

Store Bjørnevann

Grytestøyl



Prisantydning: **kr 750 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Flott tømmerhytte med utsikt over fjellheimen - perfekt for friluftsentusiaster - 3 soverom

OMRÅDE
Grytestøyl

ADRESSE
**Store Bjørnevann, Grytestøyl,
4747 VALLE**

Prisantydning
kr 750 000,-

Omkostninger: **kr 36 250,-**
Totalpris: **kr 786 250,-**
Formuesverdi: **kr 219 544,-**
Kommunale avgifter: **kr 2 893,- per år**
Festeavgift: **kr 3 000,- pr. år**

BRA-i: 78 m²
BRA-e: 8 m²

BRA Total: 86 m²
Bolitgype: Fritidseiendom
Byggeår: 1984
Soverom: 3
Etasje: 1
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Festet



Jan Terje Halvorsen
Eiendomsmegler

92 80 63 23
janterje.halvorsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Setesdal
Ljosheimvegen 1, 4735 Evje
99 56 40 40
sormegleren.no

Store Bjørnevann, Grytestøyl

Flott beliggende hytte i naturskjønne omgivelser på Bjørnevann, ca. 850 meter over havet. Nydelig utsikt over Store Bjørnevann fra eiendommen og svært gode solforhold på sommerstid. Hytta ligger i et snøsikkert område. Oppkjørte skiløyper ca 10 minutter unna. 300 meter til Store Bjørnevann med fine bade, fiske og padlemuligheter på sommeren. Her er det blant annet en flott langgrunn sandstrand som er perfekt for barna. Turområder og flotte turterreng i området året rundt. Det er ca. 15 minutter til Hallbjønnsekken Høyfjellsenter med alpinanlegg. I Dalen finner man også dagligvarebutikk. Det er ca. 25 minutter til Valle sentrum med fasiliteter. Det er solcelle på hytta, felles vannpost nedenfor hytta.

Hytta er på et plan og inneholder entre, toalettrom, stue/kjøkken, stue og 3 sov. Utv. bod

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 18, festenummer 8 i Valle kommune.

Innhold

Hytta er på et plan og inneholder entre, toalettrom, stue/kjøkken, stue og 3 soverom. Det er også en frittstående bod, av ukjent alder, i tilknytning til eiendommen.

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 8 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 17 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde.

Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

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

Fritidseiendom

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Entre, toalettrom, stue/kjøkken, stue, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m² Terrasse

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Bod

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte

tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod: Det foreligger ikke tegninger

Byggemåte og tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 Ruben Lossius den 21.01.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato, 03.01.2025. 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.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Laftebygd hytte som er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for ulike byggeperioder. Bygningen fremstår i god teknisk stand, men med referansegrunnlag; hytte uten innlagt vann og strøm. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser i bygningen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

UTVENDIG

Laftebygd hytte plassert naturlig i terrenget oppført over påler/pilarer og bjelkelag av tre. Saltak teknet med torv, Yttervegger i hovedsak av laftet tømmer, men også tilsynelatende delvis med bindingsverk og stående kledning.

Ytterdører og vinduer med karmen og ramme av tre. Vinduer har to lags glass.

Terrasse/veranda av tre.

INNVENDIG

Tregulv og panel på vegger og i takhimling.

Boligen har to vedovner tilkoblet elementpipe i eldre del og stålpåpe i nyere del.

Hytten har tredører som innvendige dører.

KJØKKEN

Enkelt hyttekjøkken oppført i tre. Kjøkkenet har ikke innlagt vann.

SPESIALROM

Typisk hyttedo med biotoalett. Rommet har malt tregulv, panel på vegger og i takhimling. Rommet har biotoalett tilknyttet tank plassert under hytten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Hytten har ikke innlagt vann eller strøm. Noe enkel 12V strømforsyning fra batterier som får strøm fra to solcellepanel plassert på hyttevegg.

Naturlig ventilasjon fra luftespalte i vinduer. Oppvarming skjer via vedfyring fra to vedovner.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

- Brannslukkeapparat er over 10 år. (TG 3)

- Røykvarsler er av noe eldre dato og bør vurderes skiftet. (TG 2)

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG U - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekkning

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Nedløp og beslag

Ikke undersøkt grunnet snø

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etc.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2:

- Det gjøres oppmerksom på at rekkverk ikke tilfredsstiller dagens krav for rekkverkshøyder.

Tomteforhold > Terrengforhold

Ikke undersøkt grunnet snø

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Flere vinduer var vanskelig å åpne.

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

Utvendig > Dører

- Dørene har mer eller mindre behov for justering. En av dørene har synlig lysåpning i lukket tilstand.

Utvendig > Utvendige trapper

- Utvendig trapp mangler rekkverk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Innvendig > Pipe og ildsted

- Det ble registrert sotvann under- og på gulv foran sotluke.

Det mangler også ubrennbar plate under/foran sotluke.

- Lecapipen er ikke pusset.

- Det er ikke opplyst at ildsted og pipe er feid eller kontrollert av brann/feievesen nyere tid

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

- Enkelte pilarer er noe skjeve. Ukjent årsak.

- Skjevheter i hytten kan mulig relateres til noe sik i fundamenter. Se også punkt for etasjeskille.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

- Kledning har noe etterslep på vedlikehold.

Innvendig > Overflater

- Det gjøres oppmerksom på en del harpiks synlig på flere tømmerstokker.

Innvendig > Innvendige dører

- Enkelte dørbled tar borti karm/svill ved lukking. Avviket kan mulig relateres til skjevheter i hytten, omtalt i punktene for etasjeskille og grunnmur/fundamenter.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

I selgers egenerklæring fremkommer følgende;

16 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja!

