverksemd innan planområdet.

1.1 §1 Felles føresegner

a) Det skal utarbeidast teknisk plan som syner detaljert framføring og lokalisering av:

- Vegar og parkering
- Vatn og kloakk
- Straum
- Grøntkorridorar med løype- og turvegtrasear
- Plassering av tomter med tilhøyrande byggjegranser i byggjeområda.

Slik plan skal vere ferdig for det einskilde utbyggjingsområde før byggjing / fortetting startar opp.

- a) Vegar kan opparbeidast med ei breidde på inntil 4,0 m inklusiv skuldre. I tillegg kjem areal til grøfter, fylling og skjering, eventuelt gangareal og møteplassar.
- b) Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
- c) All graving i terrenget skal gjerast skånsamt. I område som ikkje skal nyttast til veg, parkering eller anna form for utbyggjing, skal terrenget førast tilbake til opprinneleg utsjånad.
- d) Eksisterande vegetasjonsgrupper som er verdifulle grunna storleik/omfang, plassering eller art, skal takast vare på og innarbeidast i bebyggelsesplanar. Der omsyn til landskap og/eller klimavern tilseier det, bør ein etablere ny vegetasjon.
- e) Det kan opparbeidast tilkomst til dei kommunaltekniske områda. Vegane skal ikkje verke skjemma i landskapet, men liggje skånsamt og vere terrengtilpassa.
- f) Installasjonar i samband med leidningsnett skal ha ein skånsam plassering og ei tiltalende utforming.

Reguleringsplan for del av "Reguleringsplan Furestøyl" – områda H 5 og T1

- g) Felles vatn-, straum- og avlaupsanlegg skal leggjast samtidig med opparbeiding av felles tilkomstvegar. Ein bør samlokalisere veg, vatn, kloakk, straum ol. til same trase.
- h) Grøfter for kommunaltekniske anlegg kan opparbeidast til sti- og løypetrasear.
- i) Det er 50 meter generell byggjegrænse frå vassdrag.
- j) Etter at reguleringsplanen er vedteken er det ikkje lov til å etablere privatrettslege avtalar i strid med planen.

1.2 §2 Byggjeområde

1.2.1 Generelt

- a) Bygningar skal så langt råd er utførast slik at dei fell naturleg inn i landskapet.
- b) Kommunen skal sjå til at alle bygningar og konstruksjonar får eit tiltalande ytre på alle frittstående sider. Vidare at bygningsform, fasade, vindauge-inndeling, materialar, farge og murar/ pilarar harmonerer med dei omkringliggjande hyttene og naturen.
- c) Plassering og utforming av bygningar og andre konstruksjonar på den einskilde tomte skal vere så einsarta som råd og godkjennast av kommunen.
- d) Interne vegar og parkeringsplassar skal byggjast ferdig og ferdigstillast samstundes med tomtene. Bebyggelsesplanane skal gjere greie for omfang av terrenginngrep og korleis det kan setjast i stand.
- e) Ein skal freiste å plassere bygningar slik at det vert ståande att vegetasjon mellom bygningar. Det skal ikkje byggjast på toppen av høgdedrag og bergrabbar slik at hyttene vert liggjande i silhuett.
- f) Ubygde delar av tomte skal gjevast ei tiltalande utforming.
- g) Felles vass-, avlaups- og straumanlegg bør leggjast i same trase som tilkomstvegar eller der det skal opparbeidast turvegar. Fellestiltak skal vere ferdigstilte samstundes med at hyttene vert tekne i bruk.
- h) For nye bygg er det tvinga påkobling til felles privat/kommunalt vass- og avlaupsanlegg.
- i) Det kan oppførast mindre konstruksjonar for avfall, oppslagstavler o.l., i samband med parkeringsplassar etter godkjenning av kommunen.

1.2.2 Hytteutbygging H5

Byggeområdet er avsett til hyttebygging.

