

# Løefjellvegen 73

Brokke



Prisantydning: **kr 2 190 000,-**



**SØRMEGLEREN**

sormeglere.no





Hytta ligger sydvendt på solsiden av Brokke



Håper du liker det du har sett - velkommen til visning!

# Pen og lettstelt hytte med solrik uteplass og ekstra plass på hems - nær skiløype og alpinbakke

## OMRÅDE

**Brokke**

## ADRESSE

**Løefjellvegen 73, 4748**

**RYSSTAD**

## Prisantydning

**kr 2 190 000,-**

Omkostninger: **kr 72 250,-**

Totalpris: **kr 2 262 250,-**

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



BRA-i: 53 m<sup>2</sup>

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

BRA Total: 55 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 2

Byggeår: 2016

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 3176 m<sup>2</sup>

## Gro Lillian Netland Hulløen

Eiendomsmegler

**404 08 050**

**[grolillian.hulloen@sormegleren.no](mailto:grolillian.hulloen@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Lund**

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# LØEFJELLVEGEN 73

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 297, seksjonsnummer 6 i Valle kommune.

### Areal

BRA - i: 53 m<sup>2</sup>

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

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

BRA totalt: 55 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> Entré , Garderobe , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Utvendig bod

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

2. etasje

BRA-i: 0 m<sup>2</sup> Annet (Hems rom)

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.

### Ikke målbare arealer

Hems har arealer som ikke er måleverdige på grunn av for lav høyde. For info om takstmannens retningslinjer for oppmåling, se innledningsavsnitt om arealer.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3176 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Solrik sydvendt lettstelt tomt med skjermet stor platting og plen samt biloppstillingsplass. Fin utsikt mot alpinanlegget og omgivelsene rundt.

Tomten er fellestomt men denne hytta disponerer arealet rundt hytta.

### Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Brokke med gode turmuligheter og fint turterreng året rundt. 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. Rekreasjon med topturer, merkede turløyper, sykkelstier, bade-, jakt- og fiskemuligheter. Klatremuligheter i Via Ferrata løyper både ved Løefjell og i Straumsfjellet på Helle.

### Adkomst

Se kartbeskrivelse på finn.no



## Bygningssakkyndig

Lossius Takst AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass og lufteventil. Malt hovedytterdør, balkongdør og boddør i tre- Balkongdør har 2-lags isolerglass. Terrasse av impregnerert trevirke rundt to av sidene av hytten. Bjelkelag mellom etasjer (hems) av tre, støpt plate mot grunn.

### Sammendrag selgers egenerklæring

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, vannskade ifm. feil på ventil på bereder. Utbedret av fagfolk og dekket av forsikring.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, nytt arbeid 2023. Utført av faglært. Fuktskade på tak og dør. Det ble avfuktet og det som var skadet ble utbedret.

Forsikrings sak. Firma som utførte arbeidet var Frøiland bygg. Har dokumentasjon på arbeidet.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, nytt arbeid 2018. Utført av faglært. Ble installert elbil-lader. Firma som utførte arbeidet var Sendit A/S. Har dokumentasjon på arbeidet.

11. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja, Brokke vatn og avløp.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### Innhold

Hytta ligger innerst i lite hyttetun og har følgende praktiske planløsning:

Gang, bod/garderobe, 2 soverom, dusjbad/wc m/ opplegg vaskemaskin, stue m/ åpen kjøkkenløsning og utgang til romslig skjermet uteplass med plen og terrasse. Innredet hems.

I tillegg følger 1 utebod.

### Standard

Hytta har følgende standard:

Gulv: Flislagt bad. Forøvrig laminat.

Vegger: Beiset panel.

Himlinger: Hvit panel.

Kjøkken: Hvit skapinnredning med avtrekksvifte og integrerte hvitevarer: Kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr m/ keramisk topp.

Bad: Badet har dusjkabinett, wc og servant m/ speilskap og underskuff. Opplegg vaskemaskin.

Garderobeskap og plassbygde senger på begge soverommene.

### 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 25.08.2024, 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. Merk: Enkelte bygningsdeler kan være i god stand og helhetlig være vurdert/merket som TG1 i beskrivelsestekst, mens samme bygningsdel kan ha lokale avvik merket TG2. 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:

Ingen avvik har fått TG3.

TG2:

Innvendig > Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Pipe og ildsted: Vedovn står noe nært kjøleskap og brennbare materialer.

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.

Sengene på soverommene + på hems er fastmonterte. Madrasser medfølger hvis ønskelig.

Snøfres - Hytta disponerer Honda snøfres som eies sammen med de fem hyttenaboene.

Sofa, stol + puff, samt TV-skjenk, spisebord m/stoler og benk kan medfølge etter nærmere avtale.

### **Hvitevarer**

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

### **Diverse**

Informasjon om eksisterende husforsikring: Frende Skadeforsikring AS - 4555476.

Sameiet har ingen aktiv forretningsførsel, og har ikke utarbeidet regnskap, budsjett, husordensregler eller vedtekter.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Elektrisk med varmekabler i alle gulv unntatt soverommene og hems. Vedovn i stue.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Oransje

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 10 153 pr. 2024

### **Info kommunale avgifter**

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



**Formuesverdi sekundær**

Kr 453 125 pr. 2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4221/62/297/6: Ingen heftelser eller rettigheter registrert.

Grunndata:

09.03.2016 - Dokumentnr: 205735 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 6. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 68/408.

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 01.12.2016. Ferdigattesten gjelder fritidsbolig. 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 avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Det foreligger ingen dokumentasjon på platting og tiltaket er trolig ikke byggemeldt kommunen. Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei og takhøyde da selger har benyttet hems som oppholdsrom. Det gjøres oppmerksom på at hems ikke tilfredsstillende krav for varig opphold på grunn av takhøyde og at den ikke har tilfredsstillende rømningsforhold. Rom på hems er ikke godkjent for varig opphold/beboelse. 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. Vei til eiendommen etablert over naboendom. Veiretten er ikke tinglyst. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å formalisere avtale vedr. veirett og evt. tinglysning av denne påhviler kjøper.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse (51 kvm) og friluftsområde (21 kvm), tilhørende reguleringsplan for Furestøyl, del av felt H7, Gnr 62 Bnr 80, 82 83 og del av Bnr 6, datert 20.12.2006. Eiendommen er også regulert til felles grøntareal (431 kvm), fritidsbebyggelse (1 337 kvm) og privat vei (995 kvm), tilhørende reguleringsplan for felt H3 i Løefjodd Hyttegrend, datert 13.09.2005. Og eiendommen er regulert til gangvei (28 kvm) og annen veigrunn (312 kvm), tilhørende reguleringsplan for Kvisle, datert 30.01.2008. Reguleringsplaner under arbeid i nærheten: Detaljregulering for Furestøyl sentrum. 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.

Deler av eiendommen er avsatt til friområde. Friområde innebærer fri ferdsel for allmenheten og begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, m.m.

**Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel. Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter

**Legalpant**

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

**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 2 190 000

**Totalpris**

Kr 2 262 250

---



**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

54 750,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
55 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

72 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
2 245 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 262 250,00 (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](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 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.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 40 000,00 inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

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

Totalt kr 85 390,00,- 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**

Janne Berg Vigsnes og Steinar Heggland Vigsnes

### **Ansvarlig megler**

Gro Lillian Netland Hulløen

Eiendomsmegler

[grolillian.hulloen@sormegleren.no](mailto:grolillian.hulloen@sormegleren.no), Tlf: 404 08 050

Sørmeqleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222. Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

25.09.2024

---





Stue med åpen kjøkkenløsning



God takhøyde gir et luftig inntrykk



Trivelig sofahjørne



Utgang til stor plattform





Pen hvit skapinnredning







Soverom 1 med plassbygget familiekøye



Soverom 2 med plassbygget familiekøye





Opplegg vaskemaskin på badet



Dusjbad/wc



Adkomst hems





Romslig gang



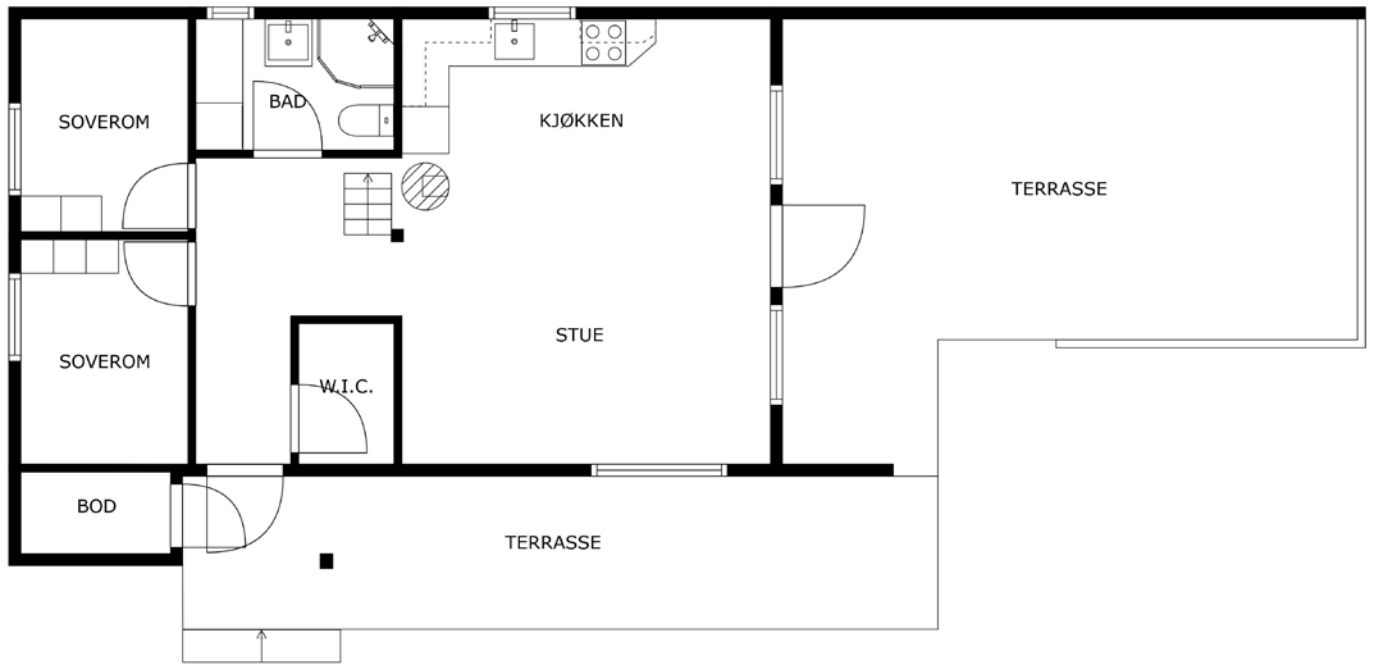
Innredet hems (ikke godkjent for varig opphold)