17 Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført. Fritidsboligen vesentlig påkostet i 2014 med nytt tilbygg, alt utført av lokale fagfolk i Valle. Dokumentasjon foreligger.

40 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? Ja!

41 Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

Ikke setningsskader, men ihht tilstandsrapport er det målt høydeforskjell på 2 meters lengde stedvis mellom 10 - 20 mm og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket er ikke uvanlig for laftebygde hytter og hytter som er fundamentert på pilarer.

42 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja!

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

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

Vesentlig oppgradert i 2014 med nytt tilbygg på 36m2 m/ soverom og allrom fra Straume Laft AS på Rystad.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Eiendommen ble overtatt av selger ved arv i 2024. Selgerne har aldri benyttet denne hytten, og egenerklæringsskjema må sees i sammenheng med dette.

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser at hytten er vesentlig påkostet og bygget ut av fagfolk i Valle.

Innbo og løsøre

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

annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap og kokstopp (gass)

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Flott beliggende hytte i naturskjønne omgivelser på Bjørnevann, ca. 850 meter over havet. Nydelig utsikt over Store Bjørnevann fra eiendommen og svært gode solforhold på sommerstid. Hytta ligger i et snøsikkert område. Oppkjørte skiløyper ca 10 minutter unna. Brokke skianlegg ca 35 min unna. 300 meter til Store Bjørnevann med fine bade, fiske og padlemuligheter på sommeren. Her er det blant annet en flott langgrunn sandstrand som er perfekt for barna. Turområder og flotte turterreng i området året rundt. Det er ca. 15 minutter til Hallbjønnsekken Høyfjellsenter med alpinanlegg. I Dalen finner man også dagligvarebutikk. Det er ca. 25 minutter til Valle sentrum med fasiliteter. Det er ATV vei/sti opp til hytta. På vinteren parkeres det på felles parkeringsplass ca. 200 meter fra hytta.

Tomt

m², festet

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfeste, uten fysiske grenser og areal.

Grunneier er Oddvar Brottveit. Årlig festeavgift er pr. 2025 er kr 3 000,00. Neste regulering av festeavgifter er i 2027. Festekontrakten utgår i 2061. Festet kan forlenges med 10 år av gangen så lenge hytta er i god stand. Salg av festeretten til andre en søsken og barn i rett nedstigende linje, er ikke tillatt uten samtykke av grunneier. Ved salg til andre, har grunneier forkjøpsrett etter takst. Fremleie er ikke tillatt. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger tinglyst forkjøpsrett for grunneier/og at grunneier skal godkjenne overdragelsen. Se vedlagte festekontrakt.

Solforhold

Selger opplyser at det er fine solforhold på terrassen.

Adkomst

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

Parkering

Det er opparbeidet vei til hytta, har er det årlige kostnader til lokal brøyting. 5 minutter å gå fra parkeringsplass til hytta.

I tinglyst festekontrakt fremkommer rett til leie av parkeringsplass. Leie for denne parkeringsplassen er inkludert i festeavgiften. Leien indeksreguleres på samme måte som festeavgiften. Brøyting av parkeringsplass kr 2125 per pr år.

ENERGI

Oppvarming

Hytten har ikke innlagt vann eller strøm. Noe enkel 12V strømforsyning fra batterier som får strøm fra to solcellepanel plassert på hyttevegg.

Oppvarming skjer via vedfyring fra to vedovner.

Info strømforbruk

I følger takstmann har hytten solcelleanlegg av noe eldre dato. Solcellepanel er plassert på sydvendt hyttevegg. Anlegget er tilknyttet to stk.12V batteri har begrenset kapasitet mot nyere anlegg med dagens teknologi, men har fungert fint for dagens eiere til ladning av mobil, og lys i enkelte lamper som trekker lite strøm.

Energi- og oppvarmingskarakter

Oransje - F

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær

Kr 0 pr

Årlig festeavgift

Kr 3 000

Festetid

80 år fra 2/11/1981 til 2/11/2061

Regulering av festeavgift

Festeavgiften indeksreguleres hver 10. år, i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne periode. Forrige regulering var i 2017. Neste regulering er i 2027. I tillegg til festeavgiften betaler festeren for leie av parkeringsplass og lagringsplass for avfall. Denne leien indeksreguleres på samme måte som festeavgiften.

I festekontrakten står følgende opplyst:

I tillegg til festeavgiften betaler festeren for leie av parkeringsplass og lagringsplass for avfall. Denne leien indeksreguleres på samme måte som festeavgiften. Opparbeiding av parkeringsplass, søppelskur og veier samt vedlikehold og snørydding betalers av festerne i fellesskap. Når ikke felles brøyting er praktisk slik som utenom påskesesongen må festeren selv sørge for rydding av parkeringsplass. Det opparbeides parkeringsplass for 1 bil per hytte.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Ref. festekontrakt: Uansett framtidig lovgivning kan ikke tomte selges eller på annen måte fradeles hovedbruket.

Grunneier opplyser likevel at tomten kan innløse for kr 150 000.- pluss utgifter til oppmålings gebyr, tinglysning, osv.

Festekontrakt datert

02.10.1981.

Kommunale avgifter

Kr 2 893 pr 2024

Info kommunale avgifter

Inkludert i kommunale gebyr er feiing (kr 399,-) og hytterenovasjon (kr 2493,75).

Velforening

Selger opplyser at det ikke er noen velforening i området.

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke innlagt tv eller internett.

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 OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 19. mai 1983, som stemmer med dagens bruk.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Hytten har ikke innlagt vann, men det er kran som er åpen hele året tilknyttet vann i bekken. Kjøkkenet har vaskeum tilknyttet plastrør som videreføres under hytten til fritt terreng. Det er ikke krav om rensing av gråvann for hytter som ikke har innlagt vann under trykk. Avløpsrøret fremstod i god stand.