- a) I områda kan kvar hyttetomt byggjast ut med eit samla tillete bruksareal (T-BRA) på inntil 200 m². Det er tillete å byggje andre frittstående uthus, så som bilhus, vedbu, gjestebu, skibu o.l. Det er det samla golvarealet i alle bygg, inklusiv areal under takutspring, fråtrekt omsluttande vegger, som utgjer bruksarealet, jfr. vegleiar til kap. 22 i byggjeforskrift 1987, T-734, frå Miljøverndepartementet.
- b) Fylgjande hyttetomter skal ha bygning i ei høgd: 1,2,3,5,10,11,12,16,17,18,19,23, 24,33,40,41,42,43,44,46,47,63/146,63/155,51,65,66,67,68,69,70. Kommunen kan godkjenne utnytting av loftsrom på tomter der dette kan passe. Maksimal tillete mønehøgde er 6,0 m og gesimshøgde 3.6 m. Bygningane skal ha saltak (min. 27, maks. 34 grader) med møneretning i hovudregel parallelt med høgdekotene. Tilbygg skal ha same takvinkel som hovudbygget.
- c) Fylgjande hyttetomter kan ha bygning i 2 høgder: 4,6,7,8,9,13,14,15,20,21,22, 25,26,27,28,29,30,31,32,34,35,36,37,38,39,45,48,49,50,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62, 63,64. Maksimal tillete mønehøgde er 6,5 m og gesimshøgde 5.5 m. Bygningane skal ha saltak (min. 27, maks. 30 grader) med møneretning i hovudregel parallelt med høgdekotene. Tilbygg skal ha same takvinkel som hovudbygget.
- d) Høgda på grunnmurar, pilarar eller liknande skal ikkje vere over 1 meter. Vert det nytta pilarar, skal mellomroma stengjast med treverk slik at det ikkje er til fare for skogs- og beitedyr. Stengslet må ikkje ha større ope rom enn 10 x 10 cm. Ved byggjemelding skal cotehøgde på grunnmur oppgjevast.
- e) Taktekkjing skal utførast med torv evt. tretak.
- f) På kvar tomt er det i utbyggingsplanen lagt opptil 2 biloppstillingsplassar til kvar hytte. Alle biloppstillingsplassar må kunne brøytast om vinteren.
- g) Det vert ikkje høve til å gjerde inne hytter eller påføre omkringliggjande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er naudsynt for å oppføre bygningane og areal for parkering.
- h) Utbyggjar skal sjå etter at det vert ståande att mest mogleg av den eksisterande vegetasjonen. På situasjonsplan i byggjesøknad skal avkøyring, plassering og grunnmurshøde visast.
- i) Hytter skal plasserast slik at dei ikkje øydelegg utsikt uturvande, gir sjenerande innsyn til eksisterande eller nye hytter, eller på anna måte uturvande innverkar på det private hytte-livet.
- j) Alle nye hytter skal tilknyttast felles vass- og avlaupsanlegg.

1.2.3 Turistverksemd T1

- a) Området er avsett til turist- og overnattingsverksemd (service, forretning, utleigehytter, og liknande).
- b) Bygg skal plasserast og tilpassast kvarandre og take omsyn til lokal byggjeskikk. Bygg kan oppførast i to etasjar, eventuelt med tillegg av sokkeletasje i terreng der dette kan passe. Gesimshøgda kan vere inntil 10 meter. Bygningen sitt høve mellom lengde og breidde skal ikkje overstige 1: 2,5. Bygningane skal ha saltak med min. 27, maks. 34 grader. Møneretning på hovudbygning skal vere i lengderetninga. Tillatt bebygd areal (T-BYA) = 60%.
- c) Bygg og andre anlegg skal vere terrengtilpassa.
- d) Bygningar og andre anlegg skal vere tilgjengelege for rørslehemma.
- e) Delar av anlegget kan ha buføremål.
- f) Parkeringsbehov skal løysast på eigen tomt, eller på felles opparbeidd parkeringsplass.
- g) Påkopling til felles/kommunalt vatn- og avløpsanlegg må gjerast før anlegget vert teke i bruk.

1.3 § 3 Landbruksområde

- a) Hogstavfall skal ryddast vekk frå turvegane. Det kan drivast forsiktig landbruk i områda.

1.4 § 4 Offentleg trafikkområde

1.4.1 Køyreveg

- a) Eksisterande fylkesveg er synt på plankartet.

1.5 § 5 Fareområde

1.5.1 Høgspentanlegg

- a) Det er ikkje tillete å bygge nærare trafokiosk enn 5 meter. ST1 og ST2.

1.6 § 6 Spesialområde

1.6.1 Bevaring av område/bygning med kulturhistorisk verdi, Støylsområde K1.

- a) Områda skal skjøttast med det føremål å bevare eller gjere tydeleg driftsform i eldre tider i landbruket på Furestøyl.
- b) Bygningane kan nyttast til næringsverksemd som kan sameinast med tradisjonar i Valle, eventuelt nyttast i samband med etablering av ridesenter.

Reguleringsplan for del av "Reguleringsplan Furestøyl" – områda H 5 og T1

- c) Ombygging og nybygging må ta omsyn til den kulturhistoriske verdien av gardsmiljøet.
- d) Tillete bebygd areal (T-BYA) i område K skal ikkje overstige T-BYA = 20 %. I området kan den gamle støylen med tilhøyrande bygningar først oppatt/setjast i stand i opphavleg form.
- e) Eventuelt nye bygg i områda skal oppførast i same stil som eksisterande. Form, farge og materialval skal underordne seg det eksisterande.

1.6.2 Kommunaltekniske anlegg S1, S2, S3

- a) Områda S1,2,3, skal vere til vassanlegg.
- b) Evt. bygningar skal plasserast skånsamt i terrenget.
- c) For bygningar gjeld elles dei same føresegnene som for hyttebygging, jfr. pkt 3.2.

1.6.3 Frisiktssone

- a) Frisiktsona i kryss er sett til 10 x 96 meter. For nye avkøyringar skal frisiktsona vere 4 x 96 meter. Detaljert utforming og plassering av avkøyringar og kryss skal synast i bebyggelsesplan og godkjennast av vegstyresmakta.
- b) Innanfor frisiktsona er det ikkje tillete med anlegg og vegetasjon over 0,5 m som kan hindre siktforholda for biltrafikk. Kommunen avgjer i tvilstilfelle kva for anlegg og vegetasjon som hindrar sikt.