Klesbod i gangen





Plantegning







Trivelig inngangsparti



Skibod på tomten



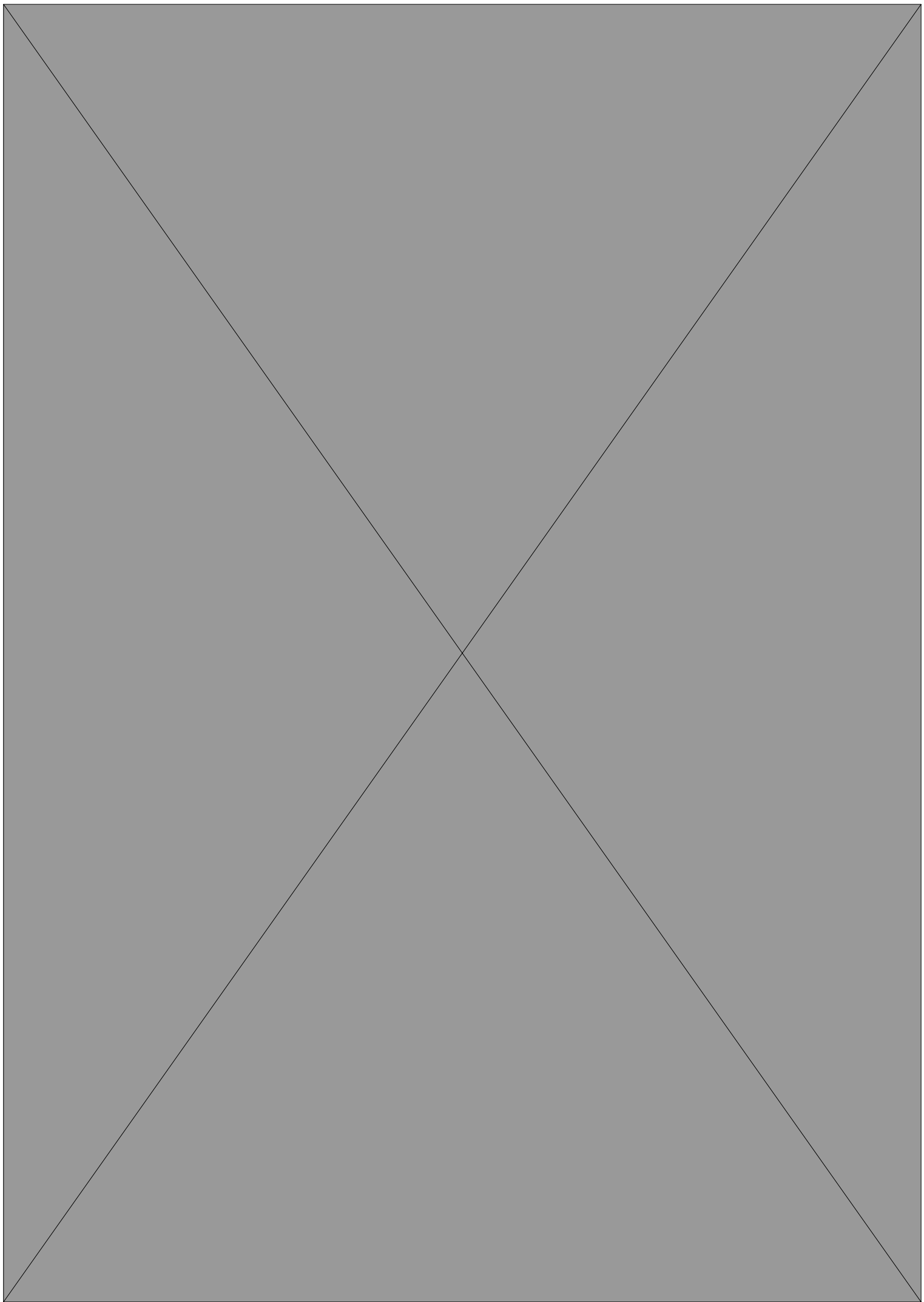
Gårdstom med biloppstillingsplasser

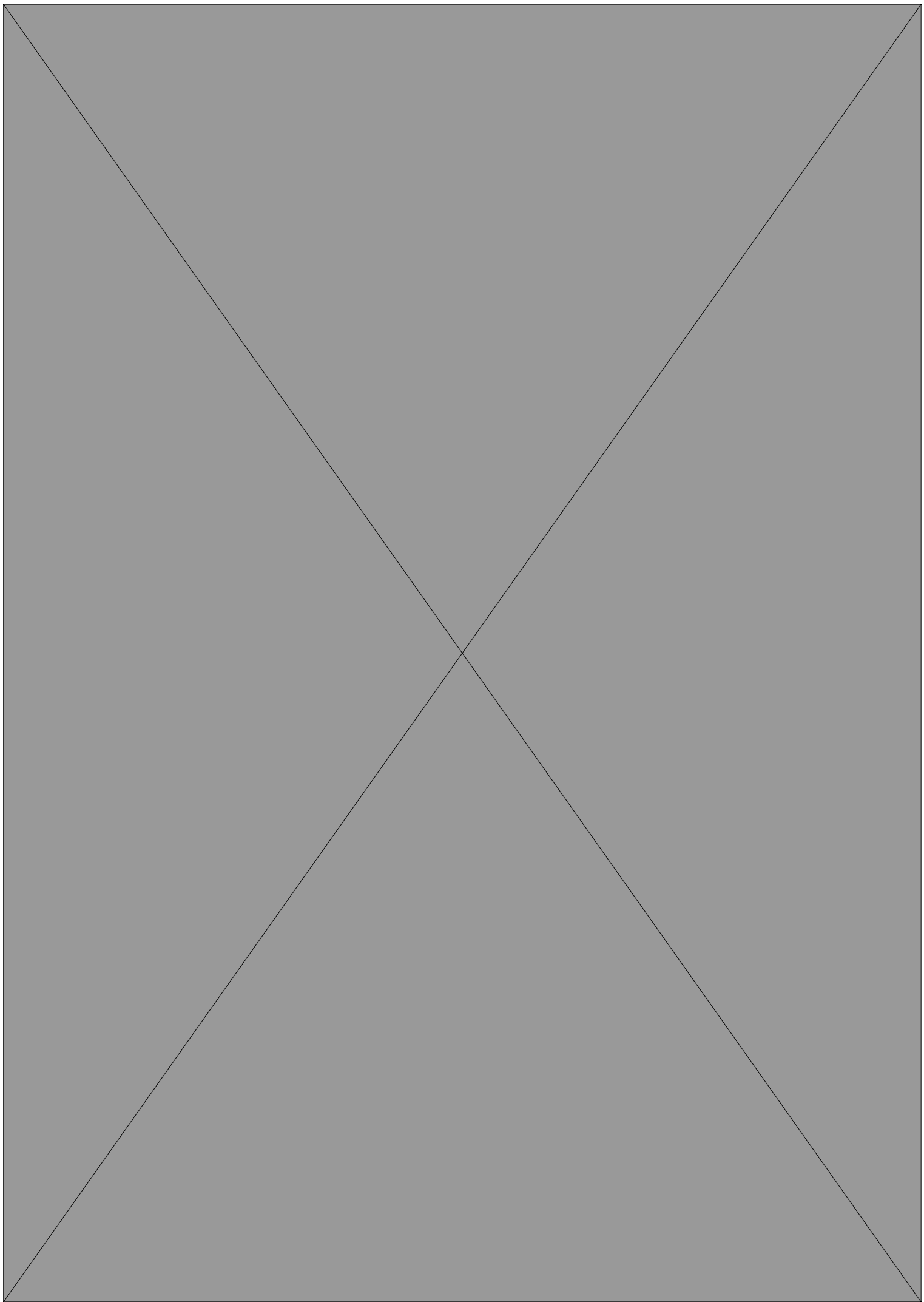


God lagringsplass i boden



Det majestetiske Løefjell i bakgrunnen







# 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  
 Oppvasknaskin             Annet: \_\_\_\_\_
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennener og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennener 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, persiener** 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

J.B.V. / S.H.V  
Sellers initialer

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

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sengene på soverommene + på hems er fastmonterte.  
 Madrasser medfølger hvis ønskelig.

Snøfres - Hytta disponerer Honda snøfres som eies  
 sammen med de fem nabohyttene.

Sofa, stol + puff, samt TV-skjenk, spisebord m/stoler  
 og benk kan medfølge etter nærmere avtale.

Kristiansand 25.08.24

Sted/dato

Janne B. Vignæs

Selgers signatur

Steina Vignæs

Selgers signatur

# Egenerklæring

Løefjellvegen 73, 4748 RYSSTAD

03 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Løefjellvegen 73

Postadresse

Løefjellvegen 73

Enhetsnummer

## 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?

Oktober 2016

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 4555476

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Vigsnes, Janne Berg

Medselger

Vigsnes, Steinar Heggland

## 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**

Vannskade ifm feil på ventil på bereder. Utbedret av fagfolk og dekket av forsikring.

**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**

2023

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fuktskade på tak og dør. Det ble avfuktet og det som var skadet ble utbedret. Forsikringssak.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Frøiland bygg

**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

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

Ble installert elbil-lader

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sendit A/S

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brokke vatn og avløp

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

### Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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



Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93992665




# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Løefjellvegen 73, 4748 RYSSTAD

 VALLE kommune

 gnr. 62, bnr. 297, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m<sup>2</sup> BRA-i: 53 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.08.2024

Rapportdato: 09.09.2024

Oppdragsnr.: 20811-1668

Referansenummer: GK1879

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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

Uavhengig Takstingeniør

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.

Merk: Enkelte bygningsdeler kan være i god stand og helhetlig være vurdert/merket som TG1 i beskrivelsestekst, mens samme bygningsdel kan ha lokale avvik merket TG2.

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

Hele rapporten må leses.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2016

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over isolerte ringmurselementer og støpt plate. Isolert bindingsverkkonstruksjon kledd med liggende kledning. Saltak teknet med torv, undertak av Protan/takmembran.

Takrenner og nedløp av stål leder regnvann/smeltevann videre til fritt terreng.

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags isolerglass. Malt hovedytterdør, balkongdør og boddør i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass. Terrasse i impregnert trevirke rundt deler av fritidsboligen

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

I hovedsak laminat på gulv, panel på vegger- og i takhimling. Formpressede tre/lettdører som innvendige dører. Bjelkelag mellom etasjer (hems) av tre, støpt plate mot grunn.

Frittstående vedovn tilkoblet isolert stålløp. Utvendig helbeslag. Hytten har lakka stige/trapp mot hems.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med fliser på gulv med oppkant langs vegger, ellers panel på vegger og i takhimling. Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte 1-speilsfronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er: Oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsrør av plast.

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

Ca.100 liters varmtvannstank fra byggeår plassert i rom med sluk.

Hytten har sikringssskap med automatsikringer plassert i utvendig bod.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

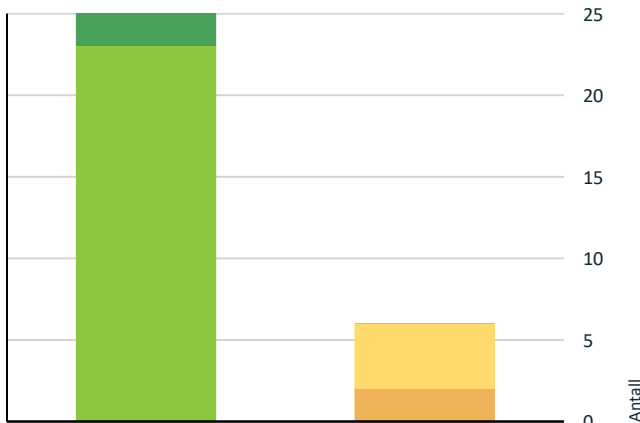
[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

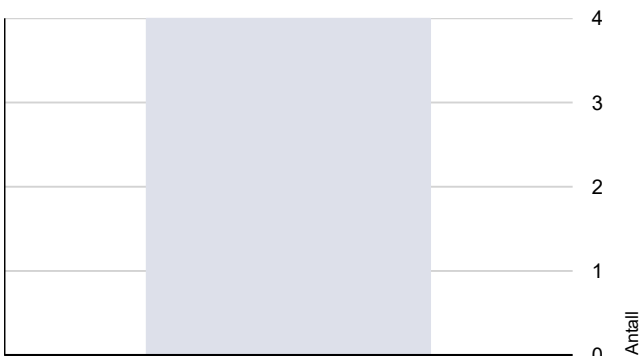
## Fordeling av tilstandsgrader



- 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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

- Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vedovn står noe nært kjøleskap og brennbare materialer.

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert noe knirk i laminat utover hva som må kunne forventes ved inngangsdør.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



##### Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Fallforhold for bruksvann er ikke helt ihht. krav i TEK 10.

- Det er ikke tilstrekkelig fall og høydeforskjell for lekkasjesikring mellom dokumentert tett oppkant ved dør og sluk. (under 25 mm.). Dagens løsning med dusjkabinett fungerer imidlertid, men om ny eier ønsker annen løsning med dusjing direkte på flis, gjøres det oppmerksom på at fallforhold rundt sluk ikke tilstrekkelig.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



##### Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

## Sammendrag av boligens tilstand

- Det gjøres oppmerksom på at det er plassert vindu og trepanel i våtsone ved vask og dusj. Det er ikke membran bak panel på vegger i våtsoner. Rommet har imidlertid dusjkabinett, dette redusere risikoen betraktelig ved normal/forsiktig bruk av våtrommet, men er ikke ihht. krav for våtsoner.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2016

**Kommentar**  
Iflg. eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### TO 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak tekket med torv, undertak Protan/torvtaksmembran (Sarnafilduk) 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

Takrenner og nedløp av stål leder regnvann/smeltevann videre til fritt terreng. Ikke uvanlig løsning for fritidsboliger i områder på fjellet med lave temperaturer og tørt klima da rørløsninger under bakken ofte ikke er anbefalt løsning på grunn av frost. Dagens løsning innebærer imidlertid økt fuktbelastning på bygningen.

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Renner og nedløp fremstår i god stand.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vinkelutkast i nedre del av nedløpsrør er ofte en løsning som vil kunne fungere.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

Konstruksjonen er lukket. Bindingsverk av tre kledd med liggende Royalimpregnert bordkledning.

Museband registrert ved stikkmessig kontroll.

Yttervegger fremstår i god stand, fagmessig montert og med normal slitasjegrad. Noe utslag av kvae på enkelte bord må påregnes.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Luftet sperrekonstruksjon. Taket var lukket på befaringsdagen

Undertegnede har tidligere blitt fremvist dokumentasjon og FDV på byggemåte av hyttene som er oppbygd på samme måte og av samme utbygger.

Det ble da opplyst rekkefølge på oppbygging av tak: Torv, Protan/torvtaksmembran, luftespalte (kryssløfting) vindtettsperre, takstoler/isolasjon, dampsperre og himlingspanel.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasjer/kondens som kan relateres til avvik i takkonstruksjon.

FDV for gjeldende hytte er ikke fremvist. Dette bør fremskaffes og foreligge for nye eiere.