Det står i festekontrakten at det graves felles brønn i området. Det betales leie per år for henting av vann fra vannpost.

Regulerings og arealplaner

Ihht kommuneplanen er delareal 90m2 av eiendommen i: Angitt hensynssone; Bevaring naturmiljø, H560_2. Arealformål; Spredt fritidsbebyggelse LSF03 Faresone; Ras - og skredfare, H310_4. Eiendommen ligger i nærheten til faresone høyspenningsanlegg og faresone flom og jordskred, H310_5.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone Bevaring

naturmiljø. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven. 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.

Legalpant

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4221/25/18/8:

18.01.1982 - Dokumentnr: 100163 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

BEST. OM FORKJØPSRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2024 - Dokumentnr: 2232290 - Registerenheten kan

ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1307094 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:0940 Gnr:25 Bnr:18

Gjelder denne registerenheten med flere

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Hytten er står imidlertid på påler med god gjennomlufting. Radonforekomster som kan utgjøre fare er derfor lite sannsynlig.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 750 000

Totalpris

Kr 786 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 750,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

19 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP

Boligkjøperforsikring))

36 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP

Boligkjøperforsikring))

769 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP

Boligkjøperforsikring))

786 250,00 (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.

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 rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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.

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.

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 50 000,00 inkl. mva. i provisjon.
Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 12.250,-.
I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.
Totalt kr 90 550,00,- inkl. mva.

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

Forsikring

Winterbergh
Polisenummer: 1147569

Selger

Hanne Kathrine Moe
Berent Philip Moe
Halvor Christopher Moe

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Oppdragsnummer

17240088

Salgsoppgavedato

10.03.2025

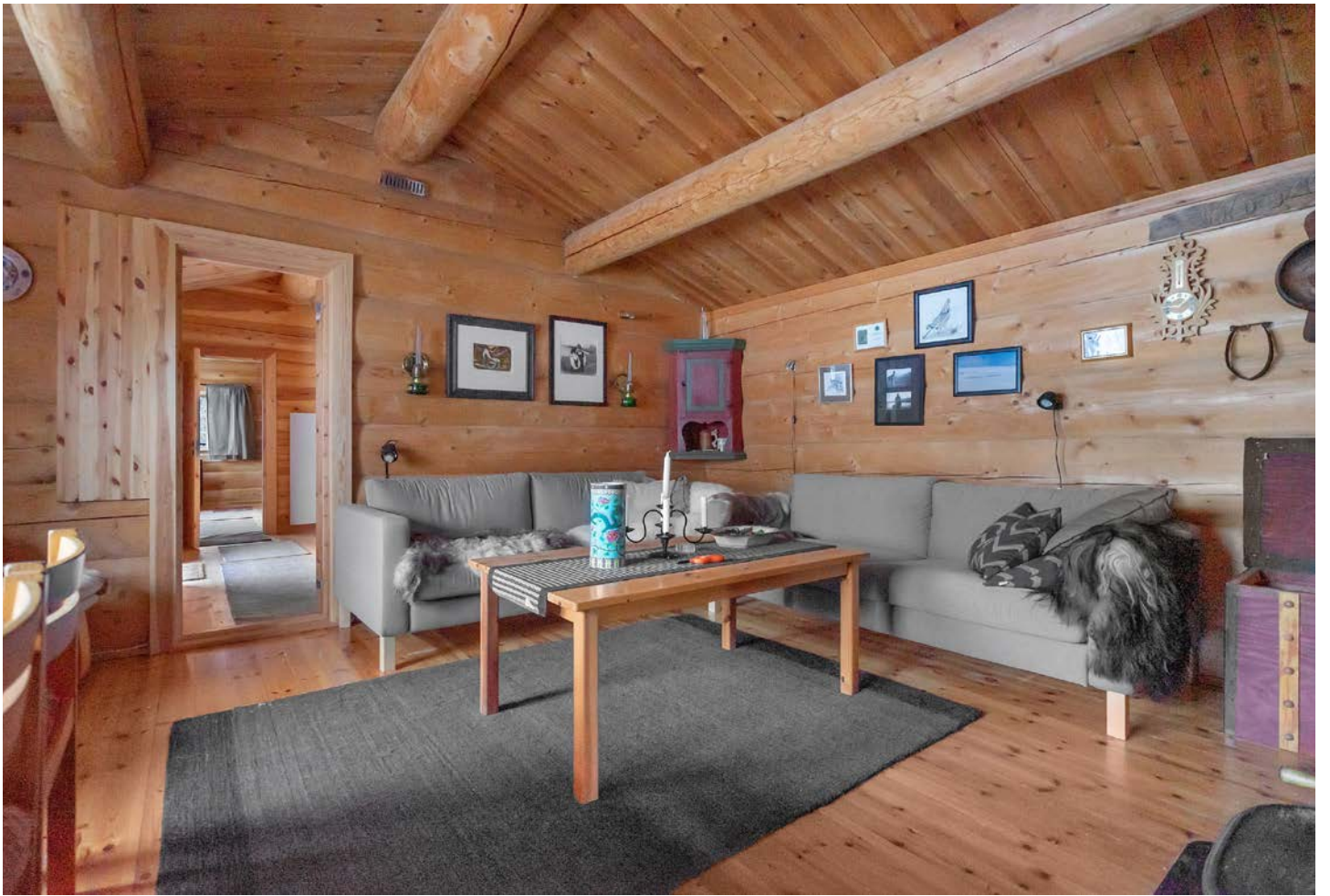














Kjøkken





 Boligfotografer.no


SØRMEGLEREN

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

Nabolagsprofil

Tomt Nr 18

Høyde over havet

846 m



Offentlig transport

Rotemo Linje 170	17 min	17.8 km
Kallefoss Linje 170	18 min	18.5 km

Avstand til byer

Rjukan	1 t 59 min
Notodden	2 t 15 min
Kristiansand	2 t 38 min
Skien	2 t 40 min
Porsgrunn	2 t 45 min
Arendal	2 t 50 min
Oslo	3 t 51 min