1.6.4 Friluftsområde

- a) Langs med vassdrag er det ei sone på i hovudreglen 30 meter der det ikkje er tillete å setje opp byggverk, unnateke bygningar som er naudsynt for kommunaltekniske anlegg eller som fremjar friluftslivet.
- b) Det kan gjevast løyve til tilrettelegging og utvikling av vassdragsnære areal for friluftsbuk så sant desse ikkje øydelegg verdien av landskapskvalitetar, naturvern, friluftsliv, leveområde for fisk og vilt, kulturminner og kulturmiljø.
- c) Det kan ryddast og merkast turveg, bålplass, badeplass, rasteplass o.l. Rydding skal gjerast på ein måte som ikkje skjemmer naturen. Skilting/merking skal vedlikehaldast og gjerast på ein natur- og stadtilpassa måte.
- d) Turveg skal kunne brukast til oppkøyring av skiløyper vinterstid.
- e) Informasjonstavler kan setjast opp på sentrale knutepunkt for ferdsel. Desse skal ha ein stadtilpassa utforming og plassering med fast informasjon som vert halden vedlike og oppdatert.

Reguleringsplan for del av "Reguleringsplan Furestøyl" – områda H 5 og T1

f) Det er ikkje tillete å parkere campingvogn eller bubil i desse områda.

1.6.5 Privat veg

a) Private vegar kan opparbeidast med ei breidde på inntil 4 meter inklusive skulder. I tillegg kjem nødvendig areal til fylling og skjering.

1.7 §7 Fellesområde

1.7.1 Felles grøntområde

a) Felles grøntområde er felles for utbyggingsområde H5. Høgdedraget skal bevarast med tanke på å spare vegetasjon.

b) Det er ikkje tillete å føre opp bygningar enn det som er foreineleg med bruk av området.

Valle den 5. jan. 2001

Valle den 12. nov. 2001.

Revidert framside og siste side med gjeldande handsamingsdatoar.

REVIDERT MARS 2003, REGULERINGSBEST. PKT. H5, PKT. b) og c).

Brokke Vatn og Avlaup mars 2003

BSLund

Varsel om igangsatt planarbeid:	april 2000	
Handsaming 1. gang i planutvalget:	16.01.01	sak 05/01
Utlagt til offentleg ettersyn i perioden:	19.01.01 – 23.02.01	
Handsaming 2. gang i planutvalget:	15.05.01	sak 58/01
Handsaming 3. gong i planutvalet:	25.06.01	sak 84/01
Eigengodkjend i kommunestyret den:	27.06.01	sak 44/01

Valle den _____

Reguleringsplan for del av "Reguleringsplan Furestøyl" – områda H 5 og T1

Steinar Kjørseth

.....
Ordfører





Valle kommune
Rådmann
4747 VALLE

Eikås Hytter og Hus AS
4596 EIKEN



Vår ref:
2005/264-6

Sakshandsamar:
Anne Ellen Bamle
☎ 379 37 528
anne.bamle@valle.kommune.no

Arkiv:
62/184

Dato:
06.04.2010

Ferdigattest - fritidsbustad på gnr. 62, bnr. 184, Furestøyl

Løyve er gjeve 17.08.05 i delegert sak 138/05.

Byggjestad: Gnr. 62, bnr. 184, Furestøyl tomt 53

Tiltakshavar: Sverre Hansson

Ansvarleg søkjar: Eikås Hytter og Hus AS

Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i Ferdigmelding datert 24.03.10, vedlagt
Kontrollerklæring datert 04.04.06 frå Nomeland Anleggsmaskiner AS
Kontrollerklæring datert 19.03.10 frå Kristiansand Skifer og Granitt
Kontrollerklæring datert 02.04.06 frå Byggfirma Rune Ege
Kontrollerklæring datert 24.04.08 frå Rørleggermester Bjørn H. Kjelleberg

Den kontrollansvarlege for utføringa av tiltaket har sytt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlege stadfesta at kontrollen er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyvet og krav i, eller i medhald av, plan- og bygningslova.

Bygningen, eller delar av han, må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. PBL § 93). Bruksendring krev særskild løyve.

Eigedomen vert i samband med utsending av ferdigattest, ført inn i registeret for kommunale avgifter frå i dag.

På denne eigedomen er det fylgjande avgifter:

- Hytte/fritidsrenovasjon.
Renovasjonsavgifta er pr. 01.01.10 kr. 1.922,- inkl. mva pr. år.

Dykkar hytte skal pr. d.d. levere søppel i søppelbua ved innkjøringa til feltet.
Tiltakshavar får informasjonsskriv frå Setesdal Miljø og Gjenvinning IKS.

Tlf.: 37 93 75 00
Faks: 37 93 75 15



For å kunne identifisere hytta på ein enkel måte, vil kommunen setje opp skilt over dør med matrikelnummer (gnr./bnr.). I dette tilfellet vil det vere 62/184.

Med helsing



Anne Ellen Bamle
rådgjevar byggesak

Kopi til:

Brokke Vatn og Avlaup AS

Sverre Hansson

Knarreviktoppen 28

4748

4637

RYSSTAD

KRISTIANSAND S

MOTTATT

26 MAR 2010

Valle kommune

Kommunens saksnr.