TG 1 gis for tilstand.

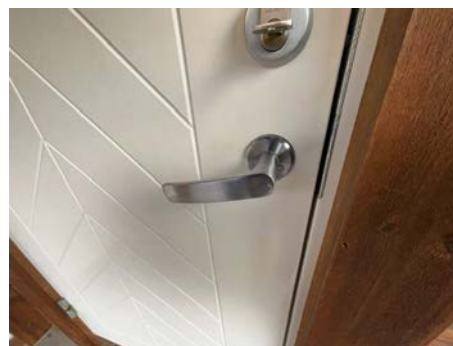
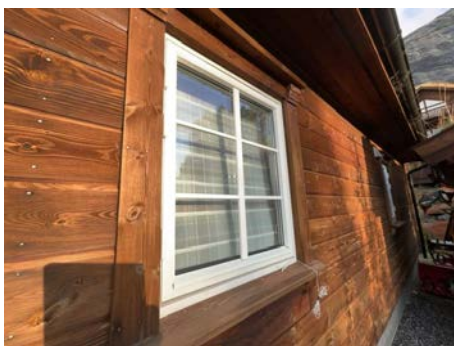
## TG 1 Vinduer

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass og lufteventil. Det ble ikke registrert avvik. Fremstår fagmessig montert.

Normalt vedlikehold må kunne påregnes.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

Malt hovedytterdør, balkongdør og boddør i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass.

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

Generelt har ytterdørene normal bruksslitasje og fungerte som tiltenkt, normalt må dører etterjusteres som en del av normalt vedlikehold, men funksjon på befaringsdagen var OK, med unntak av noe slark i dørhåndtak for hovedytterdør.

Dørene fremstod i normal tilstand ut fra alder og bruk, TG 1.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av impregnert trevirke rundt to av sidene av hytten.

Plattinger fremstår i god stand, men som en del av vedlikeholdet bør vegetasjon fjernes fra treverk for å unngå fuktopptrekk og forkorting av levetiden.

TG 1 gis for normal slitasjegrad.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag mellom etasjer (hems) av tre, støpt plate mot grunn.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det kun registrert normale avvik alder tatt i betraktning basert på standardens krav. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Hovedsakelig ble det ikke registrert trinnlyd eller knirk utover hva som må kunne forventes, med unntak av ved inngangsdør/entré.

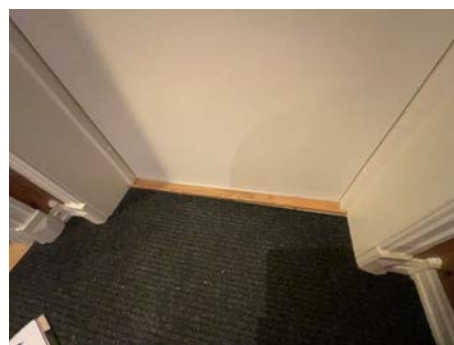
### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det ble registrert noe knirk i laminat utover hva som må kunne forventes ved inngangsdør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Ny eier må selv vurdere behovet for utbedring av knirk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Laminat på gulv. Panel på vegger og i takhimling.

Overflater fremstår i god stand med normal, lite eller stedvis ingen slitasje.





# Tilstandsrapport

## TG 2 Radon

Vedr. radon.

### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det kan ikke utelukkes tiltak.



## TG 1 Innvendige trapper

Hytten har lakka stige/trapp mot hems. Fremstod i god stand. Trappestigen kommer ikke inn under forskriftskrav til trapper mellom to etasjer siden hems ikke har måleverdig BRA.

TG tilstand og overflater, med trappestige som referansegrunnlag.



## TG 2 Pipe og ildsted

Frittstående vedovn tilkoblet isolert stålpipe. Utvendig helbeslag. Ildfast plate av glass montert under/foran oven.

Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater innvendig og utvendig pipe, OK.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vedovn står noe nært kjøleskap og brennbare materialer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- . Det kan ikke utelukkes tiltak. For videre teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.



## TG 1 Innvendige dører

Formpressede tre/lettdører som innvendige dører.

Dørene fremstod i god stand med normal slitasje.



VÅTROM



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad med fliser på gulv og beiset panel på vegger og malt panel i takhimling.

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

Rommet kan også benyttes som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet, men badet er bygd i forbindelse med oppføring av hytten, der utbygger eller underleverandører er ansvarlig utførende. Badet er imidlertid over 5 år.

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



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Panel på veggen og i takhimling.

Det ble ikke registrert skader eller avvik på overflater.

TG 1 gis for tilstand på overflater, men se punkt for tettesjikt/membran vedr. avvik her.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med oppkantflis langs vegger.

Bruksvann ved dusjing renner direkte til sluk via rørløsning under dusjkabinett.

Gulvet har fall mot to sluker og har oppkant i form av dørsvill. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tilliggende bygningsdeler. Lekkasesikringen forutsetter at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør, og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne.

Tettesjikt er videre vurdert i punkt for "Sluk, membran og tettesjikt"

Det ble ikke registrert skader eller bom i flis og fuger.

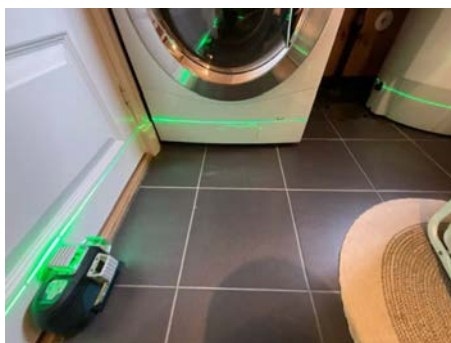
#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Fallforhold for bruksvann er ikke helt ihht. krav i TEK 10.
  - Det er ikke tilstrekkelig fall og høydeforskjell for lekkasesikring mellom dokumentert tett oppkant ved dør og sluk. (under 25 mm.). Dagens løsning med dusjkabinett fungerer imidlertid, men om ny eier ønsker annen løsning med dusjing direkte på flis, gjøres det oppmerksom på at fallforhold rundt sluk ikke tilstrekkelig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det er ikke behov for tiltak da rommet fungerer med avviket siden det har dusjkabinett. Det gjøres oppmerksom på at jevnlig rengjøring av sluker er en naturlig del av lekkasesikringen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Gulv:

Våtrommet har 2 plastsluker med stålrist. Det er ikke fremvist dokumentert membran under flis på gulv og bak oppkantfliser eller bak lister ved dør.

#### Tettesjikt vegger:

Soner som krever tilfredsstillende membran/tettesjikt er:  
- Våtzone er 50 cm. under-, til hver av sidene- og over vask. 100 cm til hver av sidene og til tak i nærhet av dusj.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på at det er plassert vindu og trepanel i våtzone ved vask og dusj. Det er ikke membran bak panel på vegger i våtsoner. Rommet har imidlertid dusjkabinett, dette redusere risikoen betraktelig ved normal/forsiktig bruk av våtrommet, men er ikke ihht. krav for våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Badet vil kunne fungere siden rommet har dusjkabinett og ved videre normal/forsiktig bruk, selv om det avviker fra gjeldende krav i TEK for våtsoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

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

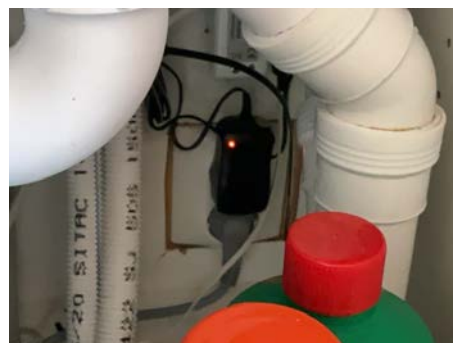


## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Badet har mekanisk avtrekksvifte og tilluft ved dør.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjoner er yttervegger eller begrensning av kjøkkeninnredning. Ved annen form for fuktindikasjonsregistrering ble det ikke avdekket symptom på avvik. Rommet har også dusjkabinett. Dette gjør at vegger ikke blir utsatt for bruksvann.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte 1-speilsfronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er: Oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp.

- Komfyrvakt registrert.
- Lekkasjestopper registrert. Antar sensorer på gulv, ikke videre kontrollert.

Det ble ikke registrert avvik.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

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



# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

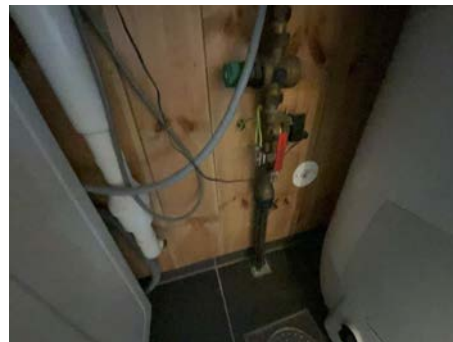
Vannrør av plast (rør-i-rør)

Stoppekran registrert.

Lekkasjevarsler/vannstopper registrert.

Røropplegget ble besiktiget i rørfordelersskap plassert i bad/vaskerom. Fordelerskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

Ingen avvik registrert.



### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad og kjøkken. Rørene er av plast.

TG gis for at det ikke ble registrert avvik, samt god forventet gjenværende levetid.

### TG 1 Ventilasjon

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

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

TG settes etter hva som var gjeldende krav for hytter under 150 kvm.



### TG 1 Varmtvannstank

Ca. 100 liters varmtvannstank fra byggeår plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.

# Tilstandsrapport



## ⓘ TG 1 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.*

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

Kursfortegnelse foreligger i sikringsskap.

### SPØRSMÅL TIL SELGER: (sp. 1 - 7)

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.  
**2016**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Det er ikke opplyst om annet.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
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**

7. Har det vært brann, branttilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

## ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

*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**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Tilstandsrapport



## Oppholdsrom - Rømningsvei

*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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

### Merk:

Rom på loft/hems tilfredsstillende ikke forskriftskrav for varig opphold. Slik løsningen fremstår i dag kan dette rommet være en brannfelle om det benyttes til overnatting/oppholdsrom.

Punktet er oppført med fritekst og kun til opplysning. TG for avvik i rømningsvei settes ikke.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Bygningen på flatt utsprengt terreng, med omliggende skråninger. Byggegrunn av sprengsteinsfylling. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

Det ble ikke registret avvik som kan relateres til avvik i byggegrunn.

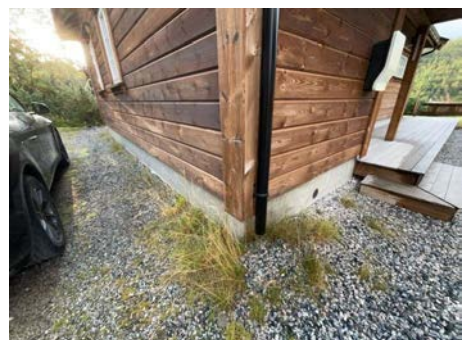
TG settes ikke for byggegrunn.



### Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Boligen har ikke kjeller. Drenerende masser rundt hytten. Se også punkt for takrenner og nedløp.





# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Isolerte ringmurselementer dekket med fasadeplater, støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.

Konstruksjonen er lukket, antar normalt med isolasjon under påstøp.

Betongplaten er tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker. Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter. Det gjøres oppmerksom på en liten sprekk i en av fasadeplatene for ringmur, ellers OK.



Ukjent årsak til luke med lokk. Mulig mtp. utlufting for eventuelle radonforekomster. Bør nærmere undersøkes.



## TG 0 Terrengforhold

Flatt terreng utsprengt eller tilfylt terreng på hyttetomten.

Hytten vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør og vannledning av plast (PEL) Felles privateid 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.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**  
0

**Standard**

**Vedlikehold**

**Kommentar**

### Beskrivelse

Tilstandsvurdering og oppmåling av utvendig tilleggsbygning inngår ikke i gitt mandat. Henviser til selger for informasjon.

# 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

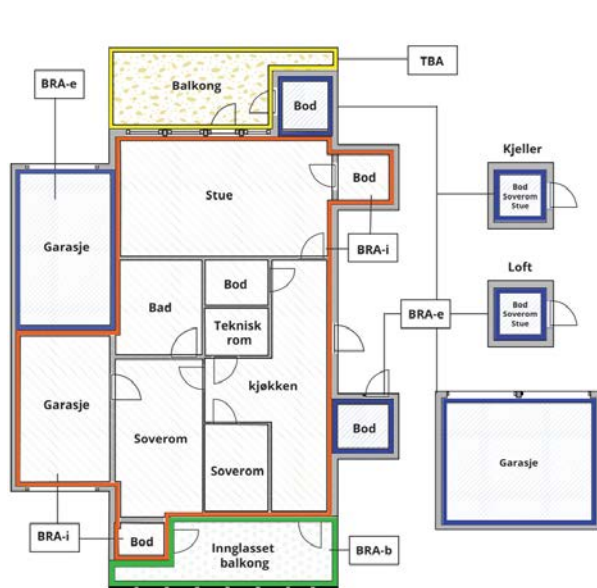
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carport 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	53	2		55	
Hems					
<b>SUM</b>	<b>53</b>	<b>2</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>55</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Garderobe , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Utvendig bod		
Hems	Annet (Hems rom)		

### Kommentar

- Hems har arealer som ikke er måleverdige på grunn av for lav høyde.