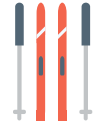
Ladepunkt for el-bil

Valle	23 min
-------	--------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.5 km
- 27 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Hallbjønn Høyfjellssenter
- Kjøretid: 12 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Valle bibliotek	23 min
Via Ferrata Valle (friluftsliv)	23 min

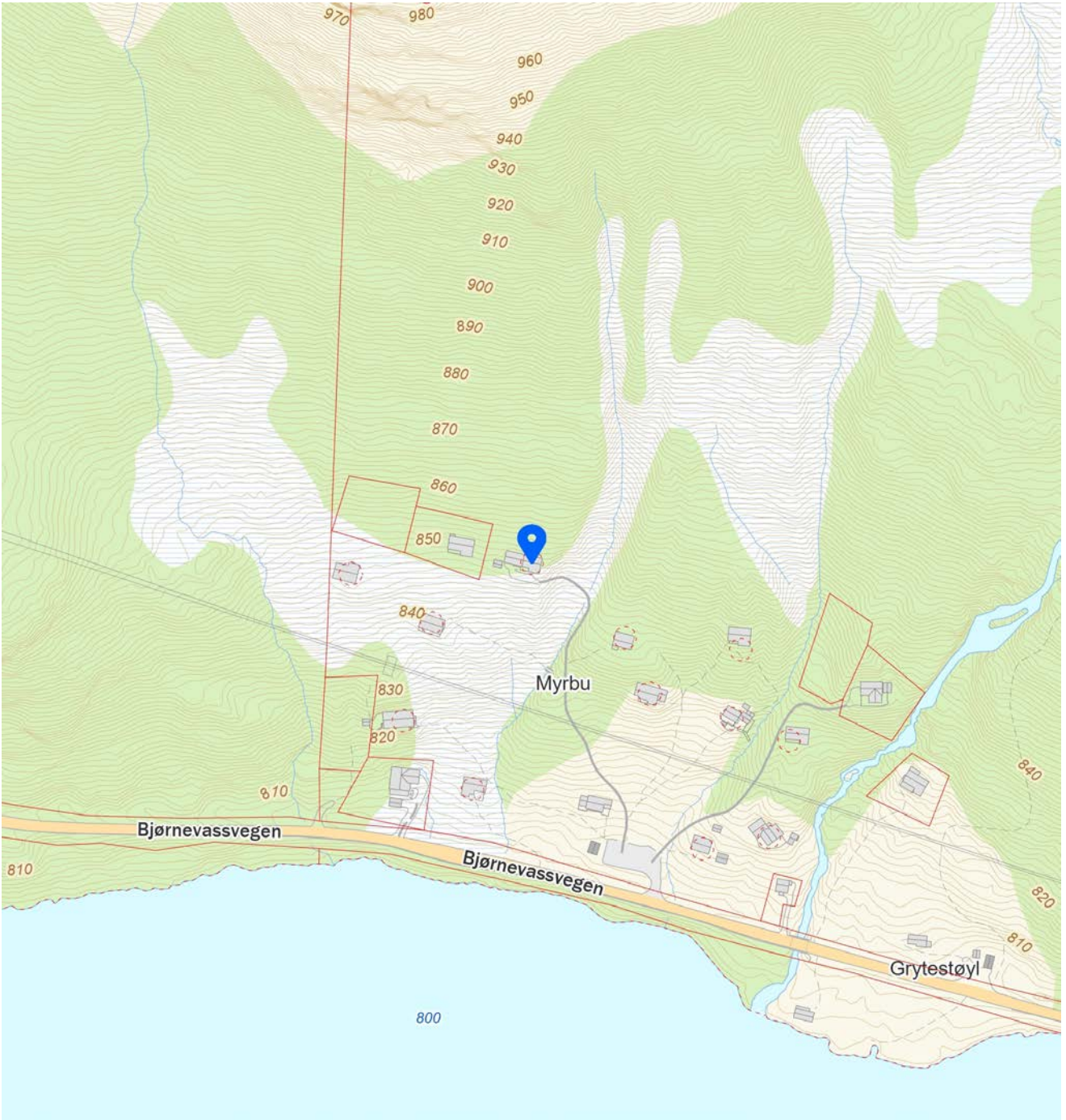
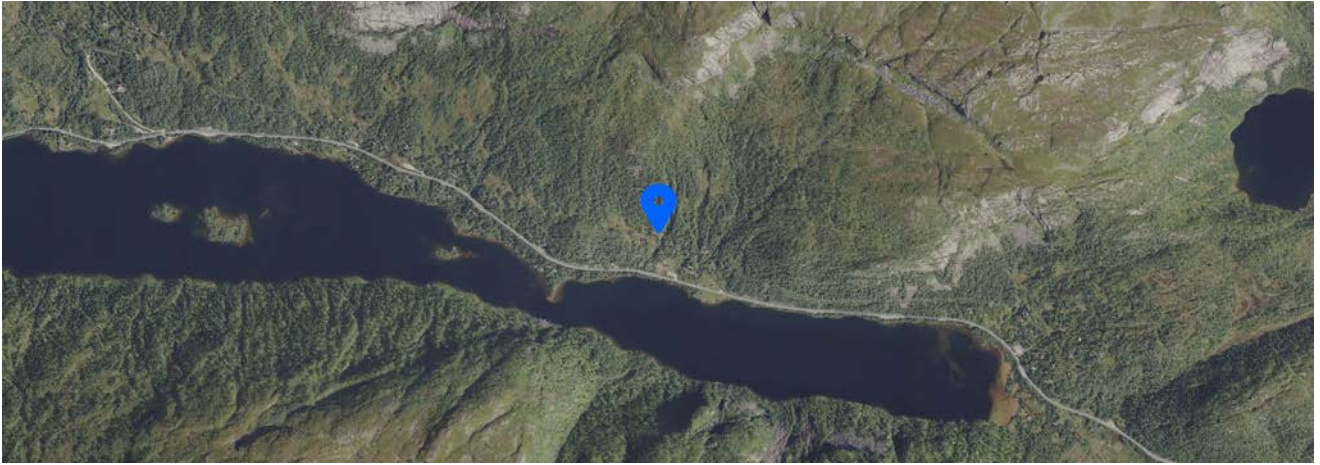
Sport