138/05

Side

1 av 1

Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr. 62	Bnr. 184	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Furustøyl, tomt 53			Postnr. 4747	Poststed VALLE	

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider		
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input checked="" type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen

Vedlegg (gjelder kun søknad)

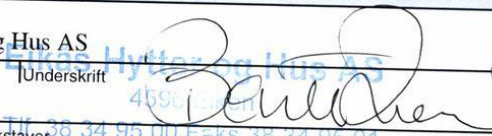
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	4 - 7	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Underskrift

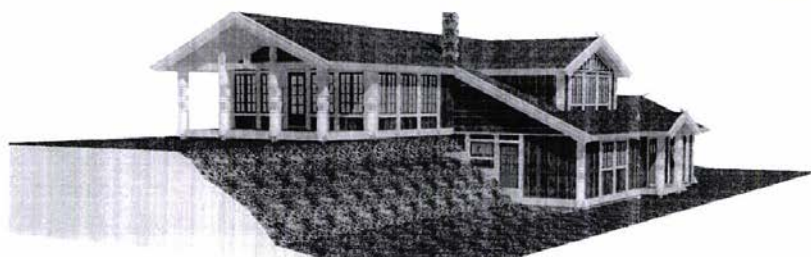
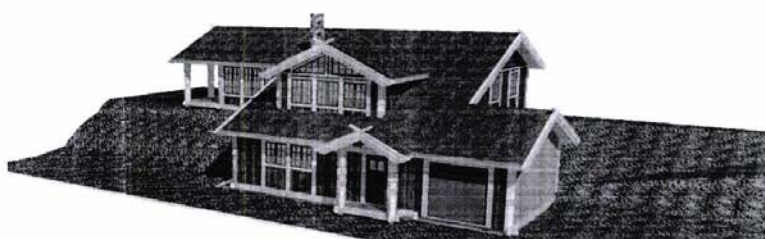
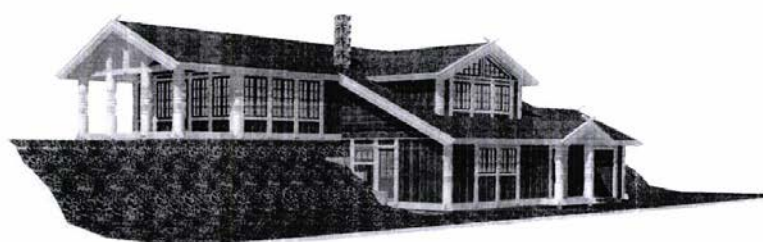
Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver
Eikås Hytter og Hus AS



Dato
24.03.2010

Underskrift


Gjentas med blokkbokstaver
EIKÅS HYTTER OG HUS AS

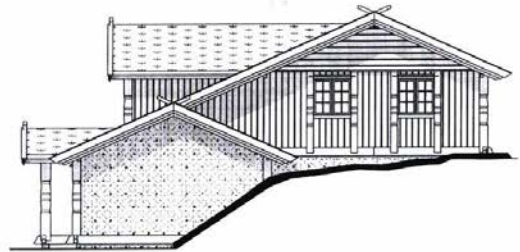


VÅLLE KOMMUNE
 Eikås Hytter og Hus AS
 sak Df. 138/05, den 17.8.05
 for Forvaltning
 Eiv Amund

Eikås Hytter og Hus AS		182,7 m ²		178,3 m ²		Fagstiftelse		Saks nr.	
4596 EIKEN		04456.1a.EE		18.03.05		02		01.04.05	
Tlf 38 34 95 00 - Faks 38 34 95 01		www.eikas.no		18.03.05		02		01.04.05	
All kopieringsbruk er forbeholdt etter tillatelse fra Eikås Hytter og Hus AS		www.eikas.no		18.03.05		02		01.04.05	
				Perspektiv		Sverre Hansson		A3 -	