For info om takstmannens retningslinjer for oppmåling, se innledningsavsnitt om arealer.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke avvik i forhold til rømningsvei for 1. etasje.

Merk:

Selger har benyttet hems som oppholdsrom. Det gjøres oppmerksom på at hems ikke tilfredsstillende krav for varig opphold på grunn av takhøyde og at den ikke har tilfredsstillende rømningsforhold. Rom på hems vurderes som S-Rom og har ikke måleverdige arealer.



## Bod

### Romfordeling

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

### 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	53	2
Bod	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4221 VALLE	62	297		6	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Løefjellvegen 73

### Hjemmelshaver

Vigsnes Janne Berg, Vigsnes Steinar Heggland

## Siste hjemmelsovergang

### År

2016

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	07.01.2015	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	28.08.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Innhentet		Nei
Infoland.no	28.08.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Innhentet		Nei
Egenerklæring	03.09.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Innhentet		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 yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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/GK1879>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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



Valle kommune

# Grunnkart

Eiendom: 62/297/0/6  
Adresse: Løefjellvegen 73  
Dato: 30.08.2024  
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 punktteste	

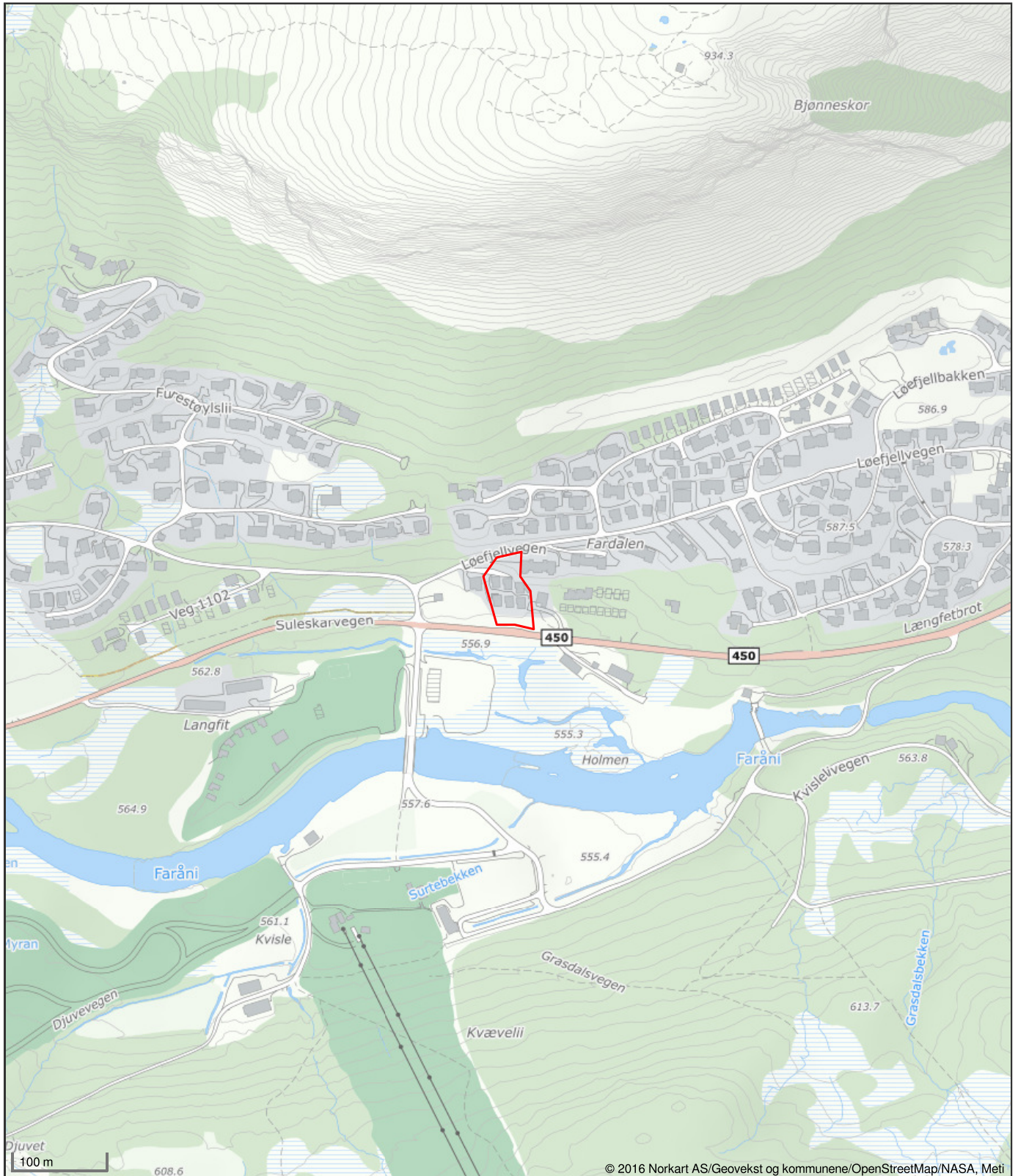


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





# Oversiktskart for eiendom 4221 - 62/297//



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



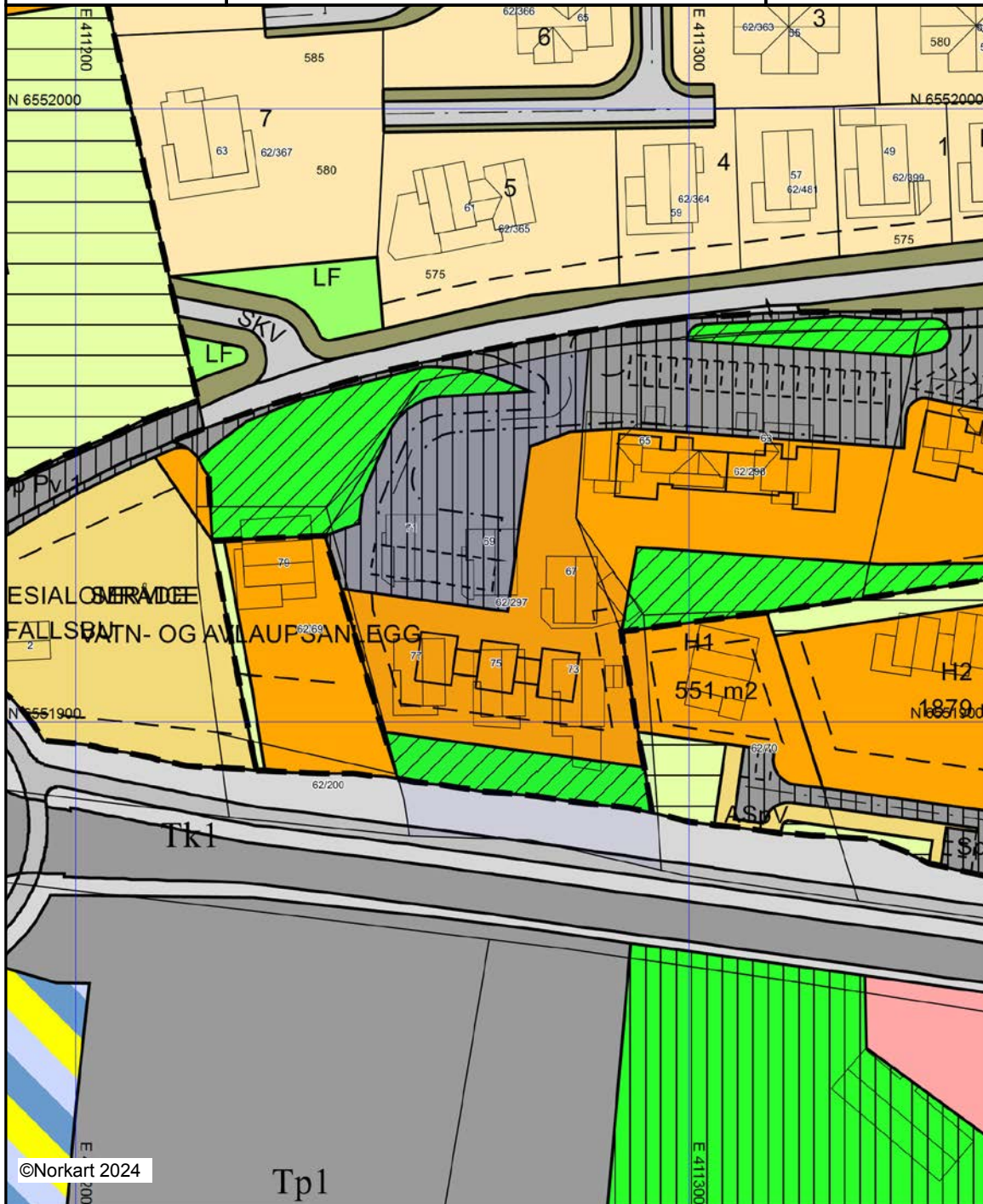
Valle kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 62/297/0/6  
Adresse: Løefjellvegen 73  
Utskriftsdato: 30.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)*  
Område for fritidsbuseiendom

*Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985)*  
Område for jord- og skogbruk

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)*

Kjøreveg  
Anna veggrunn  
Gangveg  
Parkeringsplass

*Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)*

Privat veg  
Friluftsområde (på land)  
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig  
Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg  
Område for vindkraft  
Anna spesialområde

*Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)*

Felles gangareal  
Felles grøntanlegg

*Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)*

Bustad/Forretning/Kontor

*Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2007 § 2)*

Fritidsbuseiendom - frittliggjende  
Fritidsbuseiendom - konsentrert

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL2007 § 2)*

Kjøreveg  
Annan veggrunn - grøntareal

*Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsområde (PBL2007 § 2)*

Friluftsområde

*Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007*

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planens avgrensning  
Formålsgrense  
Regulert tomtegrense  
Byggjeregrense  
Planlagt buseiendom  
Regulert senterlinje  
Regulert kantkjørebane  
Regulert parkeringsfelt  
Regulert fotgjengarfelt

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

## **5 Reguleringsføresegner – Utbyggingsplan for Felt 3 i reguleringsplanen ” H6 Løefjødd hyttegrend”, Valle kommune**

I medhald av plan- og bygningslova av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjonar, §§ 22-26 og 30, er det utarbeidet Utbyggingsplan for område Felt 3 i reguleringsplan for Løefjødd hyttegrend i Valle kommune.

Føresegnene gjeld for området synt med reguleringsgrense på plankartet. Reguleringsplanen er presentert på digitalt kartgrunnlag i målestokk 1:1000. Planen er datert 25. mai 2005. Vedtatt utbyggingsplan er bindande for arealbruk, frådeling og bygge- og anleggsverksemd i planområdet.

### Fellesføresegner

- a) I samband med søknad om tiltak på den einskilde tomt skal det ligge føre bygningsteikningar, situasjonsplan og teknisk plan, som syner detaljert dei tiltaka som skal setjast i verk på tomta (byggverk, tilkomst, parkering, utenomhusareal med meir).
- b) Innanfor planområdet kan det først fram strøm til hyttene, samt leidningar til vatn og kloakk.
- c) Vatn-, straum- og avløpsanlegg bør om mogleg leggjast i same trase som vegar. Anlegga skal være ferdigstilt og godkjent seinast samtidig med at bygning vert teken i bruk.

### Byggeområde (§25, 1. ledd nr. 1)

#### Fellesføresegner

- a) Alle bygg rekna for opphald av menneske skal koplas til felles vass- og avlaupsanlegg.
- b) For å eliminere radonstrålefare skal det anten dokumenterast at tomta har stråling under tillete grenseverdiar for byggegrunn, eller det skal påleggast bygningstekniske tiltak.
- c) Grunnmurar/fundament skal gjevast ei god utforming og eit formspråk/ materialval som harmonerer med naturen og dei omkringliggende bygningane.
- d) Byggingar skal plasserast og utformast slik på den einskilde tomt at den fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet, her under også påbygg i høgda.
- e) Bygningar og konstruksjonar skal ha eit tiltalande ytre på alle frittstående sider. Bygningen sin form (lengde, breidde, høgde), fasade, vindaugeinndeling, materialar, farger (jordfarger) og murar skal harmonere med dei omkringliggende bygningane og naturen.
- f) Alle bygningar skal ha torvtak og fasade av tre. Det er tillete med innslag av naturstein.
- g) Det er tillete å byggje takopplyft/kvist/ark på bygningane 2-6, på bueningar der

takflatene vender mot sør/sørvest.

- h) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med tomta.
- i) Ein skal ikkje påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å føre opp bygningane, parkering, tilkomstveg og uteareal.
- j) Ikkje utbygde deler av tomta skal gjevast ein tiltalende utforming og haldast ved like, eller bevarast som naturtomt.
- k) Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet. Punkt der bygning skal falle innanfor er vist med signal i marka og bygningssymbol på plankartet.