Valle stadion, kunstgrasbane Fotball	20 min	20.8 km
Valle stadion Ballspill, friidrett	24 min	25.3 km

Dagligvare

Joker Valle	23 min	
Coop Prix Valle Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	23 min	23.8 km






Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Store Bjørnevann, Grytestøyl 0, 4747 VALLE

 VALLE kommune

 gnr. 25, bnr. 18, fnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 03.01.2025

Rapportdato: 27.02.2025

Oppdragsnr.: 20811-1739

Referansenummer: VD1284

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



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

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

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

Om Lossius Takst AS

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

Vi tilbyr blant annet:

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

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



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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

Laftebygd hytte som er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for ulike byggeperioder. Bygningen fremstår i god teknisk stand, men med referansegrunnlag; hytte uten innlagt vann og strøm. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser i bygningen utover den forventede slitasken på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

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

Hele rapporten må leses.

Fritidsbolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Laftebygd hytte plassert naturlig i terrenget oppført over påler/pilarer og bjelkelag av tre. Saltak tekket med torv, Yttervegger i hovedsak av laftet tømmer, men også tilsynelatende delvis med bindingsverk og stående kledning.

Ytterdører og vinduer med karmen og ramme av tre. Vinduer har to lags glass.

Terrasse/veranda av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tregulv og panel på vegger og i takhimling.

Boligen har to vedovner tilkoblet elementpipe i eldre del og stålpipeline i nyere del.

Hytten har tredører som innvendige dører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkelt hyttekjøkken oppført i tre. Kjøkkenet har ikke innlagt vann.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Typisk hyttedo med biotoalett. Rommet har malt tregulv, panel på vegger og i takhimling. Rommet har biotoalett tilknyttet tank plassert under hytten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytten har ikke innlagt vann eller strøm. Noe enkel 12V strømforsyning fra batterier som får strøm fra to solcellepanel plassert på hyttevegg.

Naturlig ventilasjon fra luftespalte i vinduer.

Oppvarming skjer via vedfyring fra to vedovner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

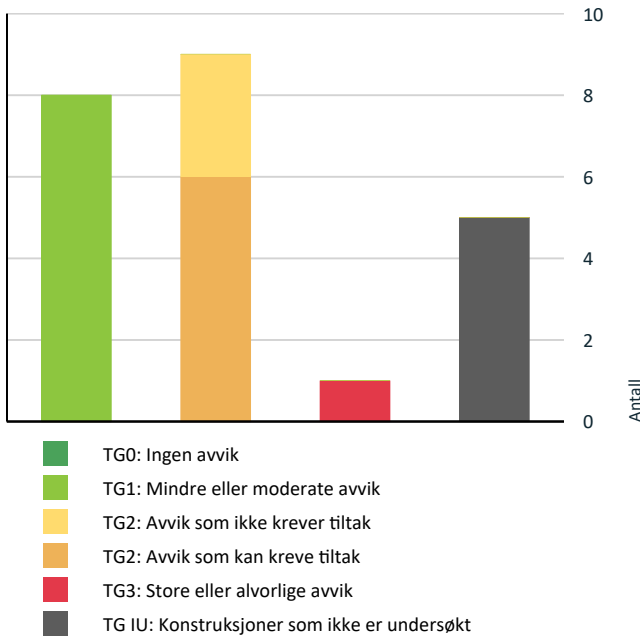
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

- Brannslukkeapparat er over 10 år. (TG 3)
- Røykvarslere er av noe eldre dato og bør vurderes skiftet. (TG 2)

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

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

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2:
- Det gjøres oppmerksom på at rekkverk ikke tilfredsstillers dagens krav for rekkverkshøyder.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

- Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Flere vinduer var vanskelig å åpne.

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Dørene har mer eller mindre behov for justering. En av dørene har synlig lysåpning i lukket tilstand.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Utvendig trapp mangler rekkverk.

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

- Det ble registrert sotvann under- og på gulv foran sotluke. Det mangler også ubrennbar plate under/foran sotluke.

- Lecapipen er ikke pusset.

- Det er ikke opplyst at ildsted og pipe er feid eller kontrollert av brann/feievesen nyere tid.

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


Det er avvik:

- Enkelte pilarer er noe skjeve. Ukjent årsak.

- Skjevheter i hytten kan mulig relateres til noe sik i fundamenter. Se også punkt for etasjeskille.

Det er avvik:


- Kledning har noe etterslep på vedlikehold.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på en del harpiks synlig på flere tømmerstokker.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Enkelte dørbled tar borti karm/svill ved lukking. Avviket kan mulig relateres til skjevheter i hytten, omtalt i punktene for etasjeskille og grunnmur/fundamenter.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi.no

Tilbygg / modernisering

2014 Tilbygg Antar påbyggsår iflg. tegninger.



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med torv fra byggeår og påbyggsår.