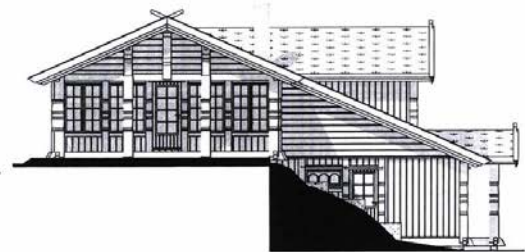
Fsade mot



Fsade mot



Fsade mot

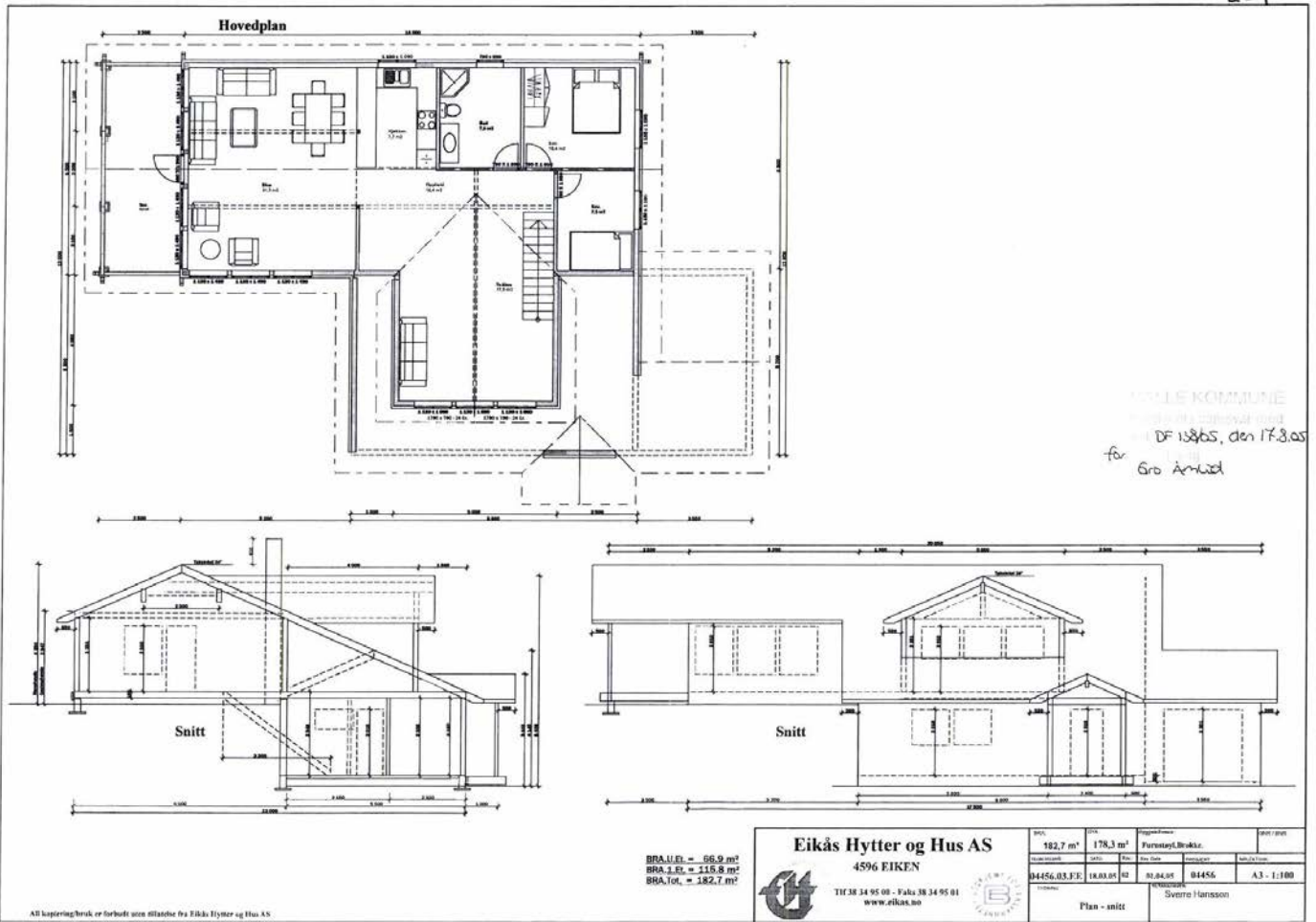


Fsade mot

VALLE KOMMUNE
 Godkjent i samråd med
 sak DF 138/05, den 17.8.05
 for i forbindelse
 Gro Amund

Eikås Hytter og Hus AS		182,7 m ²		178,3 m ²		Furustøy/Brekke		Sak nr.	
4596 EIKEN		04456,02 EE		18.03.05		02		04456	
Tlf 38 34 95 00 - Faks 38 34 95 01		www.eikas.no		Sverre Hansson		A3 - 1:100			
				Fasader		Sverre Hansson			

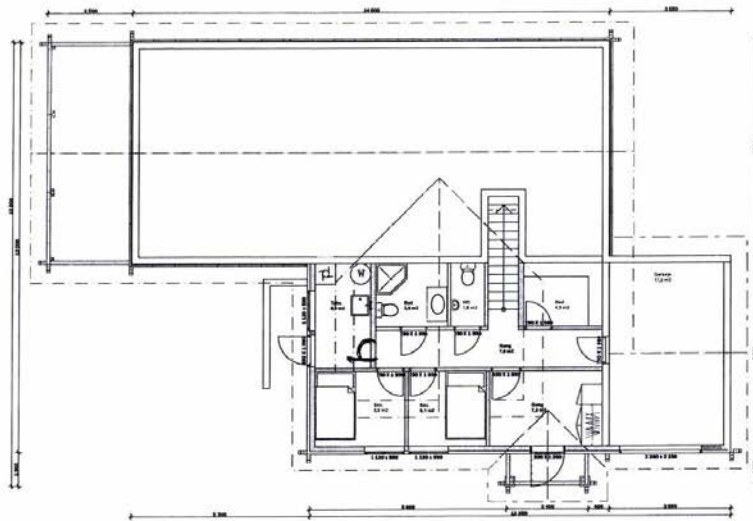
All tegning/tekst er forbeholdt sine rettigheter fra Eikås Hytter og Hus AS