### **Fritidsleilegheiter, felt 3**

- a) Områda skal nyttast til bygging av fritidsleilegheiter.
- b) Det er fastsett følgjande krav til utnytting:
  - T-BRA for bygning 1 er 350 m<sup>2</sup>
  - T-BRA for bygning 2-6 er 600 m<sup>2</sup>
  - Mønehøgde: 9.0 meter
  - Gesimshøgde: 6.5 meter
  - Grunnmurhøgde: 1,0 meter
  - Takvinkel opptil 34°.
  - 2 biloppstillingsplassar pr. buening i garasje/kjeller eller på terreng.

### **Spesialområde, privat veg**

- a) Vegar skal byggjast med vegbreidde på 3,0 m + skulder på kvar side.
- b) Det er høve til å etablere underjordiske kommunaltekniske anlegg, straum- og kommunikasjonskablar i vegtraséen.

### **Fellesområde**

- a) Felles gangareal
- b) Felles grøntareal

\*\*\*\*\*

Valle den 25. mai 2005

Plankontoret Hallvard Homme AS



## SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA:

Varsel om oppstart av planarbeid:	26.04.05
1. gangs behandling av planen i det faste utvalget for plansaker.	29.06.05
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	05.07.05-22.08.05
2. gangs behandling av planen i det faste utvalget for plansaker. Pl-sak	13.09.05

Valle den 13.12.2005

  
.....  
Ordfører



Revidert:

Dato:

Signatur:

Stempel

.....  
.....  
.....

## **Føresegner for Reguleringsplan for Furestøyl, del av H7, Gnr 62 Bnr 80, 82, 83 og del av Bnr 6.**

03.11.06

Føresegnene gjeld innaføre område synt med reguleringsgrense på plankartet.

### 1. Rekkefølgeføresegner

- a. Før utbygging kan ta til må følgjande punkt være oppfylde:
  - i. Utviding av Brokke- Suleskarvegen, frå RV 9 og opp til Furestøyl, skal være gjennomført eller sikra på anna vis slik kommunen og vegstyresmakta godtek.
  - ii. Reiselivsmessig infrastruktur i nærområdet til planen, og i kommunen forøvrig som nødvendige for å opprettholde området atraktivitet, må være sikra på slik måte som kommunen godkjenner.
- b. Før det vart gjeve løyve til utbygging av teigane:
  - i. Skal det vera opparbeid område for, og etablert, anlegg for avfallsinnsamling. Avfallsanlegg skal utformast som trebygning.
  - ii. Skal planutvalet ta stilling til eit samla oppriss, 3D modell, fotomontasje eller liknande for byggjeområdet sett frå sør. Bakanforliggjande bygg og terreng skal takast med.
  - iii. Skal planutvalet ta stilling til plan for utomhusareal, som syner arealdisponering, terrengarbeid, parkering, istandsetting av inngrepsareal og lysanlegg.
  - iv. Skal det være utreda behov for byggtekniske tiltak for støyskjerming mot fylkesvegen.
- c. Vass- og avlaupsanlegg og straumframføring skal være ferdigstilt og godkjent seinast ved at kvar bygning vert teken i bruk. All infrastruktur skal liggje i bakken.
- d. Køyre- og parkeringsareal skal byggjast og ferdigstillast seinast før første bueining vert teke i bruk.

### 2. Fellesføresegner:

- a. Alle bygg, rekna for opphald av menneske, skal koplast til felles vass- og avlaupsanlegg.
- b. Antenneanlegg skal utførast som fellesanlegg.
- c. Det er tillete å byggje takopplyft/kvis/ark på bygningana, der takflatene vender mot sør/sørvest.
- d. Etter at reguleringsplanen er vedteke er det ikkje lov til å etablere privatrettslige avtaler i strid med planen.
- e. Bygningar skal oppførast i laft, eller konstruksjon kledd med ståande firkoren trepanel. Innslag av naturstein kan tillatast. Taktekking skal være torv eller tre. Det skal nyttast jordfarger i samsvar med fargepalett: 7706-Y43R, 5038-Y83R, 7115-Y66R, 3022-Y30R, 3252-Y26R, 2245-Y18R. Kvit kan nyttast til dører og vindauger med innlisting.

3. Byggeområde for fritidsbustad/leilighetsbygg (teigane H1-H5):

- a. Byggesøknad/byggemelding skal handsamast av planutvalet. Ved godkjenning av byggesøknad skal det leggest stor vekt på Pbl § 74 pkt. 2.
- b. Bygningane skal plasserast innaføre avsette byggegrensar.
- c. Maks BYA=30%, gjesteparkering unnateke.
- d. Talet på bueiningar for felt H2 – H 5 er maksimalt 75.
- e. Teig H1: det kan tillatast bygd ” 2-mannshytte” i 2 plan. OK golv underetasje er 560,5, mønehøgde er 568.

Teig H2: Teigen kan nyttast til leilegheitsbygg. T-BRA kan vere opptil 1 500 m<sup>2</sup>. OK golv underetasje er 560,5, mønehøgde er 572.

Teig H3: Teigen kan nyttast til leilegheitsbygg. T-BRA kan vere opptil 750 m<sup>2</sup> OK golv underetasje er 562,5, mønehøgde er 573.

Teig H4: Teigen kan nyttast til leilegheitsbygg. T-BRA kan vere opptil 2 200 m<sup>2</sup>, med høve til innreid loftsrom med 650 m<sup>2</sup> målbart areal. I tillegg kan komme biloppstillingsplassar + bodar i underetasje. OK golv underetasje er 563, mønehøgde er 575,5.

Teig H5: Teigen kan nyttast til leilegheitsbygg. T-BRA kan vere opptil 2 200 m<sup>2</sup>, med høve til innreid loftsrom med 650 m<sup>2</sup> målbart areal. I tillegg kan komme biloppstillingsplassar + bodar i underetasje. OK golv underetasje er 566,5, mønehøgde er 580.

- f. Byggegrense mot nord er for H2 – H4 samanfallande med føremålsgrensa.
- g. Fasade mot fylkesvegen skal delast opp med mellomrom og med skifte i møneretning og lengde.
- h. Takvinkel skal være mellom 27 og 34 grader.
- i. Det kan setjast opp inntil 2 uthusbygningar pr. tomt. Aktuelle uthusbygningar kan være vedbu, skibu, reidskapsbu, tørekeplass, basstoge og liknande.
- j. Utanfor byggegrensa kan det etablerast bygningar og innretningar for felles bruk, til dømes grillplass, badestamp, bålplass og liknande.
- k. Det skal etablerast 1,5 bilparkeringsplassar til kvar bueining, og minst 1 til kvar bueining skal være innomhus.
- l. Teigane skal kunne delast frå som eigne matrikulerte einingar for seinare seksjonering, inkludert tilhøyrande parkeingsplassar.

4. Byggeområde, renovasjon:

- a. Det er høve til å bygge skur til oppstilling av flyttbare søppelkonteinrar. Plassering og kapasitet skal leggest fram i utenomhusplan.
- b. Areal ut over skur og manøvreringsareal skal vegeterast slik at ein etablerer ein skjerm mot fylkesvegen.

5. Offentleg trafikkområde.
  - a. Tkøyr – køyreveg.
  - b. TAn – Anna veggrunn.
  - c. TGS – Gang- og sykkelveg.
  
6. Spesialområde, privat veg og parkering.
  - a. SpV1.
  - b. Frisiktsone: I sona skal det ikkje kunne vera sikthindrande innretningar over 50 cm, heller ikkje snøopplagring.
  - c. SpFri – friluftsområde.
  - d. AspV – anna spesialområde privat veg og parkering. Det er ikkje tillete å etablere køyre- eller parkeringsareal innaføre føremålet. Det er høve til å legge andre vegtekniske anlegg til føremålet. Området skal revegeterast.

### Handsaming av planen:

Kunngjering av oppstart av reguleringsarbeid		Mai 2005
1. gongs handsaming i planutvalet:	Sak 30/06	14.03.2006
2. gongs handsaming i planutvalet:	Sak 50/06	15.05.2006
3. gongs handsaming i planutvalet:	Sak 71/06	28.06.2006
Offentleg ettersyn:	07.07.2006 –	15.08.2006
4. gongs handsaming i planutvalet:	Sak 104/06	12.09.2006
Endeleg handsaming i planutvalet:	Sak 134/06	14.11.2006
Slutthandsaming i kommunestyret:	Sak 79/06	20.12.2006
Kunngjering av vedtatt plan:		02.02.2007
Klagehandsaming i planutvalet:	Sak 37/07	13.03.2007

Valle, den 24.03.2012

.....  
 Tarald Myrnes  
 Ordfører





## Reguleringsplan for

**KVISLE****REGULERINGSBESTEMMELSER**

Plankartets dato: 29.03.07

Siste revisjon: 14.01.08

Kommunens behandling:

Behandling	Dato	Sak
Melding om planarbeid (annonse)	08.11.04	
Vedtak i det faste utvalg for plansaker – 1. gang	19.06.07	101/07
Utlagt til offentlig ettersyn	03.07.07 – 17.08.07	
Vedtak i det faste utvalg for plansaker – 2. gang	22.02.08	
Vedtak i kommunestyret	30.01.08	

**1. Generelt**

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Området reguleres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 1

<i>Byggeområder</i>	<i>Fritidsbebyggelse</i>	<i>F1 - F16</i>
	<i>Fritidsbebyggelse (leilighetsbygg)</i>	<i>L1 - L3</i>
	<i>Herberge (utleieleiligheter)</i>	<i>H1 - H5</i>
	<i>Industri/lager</i>	<i>I1 - I2</i>
<i>Landbruksområder</i>	<i>Annet landbruksområde (støyl)</i>	<i>J1-J3</i>
<i>Trafikkområder</i>	<i>Kjørevei</i>	<i>Tk1 - Tk3</i>
	<i>Parkeringsplass</i>	<i>Tp1 - Tp4</i>
	<i>Gang-/sykkelvei, fortau</i>	-
	<i>Annen veigrunn</i>	-
<i>Friområder</i>	<i>Skiløype</i>	-
<i>Spesialområder</i>	<i>Privat vei</i>	-
	<i>Kommunalteknisk virksomhet / kraftverk</i>	<i>K1 - K3</i>
	<i>Friluftsområder</i>	-
	<i>Friluftsområder i sjø/vassdrag</i>	-
	<i>Idrettsanlegg</i>	-
	<i>Bevaring av landskap og vegetasjon</i>	-
	<i>Grunnvannsmagasin</i>	<i>G1</i>
<i>Park, idrett, leik</i>	<i>Fr1 - Fr3</i>	
<i>Fellesområder</i>	<i>Felles atkomst</i>	<i>Fa1</i>
	<i>Felles parkering</i>	<i>Fp1</i>
	<i>Felles gangareal</i>	-
<i>Kombinerte formål</i>	<i>Annet kombinert formål (forretning/hotell/bevertning/kontor/leiligheter)</i>	<i>S1 - S11</i>

## 2. Fellesbestemmelser

### 2.1 Plankrav

Før det gis tillatelse til fradeling og tiltak skal det for hvert delområde foreligge bebyggelsesplan på kartgrunnlag i målestokk 1:1000 og med minimum 1 meters koter. Planen skal vise tomteinndeling, forslag til plassering av bebyggelsen, atkomst, biloppstillingsplasser, stier, anlegg for renovasjon, post, strømforsyning m.v.

### 2.2 Søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak på den enkelte tomt/ bygning skal det vedlegges en situasjonsplan som viser bebyggelsens eksakte plassering, biloppstillingsplasser og atkomst. Situasjonsplanen skal også vise med "inngrepsgrense" de deler av tomten som ikke skal opparbeides.

### 2.3 Parkering

I områdene L1 – L3 skal hver enhet disponere minst 1,25 parkeringsplass i felles parkeringsanlegg. I område F1 – F12 skal det være 2 parkeringsplasser pr. enhet på egen tomt. I de øvrige områdene fastsettes antall parkeringsplasser i bebyggelsesplan.

### 2.4 Terrenginngrep

Alle tiltak og inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres slik at anleggene blir minst mulig synlige og eksponerte mot omgivelsene. Kommunen kan kreve nærmere dokumentasjon som nærmere beskriver/illustrerer mulige konsekvenser av tiltakene. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

I bratt terreng skal det brukes underetasje for å unngå store terrenginngrep.

### 2.5 Anlegg for VA, strøm

Bebyggelsen i området skal tilknyttes felles vannforsyning og avløpsnett som er i samsvar med hovedplan for VA-anlegg. Grøfter for vann, avløp, strøm etc. skal fortrinnsvis legges i veitraseene. VA-tekniske anlegg skal tilfredsstillende gjeldende kommunaltekniske normer.

2.6 Før bygging i områdene langs Faråni skal det foreligge dokumentasjon på sikker flomvannstand. Flomvannstand kote 560 skal legges til grunn hvis annen dokumentasjon ikke foreligger.