Taktekket fremstod tilsynelatende i god stand. Det ble ikke registrert symptom på innvendig lekkasje. Det gjøres imidlertid opp på at torvtaket tilsynelatende har noe etterslep på vedlikehold da det ble registrert påbegynt vekst av trær/busker.

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.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner av tre som leder regnvann videre mot nedløpskjetting og videre til terreng.

Det var tørt på befaringsdagen, så funksjon på nedløpsløsning ble ikke kontrollert. Løsning fremstod fagmessig, men takrenner på baksiden av hytten var ikke tilgjengelig for kontroll på grunn av snø. TGIU.

Synlige deler av takrenne og nedløp, TG 1.

Tilstandsrapport



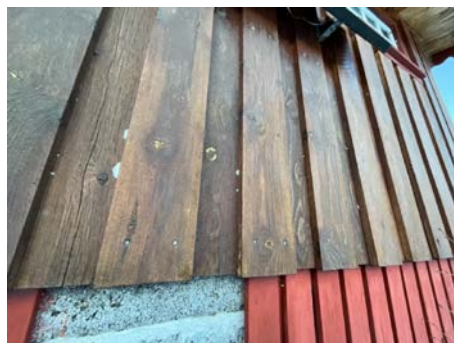
- Kledning har noe etterslep på vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Utvendig vedlikehold må kunne påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Veggkonstruksjon

Yttervegger i hovedsak av laftet tømmer, men også tilsynelatende delvis med bindingsverk og stående kledning.

I hovedsak fremsto kledning og yttervegger i god stand, TG 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltaksformet laftet åstak med dragere av rund-tømmer og sperrer og drager over inngangsparti, ellers taksperrer. Hele konstruksjonen er lukket og videre ikke mulig å kontrollere.

Det ble ikke registrert avvik som kan relateres til fukt/kondens på befaringsdagen.

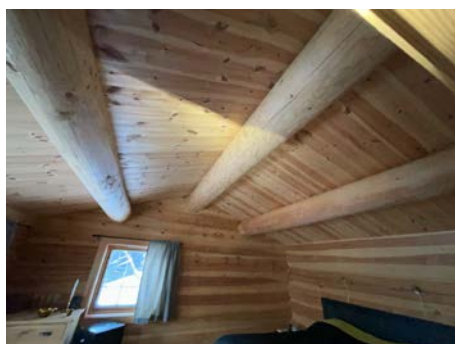
Synlig takkonstruksjon fremstår i god stand og fagmessig utført håndverksarbeider.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



TG2 **Vinduer**

Vinduer fra byggeår og påbyggsår med to lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Flere vinduer var vanskelig å åpne.

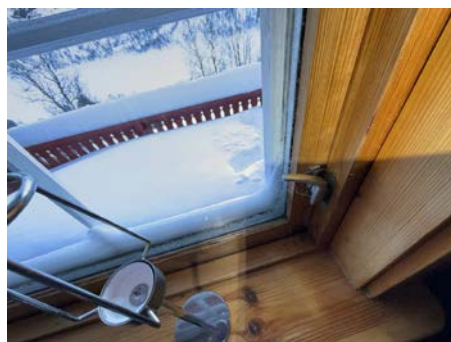
- Enkelte vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduernes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vedlikehold av vinduer ifm. av justering og smøring.

- Basert på alder må det kunne forventes at vinduer er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet.



TG2 **Dører**

Dører med karmen og ramme av tre fra byggeår og påbyggsår.

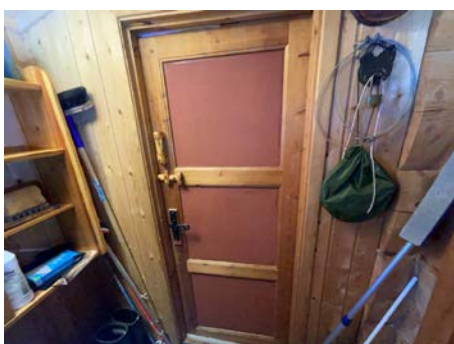
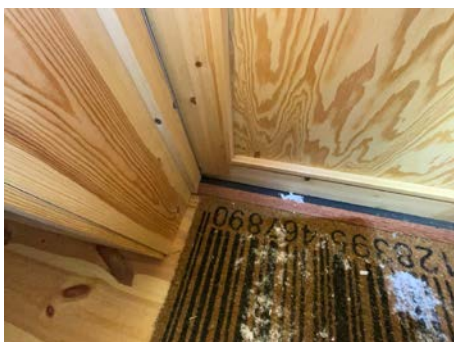
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørene har mer eller mindre behov for justering. En av dørene har synlig lysåpning i lukket tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Justering, smøring og annet vedlikehold er påregnelig.



TG 1J Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/veranda av tre.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2:

- Det gjøres oppmerksom på at rekkverk ikke tilfredsstillers dagens krav for rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre.

På grunn av store snømengder var ikke tilstand til trapp mulig å kontrollere. TGIU.

Avvik nevnt under.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendig trapp mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trappen må undersøkes når den er snøfri.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tregulv og panel på vegger og i takhimling.

Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje, merker etter bilder, hyller og solbleking må påregnes.