STAVLE KOMMUNE
 DF 15865, den 17.3.05
 for
 Gro Amund

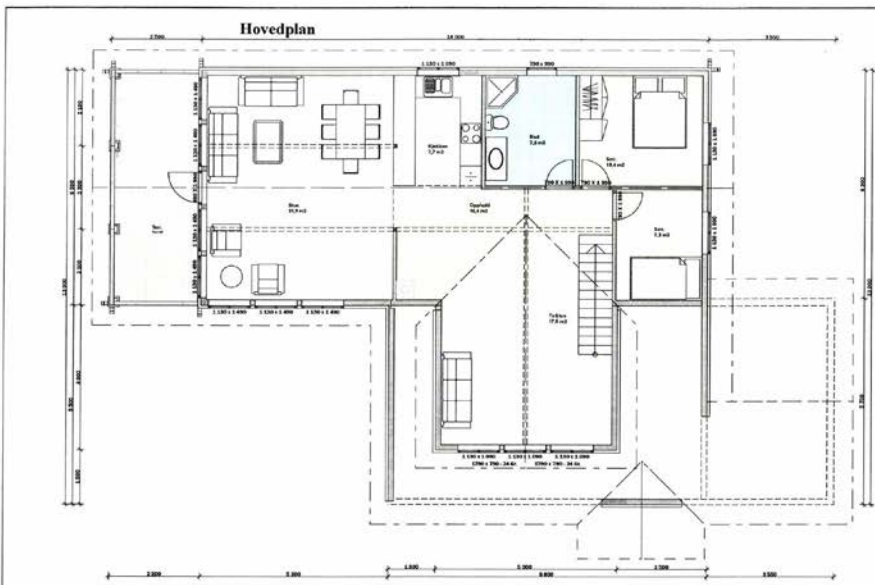
All kopiering/bruk er forbeholdt uten tillatelse fra Eikås Hytter og Hus AS

Underetasje

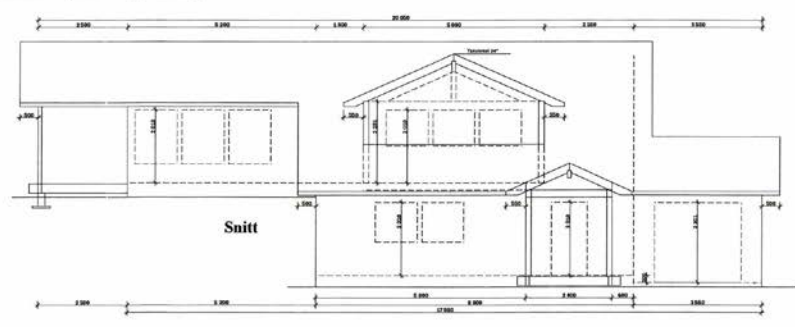
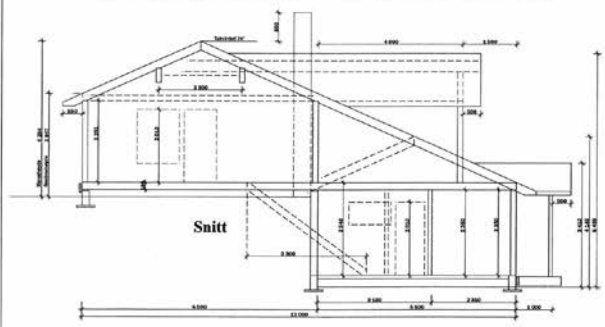


VALTE ROYLAND
 04456 03 EE
 DF 138/05, den 17.8.05
 for
 Gro Amud

Eikås Hytter og Hus AS 4596 EIKEN  Tlf 38 34 95 00 - Fax 38 34 95 01 www.eihus.no		AREAL 182,7 m ²	STYK 178,5 m ²	FURUTYPE Formstøpt/Østrikke	AREAL/STYK
		PROJEKT 04456.03.EE	DATO 18.03.05	AREAL/STYK 41,84.66	PROJEKT 04456
Plan - snitt		Tegnet av Sverre Hårrason			



VALLE KOMMUNE
 Godkjent i samvår med
 enk.DF 1886S, den 17.8.05
 for
 Forvaltning
 Gro Arntsen



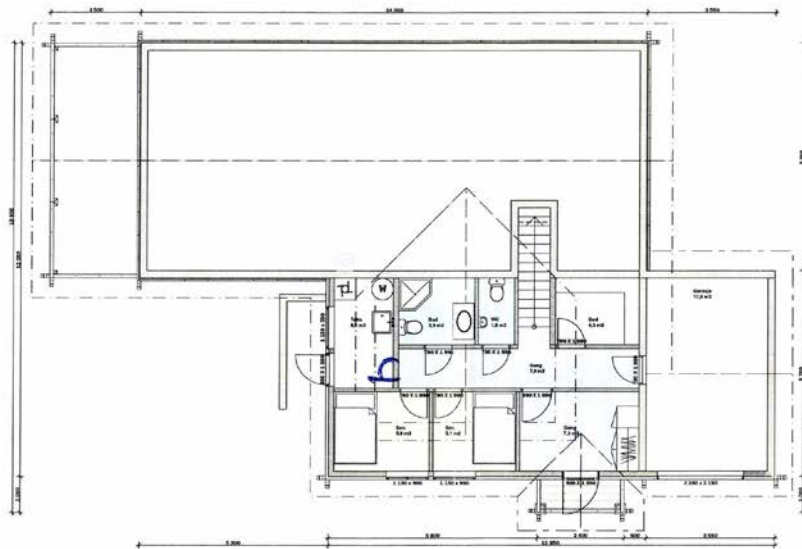
BRA 1,Et. = 66.9 m²
 BRA 1,Et. = 115.8 m²
 BRA Tot. = 182.7 m²