## 3 Byggeområder

### 3.1 Bebyggelse H1 – H5 og L1 – L3

For H1 – H5 og L1 – L3 er utnyttelsen angitt som maksTBRA i m<sup>2</sup> og maks mønehøyde.

Område	Areal, daa	TBRA m <sup>2</sup>	Maks mønehøyde
L1	37,9	12.000	12 m
L2	12,1	5.000	12 m
L3	48,8	16.000	12 m
H1	22,7	12.000	11 m
H2	17,2	9.000	11 m
H3	28,0	5.000	11 m
H4	26,8	10.000	11 m
H5	16,2	5.000	11 m

Boder og parkering skal integreres i bygningsmassen.

### 3.2 Hytter, frittliggende og i rekke

- Tillatt byggeareal er angitt som % BYA av bruttoareal av hvert delområde.
- Dersom det byggast fleire bygg på ei tomt så skal alle bygg reknast med i tillete byggeareal.
- Maksimal tiltatt møte høyde og gesimshøyder er angitt for hvert område i tabellen nedenfor.
- Takvinkel skal være mellom 22 og 30°.
- Synlige grunnmur og pilarene skal ha maks 0,7 m høyde over terreng overalt rundt bygningskroppen.
- Møner- og gesimshøyder måles fra ferdig planert terreng.
- Bebyggelse og anlegg skal tilpasses til eksisterende terreng og plasseres i god avstand fra markerte topper og brinker/skrånninger. Silhuettvirkninger bør unngås.
- Det kan gjerdast intill 100 m<sup>2</sup> ved inngangspartiet som skjerming mot husdyr. Utforming og farge fastsettest i detaljplan.
- Det er ikkje tillete med flaggstong.

Område	Areal, daa	% BYA	Maks mønehøyde
F1	59,1	12	9,0 m
F2	17,0	15	9,0 m
F3	41,1	15	9,0 m
F4	21,6	12	9,0 m
F5	11,7	15	9,0 m
F6	41,7	15	6,0 m
F7	26,5	12	7,0 m
F8	46,0	12	6,0 m
F9	23,4	15	6,0 m
F10	53,0	15	6,0 m
F11	29,5	15	6,0 m
F12	47,1	12	4,5 m
F13	14,1	15	6,0
F14	14,8	15	6,0
F15	18,7	15	6,0
F16	18,2	15	6,0
Sum	483,5		

For F6 skal bebyggelse over kote 730 ha maks mønehøyde 4,5 m.

### 3.3 Garasjer / boder

Garasjer / uthus / boder knyttet til områdene F1 – F16 skal begrenses til maks 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet og skal bygges som naturlig del av hytte med samme takform og materialbruk (enhetlig). Arealene inngår som del av BYA. Maks mønehøyder på garasje er 3,5 m.

### 3.4 Område for industri / lager (I1- I2)

Områdene skal brukes til oppføring av verksted og lager for løypemaskiner etc. tilknyttet skianlegget. Maks mønehøyde er 8 m.

Tillatt TBYA = 50%. Materialbruk skal tilpasses øvrig bebyggelse i området. Lager av drivstoff skal sikres med innebygd oppsamlingstrase dersom I1/I2 ligger i sikringssone for vannkilden.

### 3.5 Sentrumsbebyggelse (S1 – S8)

Bebyggelsen skal utføres som kombinert forretning / kontor /bevertning / hotel / leiligheter med utnyttelse og byggehøyder som vist i tabellen nedenfor.

Område	Areal, daa	TBRA m <sup>2</sup>	Maks mønehøyde
S1	1,3	1.000	8 m
S2a	9,0	12.000	14 m
S2b	10,2	8.000	11 m
S3	3,8	4.500	11 m
S4	5,4	9.500	11 m
S5	1,7	2.200	11 m
S6	1,9	1.700	11 m
S7	2,2	3.200	9 m
S8	1,8	1.700	9 m
S9	0,8	400	9 m

### 3.6 Område S10 og S11

På område S10 tillates oppført en hytte / utleieenhet med TBRA = 250 m<sup>2</sup> og maks mønehøyde 6 m. I tillegg kan bygges uthus / boder med TBYA = 40 m<sup>2</sup>.

På S11 tillates oppført varmestue / serveringssted med TBRA = 600 m<sup>2</sup>.  
Maks mønehøyde skal være 6,0 m.

Materialbruk skal være i tradisjonell stil med tre eller stein. Tak skal ha torv.

### 3.7 Plassering og utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg for områdene H, L, F skal tilpasses til eksisterende terreng og plasseres i god avstand fra markerte topper og brinker / skråninger. Silhuettvirkning skal unngås.

Utforming, materialbruk og farger på fasader og tak skal harmonere med landskapet og omgivelsene. Taktekkingen skal være i naturmaterialer (torv eller tre med mørk og matt farge). Nærmere bestemmelser fastsettes i detaljplan.

### 3.8 Andre tiltak

Forstøtningsmurer skal utføres som natursteinsmur (tørsteinsmur).

## 4. Landbruksområder J1 – J3

### 4.1 Støyl / kulturlandskap

Områdene benyttes til tradisjonell landbruksdrift. Kulturlandskap og støylbygninger skal bevares og kan istandsettes og vedlikeholdes forutsatt at opprinnelig utførelse og materialbruk benyttes.

Tiltak innenfor områdene må utføres i samråd med kommunen og kulturvernmyndighetene.



## 5 Offentlige trafikkområder

- 5.1 Byggeavstanden er 30 m fra Tk1 (riksvei) regnet fra senterlinje vei.  
I sentrum for S3, S4, S2a, S5, S6 kan det bygges i formålsgrensen mot vei

## 6. Friområder Fr1 – Fr3

- 6.1 *Skiløyper*  
Områdene kan tilrettelegges med stier og skiløyper evt. med lys og stier.

## 7. Spesialområder

### 7.1 *Privat vei*

Private veier fram til J2 og K2 brukes av grunneier / rettighetshaver til disse.

En samlevei gjennom området er inntegnet på plankartet. Ved planlegging og utbygging av vegen kan det foretas mindre justeringer av linjeføringen for å tilpasse veien best mulig til eksisterende terreng og vegetasjon. For Tk2 er byggeavstanden 12,5 m, regnet fra senterlinje.

Ved justering av vegens horisontalprofil tilpasses friluftsområdenes formålsgrense mot veg.

### 7.2 *Kommunalteknisk virksomhet K1 og K3*

Områdene nyttes til felles offentlig eller privat renseanlegg, vannforsyningsanlegg, renovasjonsanlegg mv. Bygninger skal her utformes med materialbruk og form tilpasset omgivelsens byggverk. Maks mønehøyde er 6m.

### 7.3 *Friluftsområder på land og friluftsområder sjø- og vassdrag*

Innenfor friluftsområdene skal det ikke foretas inngrep i terreng eller vegetasjon utover forsiktig tilrettelegging av stier, skiløyper, skilek mv.

Detaljplan for badeplass må være godkjent av kommunen før opparbeidelse.

Det tillates bygget installasjoner for vann og avløp (basseng, pumpestasjoner og ledningsgrøfter) i friluftsområdene.

Mindre justeringer av vegtrase for Tp2 tillates i friluftsområdene.

Områda skal være allment tilgjengelige.

### 7.4 *Alpinanlegg, idrett, leik, park (Fr)*

Områdene kan tilrettelegges med skitrekk og nedfartsløyper. Traseene som i hovedtrekk er avmerket på plankartet, fastsettes endelig ved befarig i marka og detaljplanlegging. Synlighet og eksponering skal i størst mulig grad begrenses ved befarig av eksisterende vegetasjon. Traseer som planeres skal tilsås med gras.

Før trekk T5 og T7 med tilhørende løype/nedfart kan bygges ut må det løses tilfredsstillende kryssing med offentlig veg i bro / kulvert el. lign.

## 5 Offentlige trafikkområder

- 5.1 Byggeavstanden er 30 m fra Tk1 (riksvei) regnet fra senterlinje vei.  
I sentrum for S3, S4, S2a, S5, S6 kan det bygges i formålsgrensen mot vei

## 6. Friområder Fr1 – Fr3

### 6.1 Skiløyper

Områdene kan tilrettelegges med stier og skiløyper evt. med lys og stier.

## 7. Spesialområder

### 7.1 Privat vei

Private veier fram til J2 og K2 brukes av grunneier / rettighetshaver til disse.

En samlevei gjennom området er inntegnet på plankartet. Ved planlegging og utbygging av vegen kan det foretas mindre justeringer av linjeføringen for å tilpasse veien best mulig til eksisterende terreng og vegetasjon. For Tk2 er byggeavstanden 12,5 m, regnet fra senterlinje.

Ved justering av vegens horisontalprofil tilpasses friluftsområdenes formålsgrense mot veg.

### 7.2 Kommunalteknisk virksomhet K1 og K3

Områdene nyttes til felles offentlig eller privat renseanlegg, vannforsyningsanlegg, renovasjonsanlegg mv. Bygninger skal her utformes med materialbruk og form tilpasset omgivelsens byggverk. Maks mønehøyde er 6m.

### 7.3 Friluftsområder på land og friluftsområder sjø- og vassdrag

Innenfor friluftsområdene skal det ikke foretas inngrep i terreng eller vegetasjon utover forsiktig tilrettelegging av stier, skiløyper, skilek mv.

Detaljplan for badeplass må være godkjent av kommunen før opparbeidelse.

Det tillates bygget installasjoner for vann og avløp (basseng, pumpestasjoner og ledningsgrøfter) i friluftsområdene.

Mindre justeringer av vegtrase for Tp2 tillates i friluftsområdene.

Områda skal være allment tilgjengelige.

### 7.4 Alpinanlegg, idrett, leik, park (Fr)

Områdene kan tilrettelegges med skitrekk og nedfartsløyper. Traseene som i hovedtrekk er avmerket på plankartet, fastsettes endelig ved befarings i marka og detaljplanlegging. Synlighet og eksponering skal i størst mulig grad begrenses ved befarings av eksisterende vegetasjon. Traseer som planeres skal tilsås med gras.

Før trekk T5 og T7 med tilhørende løype/nedfart kan bygges ut må det løses tilfredsstillende kryssing med offentlig veg i bro / kulvert el. lign.

I område Fr1 – Fr3 spesialområde friluft kan det opparbeides parkanlegg og tilrettelegges for idrett, lek og rekreasjon / opphold. Bygningsmessige konstruksjoner i tilknytning til friluftaktiviteter kan anlegges. I Fr3 kan det anlegges kunstgressbane / skøytebane. Områda skal være allment tilgjengelige.

#### 7.5 *Bevaring av landskap og vegetasjon*

I området langs Faråna er det ikke tillatt å foreta inngrep i vegetasjon eller terreng. Unntatt er anleggelse av grunnvannsbrønner for vannforsyning og ledningstraseer.

#### 7.6 *Grunnvann- sikringsområde*

I område G1 kan det ikke tillates virksomhet som kan medføre forurensing av grunnvannskilden.

### **8. Fellesområder Fa1, felles gangareal**

8.1 Fellesområdene skal tilpasses eksisterende terreng. Justeringer av veilinjer og områdeavgrensninger kan foretas ved detaljprosjektering og gjennomføring og utbygging.

8.2 Atkomstveiene innenfor det enkelte delfelt skal planlegges og gjennomføres slik at terreng- og vegetasjonsinngrepene begrenses mest mulig. Bredden skal være maks 4,0 m inklusive 0,5 m skulder på hver side.

Veifyllinger skal jordkles og beplantes med stedegen vegetasjon.

8.3 Felles atkomst Fa1 er felles for områdene S5, S6, S7, S8, S9, S10, K3, J1, I1/2 og J2.

8.4 Felles atkomstveg Fa2 er felles for områdene F9 – F13.

8.5 Område Fp2 kan ikke bygges ut for atkomst fra FV 337 er løst.

### **9. Krav til utleie**

9.1 For leiligheter/boenheter med utleieplikt skal det være en organisert utleie for å sikre tilgjengelighet på varme senger. Utleievirksomheten skal være organisert gjennom ett felles booking/utleieselskap for hele området.

9.2.1 Utleieplikten gjelder som følger for de ulike områdene der antall uker som boenheten skal være disponert for utleie er angitt:

S1-S9	min 40 uker i året for 100 % av enhetene
H1-H5	min 20 uker i vinterhalvåret for 50 % av enhetene
L1-L3	min 20 uker i vinterhalvåret for 30 % av enhetene

9.3 Kommunen skal sikre at utleieplikten overholdes gjennom utbyggingsavtaler for de enkelte feltene.

### **10. Rækkefølgebestemmelser**

10.1 Østre rundkjøring i planen bygges ut samtidig med utvidelse av riksveg til 2 felt fra Rysstad til Kvisle.

10.2 Området F7 kan ikke bebygges før skianlegg og nedfarter til Rysstadtoppen og kobling til skitrekk T5 og T7 er avklart og trekk T7 er bygget.