Det ble registrert stedvis noe slitasje i bruksbelastede områder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det gjøres oppmerksom på en del harpiks synlig på flere tømmerstokker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ny eier må selv vurdere om det er ønskelig å forsøke å fjerne harpiks på overflater som har dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



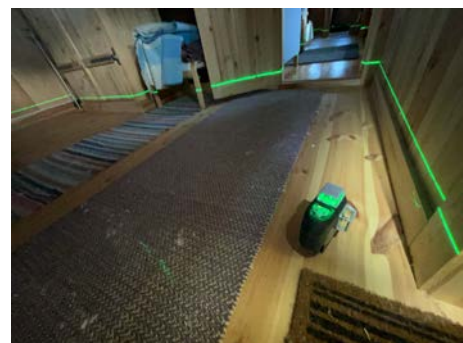
TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket er ikke uvanlig for laftebygde hytter og hytter som er fundamentert på pilarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Oppretting er ikke prekært, men må kunne forventes å være en del av normal vedlikeholdt for hytter som er plassert på pilarer og har ulik byggegrunn. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting etter eget ønske.



TG 1 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger.
Hytten er står imidlertid på påler med god gjennomlufting.
Radonforekomster som kan utgjøre fare er derfor lite sannsynlig.

TO 2 Pipe og ildsted

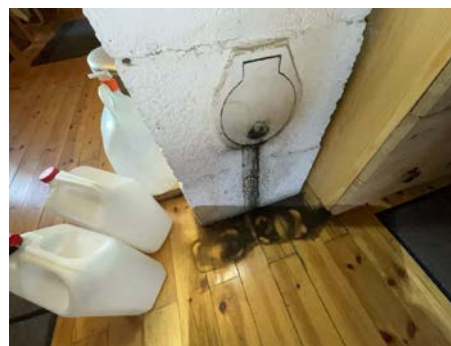
Boligen har to vedovner tilkoblet elementpipe i eldre del og stålpipe i nyere del. Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble registrert sotvann under- og på gulv foran sotluke. Det mangler også ubrennbar plate under/foran sotluke.
 - Lecapipen er ikke pusset.
 - Det er ikke opplyst at ildsted og pipe er feid eller kontrollert av brann/feievesen nyere tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



TO 2 Innvendige dører

Hytten har tredører som innvendige dører.

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

Overflater, OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Enkelte dørbblad tar borti karm/svill ved lukking. Avviket kan mulig relateres til skjevheter i hytten, omtalt i punktene for etasjeskille og grunnmur/fundamenter.

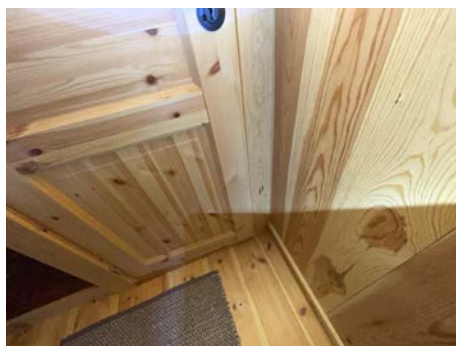
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Justering bør utføres for å hindre skader på karm/svill.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Enkelt hyttekjøkken oppført i tre. Kjøkkenet har ikke innlagt vann.

Fremstod i påregnelig stand med normal slitasje.

Det inngår ikke i mandat og kontrollere løs hvitevarer, i dette tilfelle gassovn. Henviser til selger for opplysninger og tilstand og funksjon.

TG gis for tilstand for kjøkkeninnredning.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Hytten har ikke ilagt strøm, derav ingen avtrekksvifte. Koke området står imidlertid i nærhet av vindu som kan åpnes eller veggventil.

Normal og akseptert løsning for hytter uten innlagt strøm.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

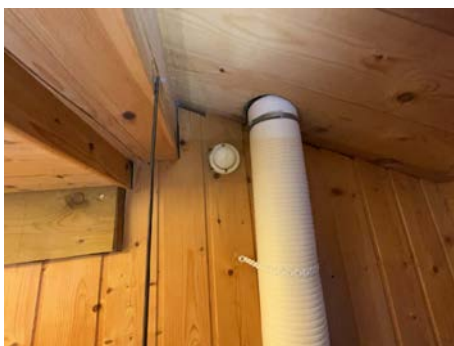
TG 1 Overflater og konstruksjon

Typisk hyttedo med biotoalett. Rommet har malt tregulv, panel på vegger og i takhimling. Rommet har biotoalett tilknyttet tank plassert under hytten. Tank var ikke mulig å kontrollere på grunn av manglende tilgjengelighet på befaringsdagen.

Det ble ikke registrert avvik. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at tank jevnlig må tømmes og vedlikeholdes ihht. bruksintervall.

Toalettrommet fremstod i påregnelig stand.

Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra luftespalte i vinduer.
Normal for fritidsboliger med størrelse under 150 kvm.



Varmtvannstank

Hytten har ikke innlagt vann og strøm, derav ingen varmtvannstank. Kun til informasjon, TG settes ikke.

! TG 1 Andre installasjoner

Hytten har solcelleanlegg av noe eldre dato. Solcellepanel er plassert på sydvendt hyttevegg.

Anlegget er tilknyttet til stk.12V batteri har begrenset kapasitet mot nyere anlegg med dagens teknologi, men har fungert fint for dagens eiere til lading av mobil, og lys i enkelte lamper som trekker lite strøm.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Hytten har ikke innlagt vann. Kun til informasjon, TG settes ikke.

! TG 1 Avløpsrør

Hytten har ikke innlagt vann, men kjøkkenet har vaskeukem tilknyttet plastrør som videreføres under hytten til fritt terreng.

Det er ikke krav om rensing av gråvann for hytter som ikke har innlagt vann under trykk.

Avløpsrøret fremstod i god stand.

Tilstandsrapport



TG 3 **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 bygnings sakkyndig 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.

- Brannslukkeapparat er over 10 år. (TG 3)
- Røykvarslere er av noe eldre dato og bør vurderes skiftet. (TG 2)
- 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?
Ja
- 3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- 4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hytten er plassert naturlig i terrenget. Ukjent eksakt byggegrunn, mulig noe fjell, ellers stein, jord, sand og morene. Området rundt hytten er omgitt av naturlig vegetasjon, som var snødekket på befaringsdagen.