Eikås Hytter og Hus AS
 4596 EIKEN
 Tlf. 38 34 95 00 - Faks. 38 34 95 01
 www.eikaa.no

BRA	162.7 m ²	178.3 m ²	Furuset/Lykke.		04456.03.EF	18.03.05	01.04.05	04456	A3 - 1:100
Oppdragsnr.	04456.03.EF	18.03.05	02	01.04.05	04456	Sverre Hansson			
Plan - snitt									

All kopiering/bruk er forbudt uten tillatelse fra Eikås Hytter og Hus AS

Underetasje



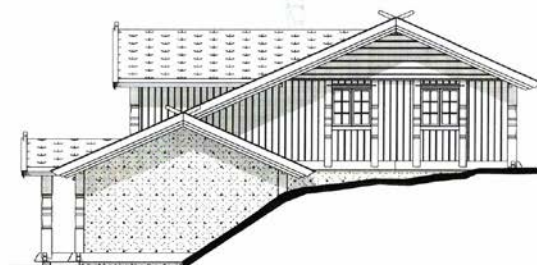
VALLE KOMMUNE
 Godkjent i samsvar med
 sak DF 138/05, den 17.8.05
 for
 Forvaltning
 Gro Amund

All kopiering/bruk, er forbudt uten tillatelse fra Eikås Hytter og Hus AS

Eikås Hytter og Hus AS 4596 EIKEN  Tlf 35 34 95 00 - Faks 35 34 95 01 www.eikax.no		BTA: 182,7 m ² BTA: 178,3 m ² EIGENDOMMER: 04456.03.EE Dato: 18.03.05 02 Tegn: Plan - snitt	Prosjekt: Forming/Brotta Prosjekt: 01.04.05 04456 Tegning: Sverre Hansson	Skala: A3 - 1:100
---	--	---	---	-------------------



Fsade mot



Fsade mot



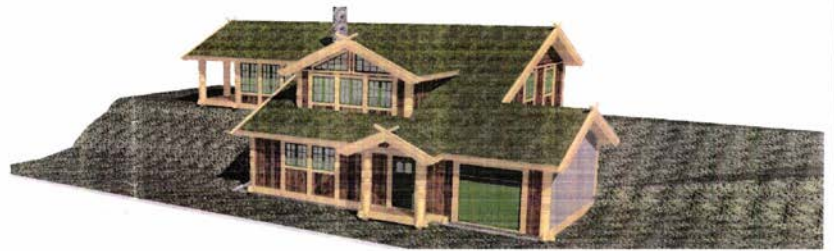
Fsade mot



Fsade mot

VALLE KOMMUNE
 Godkjent i samarbeid med
 ark. DF 13/05, den 17.8.05
 for Forvaltning
 Gro Amlied

Eikås Hytter og Hus AS 4596 EIKEN  		areal: 182,7 m ² grunnareal: 178,3 m ² byggetillatelse: 04456.02.EE plan: 18.01.05 02 arkitekt: DF 13/05 arkitekt nr.: 04456 arkitekt adresse: Sverre Hansson arkitekt telefon: A3 - 1:100
--	--	---



VALLE KOMMUNE
 Godkjent i samsvar med
 sak DE 138/05, den 17.8.05
 for Forvaltning
 Gro Amlied

Eikås Hytter og Hus AS		182,7 m ²		178,3 m ²		Furuset/Brubakke		Øst / Øst	
4596 EIKEN									
Tlf 38 34 95 00 - Faks 38 34 95 01		0456.1a.EE		18.01.05 02		01.04.05		04456	
www.eikas.no		Perspektiv		Sverre Hårsson				A3 -	

Returneres til Oppdragsnr. 3001333

ABCenter Arendal AS

Egenerett
Skjøte ¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel
940	VALLE	62	184		1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning for bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets:					
<input type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebyggd					
Bruk av grunn:					
<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off.vei
Type bolig:					
<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittliggendebolig	<input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig	<input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede	<input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet	

2. Kjøpesum	
Kr 340.000 - Kronertrehundreggfortitusen 00/100	Utløst til salg på det frie marked
Omsetningstype	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)
<input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon
<input type="checkbox"/> 5 Skifteoppgjør	<input type="checkbox"/> 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)	
Kr 340.000,-	

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
981 874 560	Brokke Hyttegrend BA	1/1


5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
300147	Sverre Hønsson	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1

6. Særskilte avtaler	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Eiere av denne eiendom har evigvarende rett til å bygge og vedlikeholde bilvei fra fylkesvei 337 og frem til tomten, legge og vedlikeholde ledninger for vann, avløp, overvann, strøm og telefon over gnr. 62 bnr. 140 i.h.t. reguleringsplan for Brokke Hyttegrend BA, godkjent i Valle kommunestyre 27.06.01, sak 44/01 Brokke Vatn og Avlaup er ansvarlig for leveranse av vann og kloakk.	