- 10.3 Bygging på S10 og Fr3 tillates ikke før grunnvannskilden på Fr3 er flyttet og sikret.
- 10.4 Før utbygging av byggeområdene S, H, L og F kan ta til i planområdet må følgende punkter være oppfylt:
- Utvidelse av Brokke – Suleskardvegen fra Rv. 9 og opp til Furustøyl skal være gjennomført eller sikret på annen måte, slik kommunen og Vegmyndighetene godtar.
  - Reiselivsmessig infrastruktur i nærområder til planen og i kommunen for øvrig som nødvendig for å opprettholde området attraktivt må sikres på slik måte som kommunen godkjenner.
- 10.5 Før utbygging i H1 skal det etableres tilfredsstillende planfri kryssing med lysløype.
- 10.6 Andre rekkefølgekrav:
- Område H4 og H5 må utvikles sammen med område F3 for å avklare atkomstveg.
  - Område L1 skal utvikles som en enhet samtidig med område F4.
  - Område F10 må ivareta atkomst og teknisk infrastruktur for område F11.
  - Område F15 må ivareta atkomst og teknisk infrastruktur for område L3.
  - For H1 må lysløypa flyttes før det kan bygges i vestre del av området.

Lyngdal, 29.3.07  
Revidert 11.01.08  
Revidert 14.01.08

Asplan Viak AS  
Valle Kommune

**Sakshandsaming:**

Kunngjøring av planarbeidet 29.09.2004 og 10.11.2004.

1. gongs handsaming i planutvalet 19.06.2007, sak 101/07.

Utlegging til offentlig ettersyn 03.07. – 17.08.2007.

2. gongs handsaming i planutvalet 22.01.2008, sak 15/08.

Vedteken i kommunestyret 30.01.2008, sak 7/08.

Klage på vedteken reguleringsplan handsama i planutvalet 11.03.2008, sak 44/08.

Fylkesmannen i Aust-Agder justis og byggesaksavdeling stadfester kommunestyrets vedtak 30.01.2008, sak 7/08 jfr. planutvalets vedtak 11.03.2008, sak 44/08.

Valle kommune den 28.04.2008

  
Bjørgulv Sverdrup Lund, ordfører





LANGEID BYGG AS

4747 VALLE

Vår ref.: 2016/181-4  
62/297/0/6

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

Dato  
01.12.2016

Delegasjonssaknr.: 267/16

**VEDTAK - FERDIGATTEST FOR FRITIDSBUSTAD PÅ GNR. 62, BNR. 297, SNR. 6 I LØEFJØDD HYTTEGREND**

<i>Byggjestad</i>	Gnr. 62, bnr. 297, snr. 6 i Løefjødd hyttegrend
<i>Tiltakshavar</i>	Langeid Bygg AS
<i>Ansvarleg sækjar</i>	Langeid Bygg AS

Komplett søknad om ferdigattest vedlagt gjennomføringsplan datert 22.11.2016, er motteken 22.11.2016.

Sakshandsamingstid for ferdigattesten er 9 dagar som er innaføre fristen på 3 veker jfr. plan- og bygningsloven § 21-7, 4. ledd.

Mellombels bruksløyve vart gjeve etter delegert mynde 02.11.2016, sak 237/16.

*Vilkår i MB: Nødvendige koordinatar må vere motteke av kommunen før ferdigattest vert gjeve.*

Vilkår i MB er oppfylte.

Det sækjast no om ferdigattest for bygningen.

Ansvarleg sækjar stadfester i gjennomføringsplan at han har motteke samsvarserklæring frå alle føretak innaføre alle ansvarsområda og at arbeid innafør ansvarsområda er avslutta.

I søknad om ferdigattest vert det stadfesta at tiltaket tilfredstillar krava til ferdigattest, og at det ikkje er gjort søknadspliktige endringar/justeringar i høve løyvet.

Det er også stadfesta at FVD –dokumentasjon (forvaltning-vedlikehald-drift) for bygget er overlevert til byggverkets eigar.

**Administrativt vedtak:**

Søknad om ferdigattest for fritidsbustad gnr. 62, bnr. 297, snr. 6 vert godkjent i samsvar med søknad, i medhald av plan- og bygningsloven (2008) § 21-10 og SAK 10 §§ 8-1 og 8-2.

Bygningen, eller delar av han, må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for, bruksendring krev særskild løyve (jfr. pbl 20-1, pkt. d).

Ferdigattest er ikkje ei stadfesting på kvaliteten på bygget, men ei stadfesting av at Valle kommune som bygningsmynde avsluttar saka.

*Vedtaket kan klagast over. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen dette skrivet kjem fram til adressaten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen.*

*Klaga skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket. Oppgi vedtaket det blir klaga over, den eller dei endringane ein ønskjer, og dei grunnar du vil påpeike for klaga. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid, bør du også oppgi når du mottok denne meldinga.*

Bygning vart registrert i register for kommunale avgifter ved mellombels bruksløyve.

Ansvarleg søkjar må informere ansvarlege føretak om ferdigattesten.

Med helsing  
Valle kommune

Eivind Berg  
rådmann

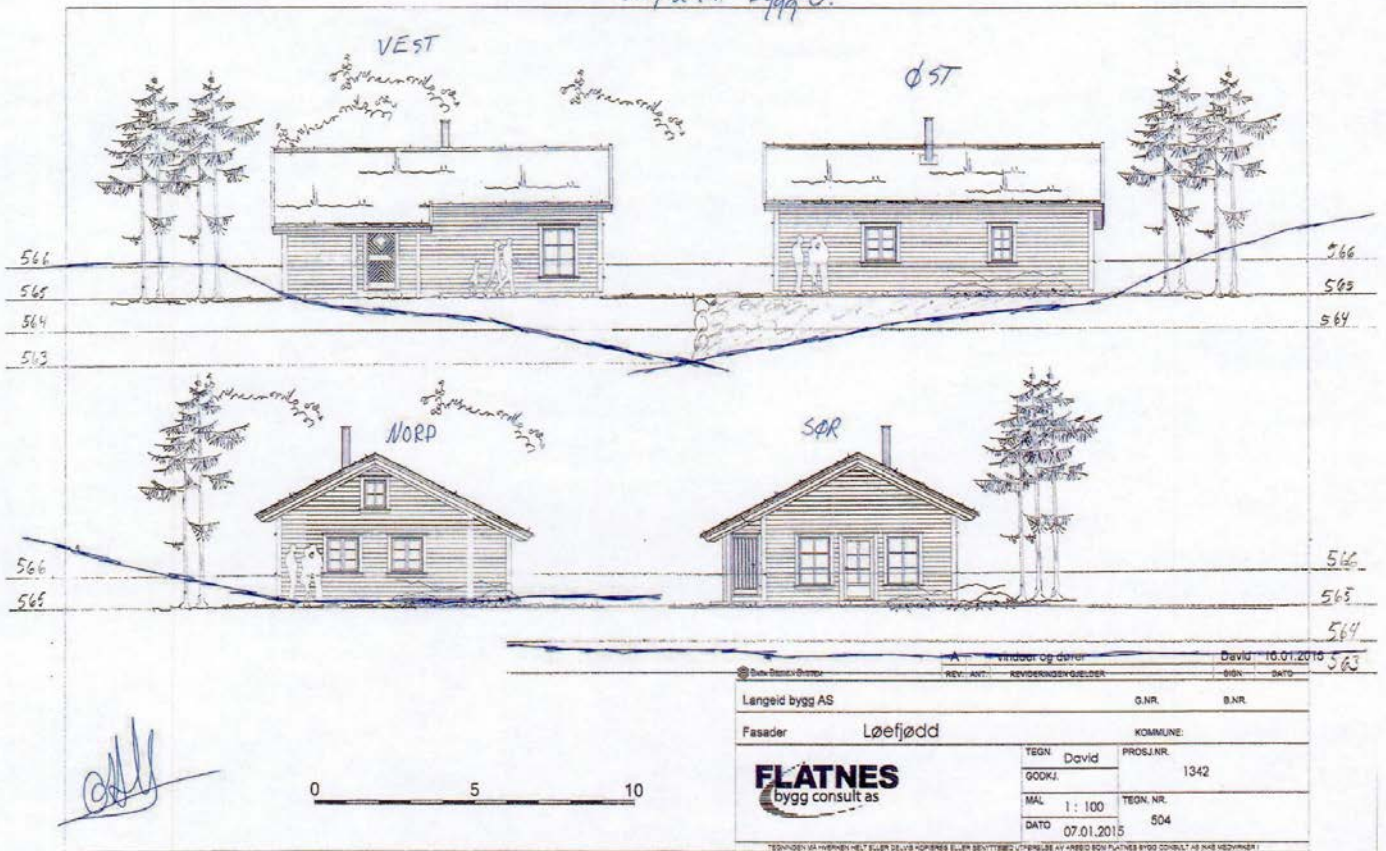
Gro Åmlid  
konsulent

*Dokumentet er godkjent elektronisk og vert sendt utan signatur.*

Kopi til:

Janne og Steinar Heggland Vigsnes Rådystien 6 4624 Kristiansand S  
Matrikkelregister v/Gudrun Sagneskar

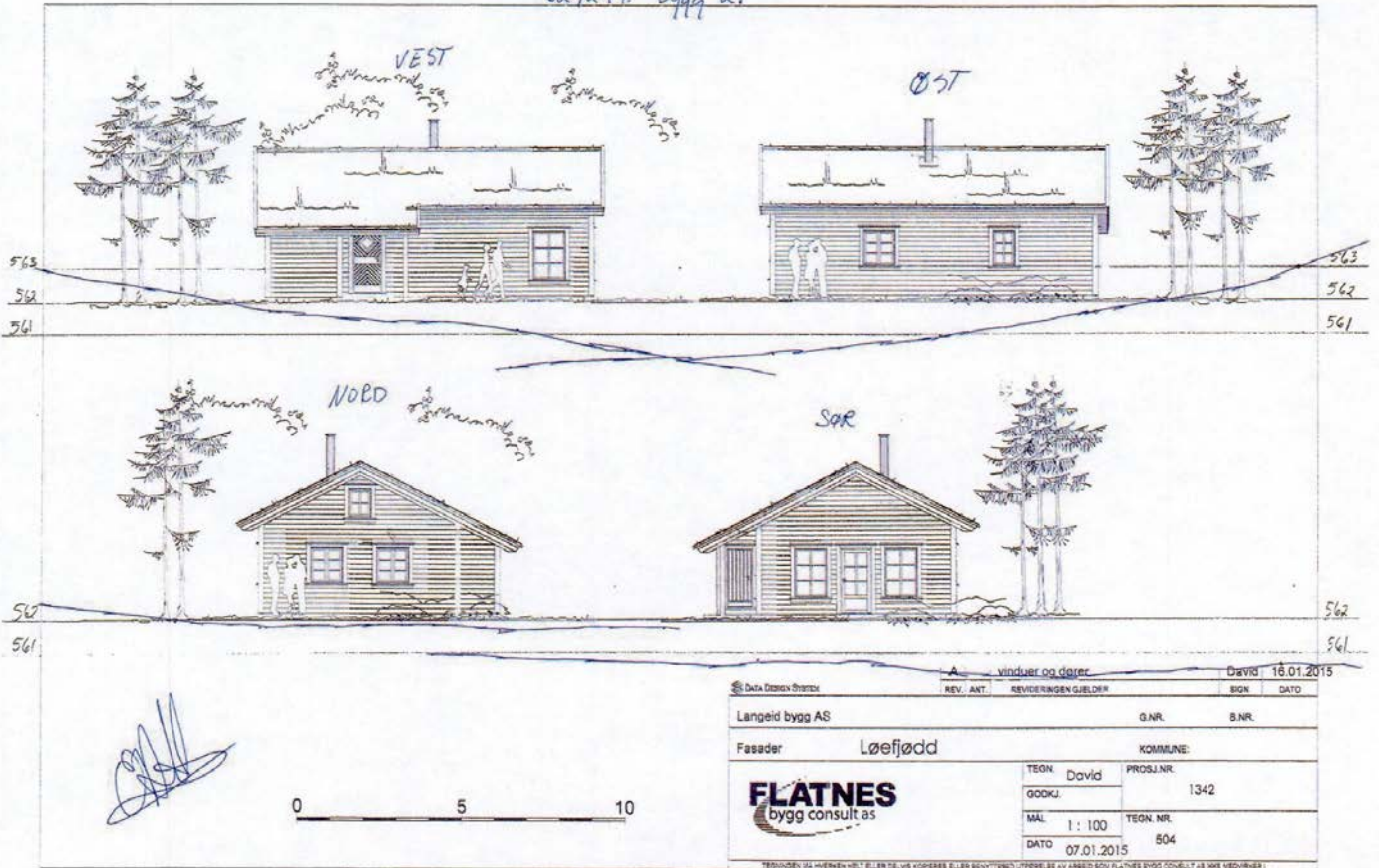
62/297 Bygg 5.



Løefjød		David		16.01.2015
REV. ANT.	REVIDERINGSVEJEDER	SIGN.	DATO	
Løefjød		KOMMUNE:		
Løefjød		TEGN	David	PROSJEKTNR.
Løefjød		GOOKJ.		1342
Løefjød		MÅL	1 : 100	TEGN. NR.
Løefjød		DATO	07.01.2015	504

TEGNET AV FORPÅRBEIET KLAR TIL Å SPRIKES I ENKELTTRINN. OVERSIKT AV ARBEID OG PLANER BYGG CONSULT AS HAR UTVIKLET

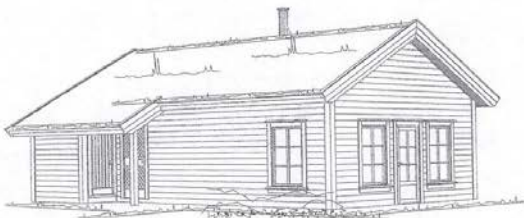
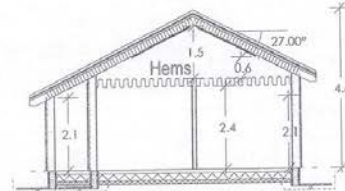
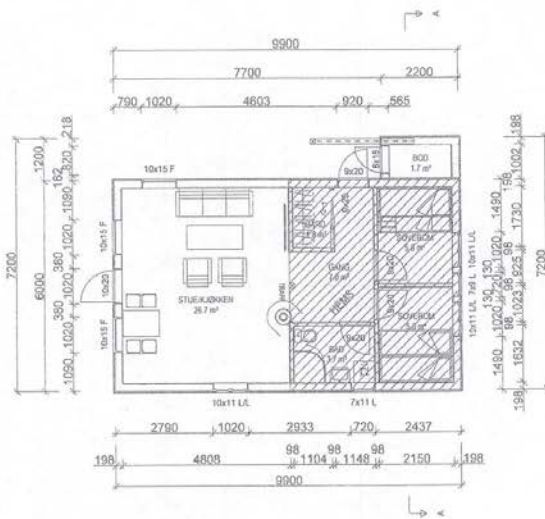
62/297 Bygg 2.



A vinduer og dører		David	16.01.2015
REV. ANT.	REVISERENGEN GJELDER	BIGN	DATO
Langeid bygg AS		G.NR.	B.NR.
Fasader Løefjødd		KOMMUNE:	
TEGN	David	PROSJ.NR.	1342
GODKJ.		TEGN.NR.	804
MAL	1:100		
DATO	07.01.2015		

TEGNINGEN ER IKKE ENKELT Å KOPIERE ELLER REPRODUSERE UTEENNETT. FOR BEHØR AV ÅRBEID SØK PÅ FLATNES BYGG CONSULT AS PÅ WWW.FLATNESBYGG.COM



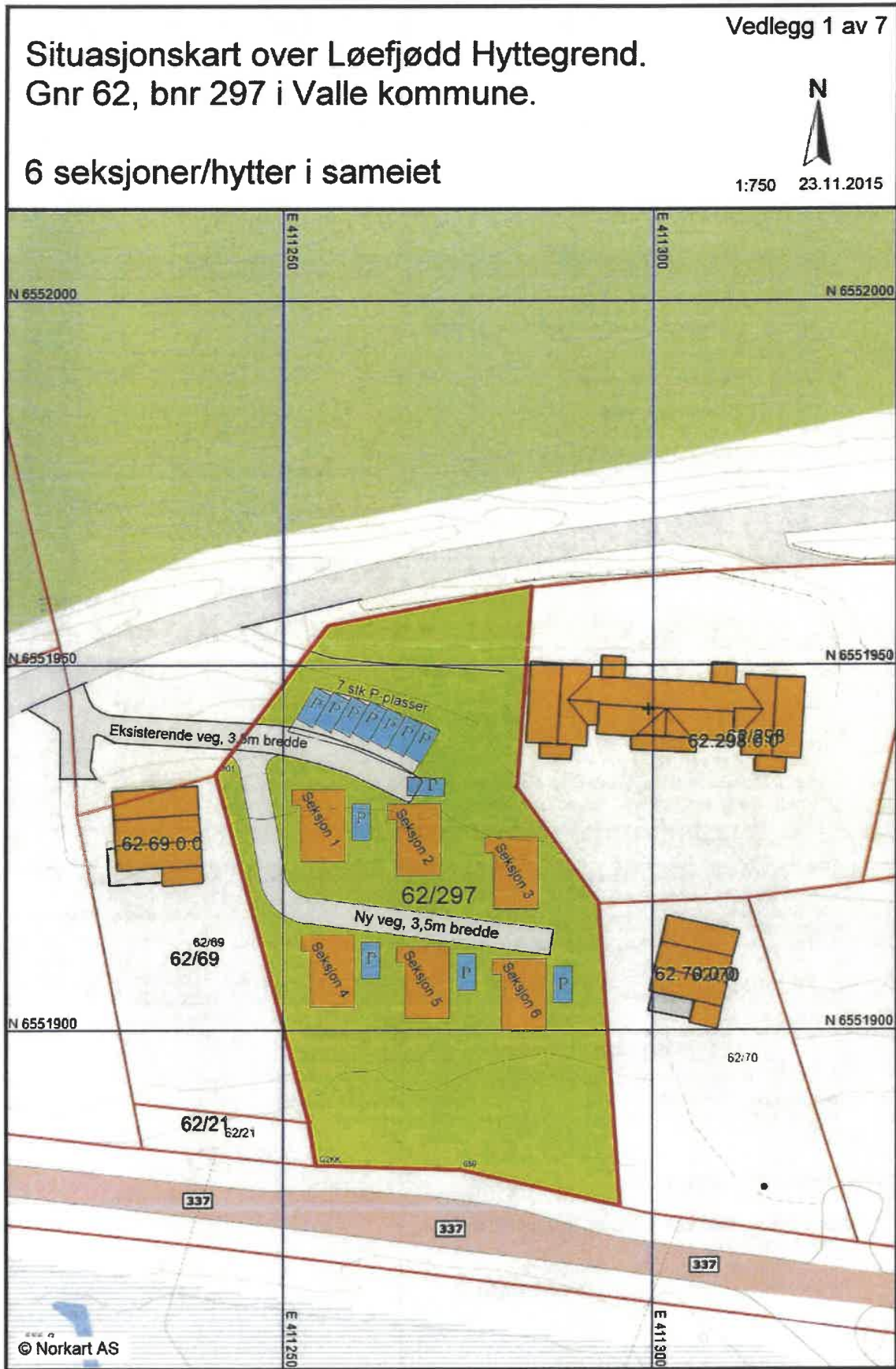


Arealberegninger	Bruksareal BRA i m²			Sum BRA
	Pr etasje	Utendørs arealer	Skjult areal topplass	
H. etg. plan	52.9	1.6	1.7	56.2
SUM:	52.9	1.6	1.7	56.2
BYA:	65.2	0.0	2.2	67.4

$TBRA = 52.9 \text{ stk}$   
 $\times 6 = 317.4$   
**TOTAL PÅ PLAN**

A		vinduer og dører		David		15.01.2015	
REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN	DATO		
Langeid bygg AS				G. NR.		B. NR.	
1. etasje Løefjødd				KOMMUNE:			
				TEGN. David		PROSJ. NR. 1342	
				GODKJ.			
				MAL 1:100		TEGN. NR. 501	
				DATO 07.01.2015			
<small>TEGNINGEN MÅ FØREREN HEILT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENTYTTED I UTØVELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS HVE MEDLEMMER!</small>							

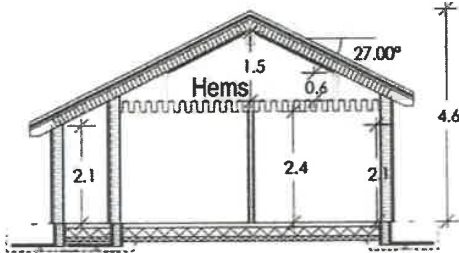
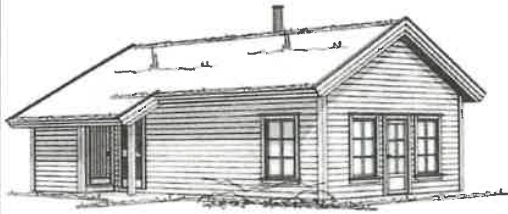






Plantegning over seksjon 6 ved Løefjødd Hyttegrend  
Gnr 62, bnr 297 i Valle kommune  
6 seksjoner i sameiet

Vedlegg 7 av 7



Arealberegninger i henl. NS 3940	Bruksareal BRA i m <sup>2</sup>			Sum BRA
	Pr etasje	Ulytting bod/garasje	Anerkjent overbygg	
H. etg. plan	52.9	1.6	1.7	56.2
SUM :	52.9	1.6	1.7	56.2
BYA :	65.2	0.0	2.2	67.4



**FLATNES**  
bygg consult as

1. etasje  
Løefjødd

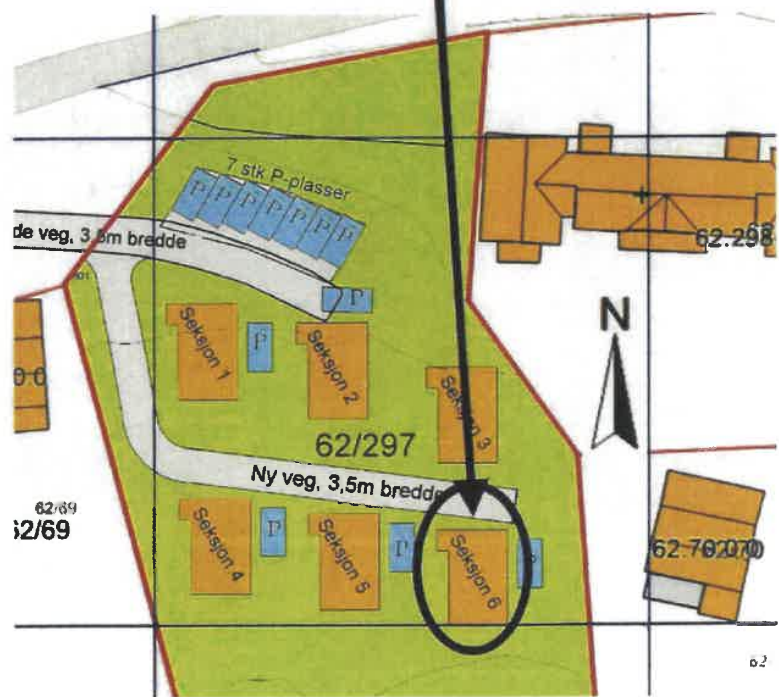
Løefjødd Hyttegrend AS

TEGN Dovid  
PROSJ NR 1342

MÅL 1 : 100  
TEGN NR 501  
DATO 07.01.2015

DAVID DAMM STRANDA  
REVISJONER  
A REV AMT vinduer og dører  
REVISJONER/GJELDER

G NR B NR  
David 16.01.2015

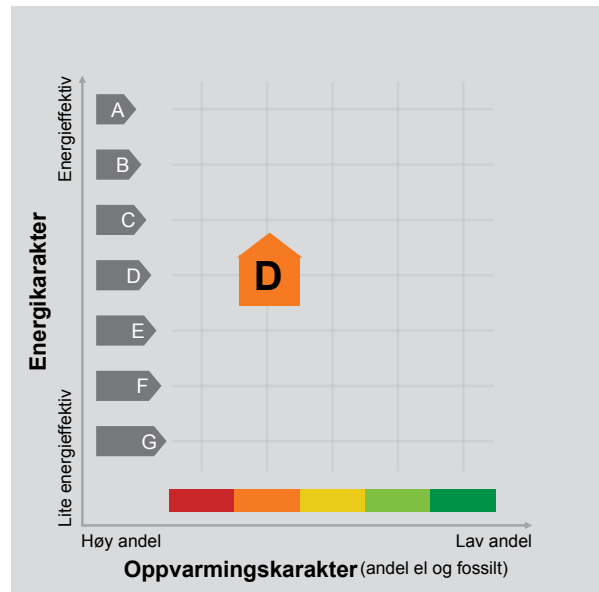


Tegningen er utarbeidet av Flatnes Bygg Consult AS. Alle rettigheter er reservert. Det er ikke tillatt å kopiere eller offentliggjøre deler av denne tegningen uten tillatelse fra Flatnes Bygg Consult AS.



# ENERGIATTEST

Adresse	Løefjellvegen 73
Postnummer	4748
Sted	RYSSTAD
Kommunenavn	Valle
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	297
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300503892
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-14556
Dato	24.08.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk 4 428 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 766 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	500 liter ved



---

## 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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

- Fyr riktig med ved
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2016
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	56.2
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	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](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

## Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: 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.

### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Brukertiltak

### Tiltak 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 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: 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 13: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 14: 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 på varmeanlegg**

### **Tiltak 15: Montering av peisinnatts i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

## **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: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 19: 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.

# 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”*

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 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](http://help.no)

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



Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

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



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





Eiendom:

Løefjellvegen 73, 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**

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

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