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

(c) Midas I

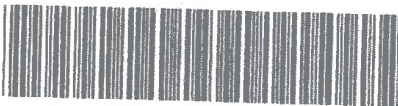

 Doknr 24089 Tinglyst 27.12.2004 Emb. 093
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med ervervsloven § 22, 3 ledd.	
Sted, dato	
Kjøper/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato 3/11/04	
Utsteders underskrift 7)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Svenn M Brokke</i>	Brokke Hyttegrend BA v/Svenn Magne Brokke ihht fullmakt
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1 vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Jou. H. H. H.</i>	<i>JAN WOJCIASZEK</i>
Adresse	
<i>VINGVOLLEN 20</i>	<i>4640 SØGNE</i>
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Deise Konstanke Skau</i>	
Adresse	
	- Et selskap i ABCenter Kristiansund Avd. Fritid Rådhusgt. 1 4601 Kristiansund
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :	

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Rett kopi bekreftes



Opplysninger om rekvirent (innsender) ² Navn: SVERRE HANSSON Adresse: KWARREVIKTOPPEN 28 Postnr: 4637 Poststed: KR. SANDS Fødselsnr./Org.nr: 300147 [REDACTED] Referansenr:	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 641629 Tinglyst: 16.08.2011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
---	---

1. Hjemmelshaver (avgiver)						
Navn JOAR JENSEN				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 160557 [REDACTED]		
2. Eiendom (avgivers) ³						
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
0940	VALLE	62	182			
3. Rettighetshaver - fyll ut enten alternativ A eller B						
Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴						
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
A 0940	VALLE	62	184			
Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)						
Navn B SVERRE HANSSON				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 300147 [REDACTED]		

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁵
------	--

HAR SKREVET UNDER
PÅ ANNET PAPIR.

4. Beskrivelse av rettigheten	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift


Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forløpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Rett kopi bekreftefies:

03062011

Veirett over eiendom



Jeg, Joar Jensen *personnummer* 160557 [redacted] *eier av Furustøyl 50, g.nr. 62 b.nr. 182*, stadfester med dette at det til hytte med gårdsnummer 62, bruksnummer 184, Furustøyl nr. 53 på Brokke i Valle kommune tilhører en veirett over min tilgrensende eiendom. Min tilgrensende eiendom har gårdsnummer 62, bruksnummer 182, Furustøyl nr. 50 på Brokke i Valle kommune.

Veiretten begrenses til vei som er anlagt per 6. mars 2010 syd på min eiendom gårdsnummer 62, bruksnummer 182, Furustøyl nr. 50. Veiretten gjelder nærmere bestemt veien som tar av fra innfartsvei i Furustøyl over sydsiden av Furustøyl nr. 50 og videre inn på sydsiden av eiendommen, Furustøyl nr. 53. Slik skal denne veirett legges til rette for at brukere av Furustøyl nr. 53 kan benytte denne veien for å få adgang til eiendommen. Se også veiretten skissert å vedlagte kart.

All vedlikehold av veien skal utføres av eier av gårdsnummer 62, bruksnummer 184, Furustøyl nr. 53.

All parkering av kjøretøy vedrørende gårdsnummer 62, bruksnummer 184, Furustøyl nr. 53 skal foregå på egen grunn.

Veiretten omfatter all ferdsel til og fra hytte med gårdsnummer 62, bruksnummer 184, Furustøyl nr. 53. Veiretten tilhører eiendommen og kan benyttes av alle dens brukere.

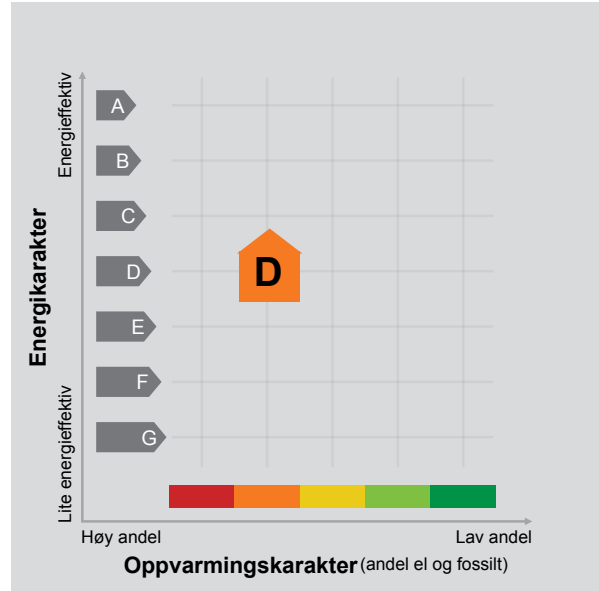
Underskrift:


Joar Jensen


Sverre Hansson

ENERGIATTEST

Adresse	Furestølvegen 28
Postnummer	4748
Sted	RYSSTAD
Kommunenavn	Valle
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	184
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23740168
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-30422
Dato	25.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	173
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Furestølvegen 28, 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 Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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