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

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

TG 1 **Fuksikring og drenering**

Hytten står på påler og har ikke kjeller. Det ble ikke registrert synlig tegn til vannansamling av betydning som vil kunne påvirke hyttens bygningsmasse, men det gjøres oppmerksom på at muligheten for inspeksjon var noe begrenset på grunn av snø rundt hytten og fokksnø som var blåst inn under hytten.

TG 2 **Grunnmur og fundamenter**

Hytten er fundamentert på fjell og mulig stein og andre løsmasser. Bygningskroppen er understøttet med pilarer/påler i hovedsak av Leca- og murblokker og dragere og bjelkelag i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Enkelte pilarer er noe skjeve. Ukjent årsak.

- Skjevheter i hytten kan mulig relateres til noe sik i fundamenter. Se også punkt for etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ny eier må kunne påregne noe oppretting og vedlikeholdsarbeider av fundamenter.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke utvendig avløpsrør på hytteeiendommen. Avløpsrør fra vask på kjøkken føres videre under hytten og til fritt terreng. Det er ikke krav om rensing av gråvann for hytter som ikke har innlagt vann.

Kun til info. TG settes ikke.

TG IU Terrenghold

Hytten ligger i skrånet terreng, naturlig integrert i landskapet, omgitt av bergknauser og skråninger.

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

TGIU settes da det var snø på befaringsdagen og tilstand på masser på øvre side av hytten ikke er synlig for kontroll. Det anbefales kontroll når terreng er tilgjengelig.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent alder. (tilsynelatende oppført i nyere tid)

Standard

Vurdering av standard inngår ikke i gitt mandat.

Vedlikehold

Vurdering av vedlikehold for bygningen inngår ikke i gitt mandat.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Tilstandsvurdering av tilleggsbygning inngår ikke i gitt mandat. Henviser til selger vedr. informasjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

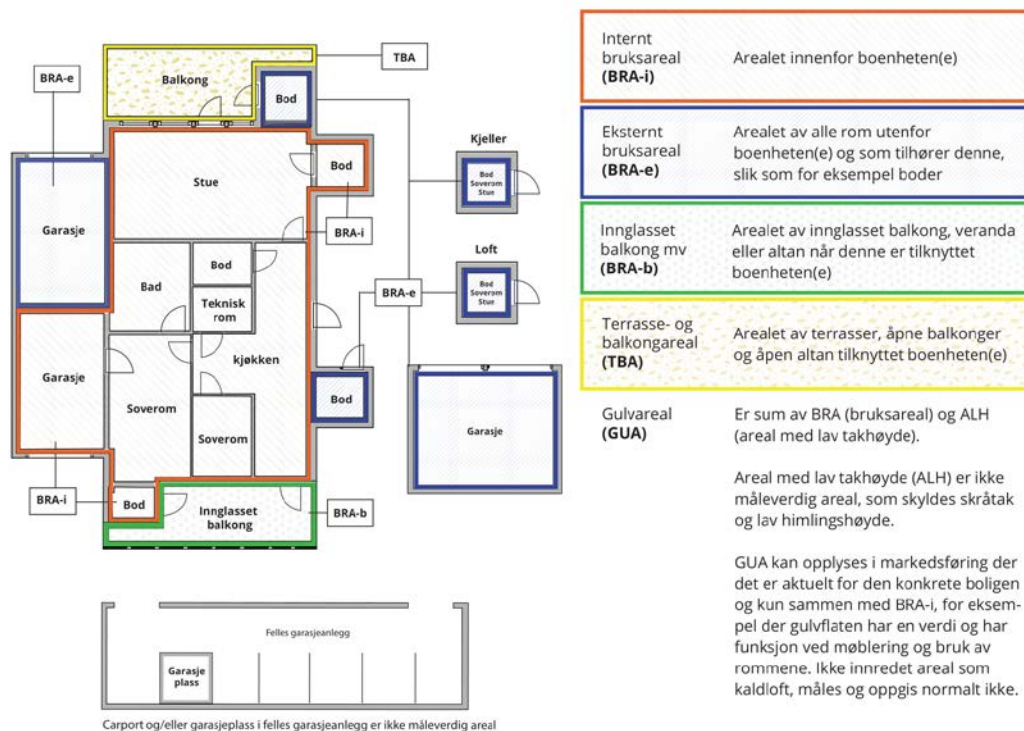
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

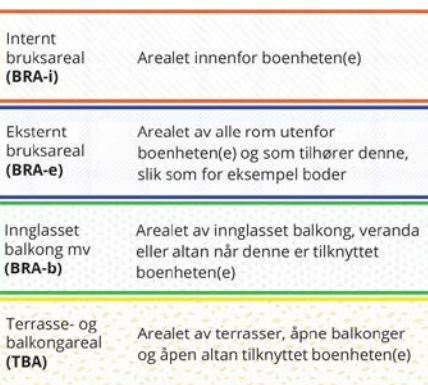
Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)



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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	78			78	17
SUM	78				17
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue, Soverom 3		

Kommentar

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:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	78	0
Bod	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.1.2025	Ruben Lossius	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4221 VALLE	25	18	8	0	0 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Store Bjørnevann, Grytestøyl 0							
Hjemmelshaver	Moe Berent Philip, Moe Halvor Christopher, Moe Hanne Kathrine						

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.02.2025	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema) Hytten selges som dødsbo. Selgere er arvinger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger (opprinnelig hytte)	19.05.1983	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger (påbygg)	07.04.2014	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger (utvendig bod)		Undertegnede har ikke mottatt tegninger som viser utvendig bod.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	21.01.2025	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter 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](#)

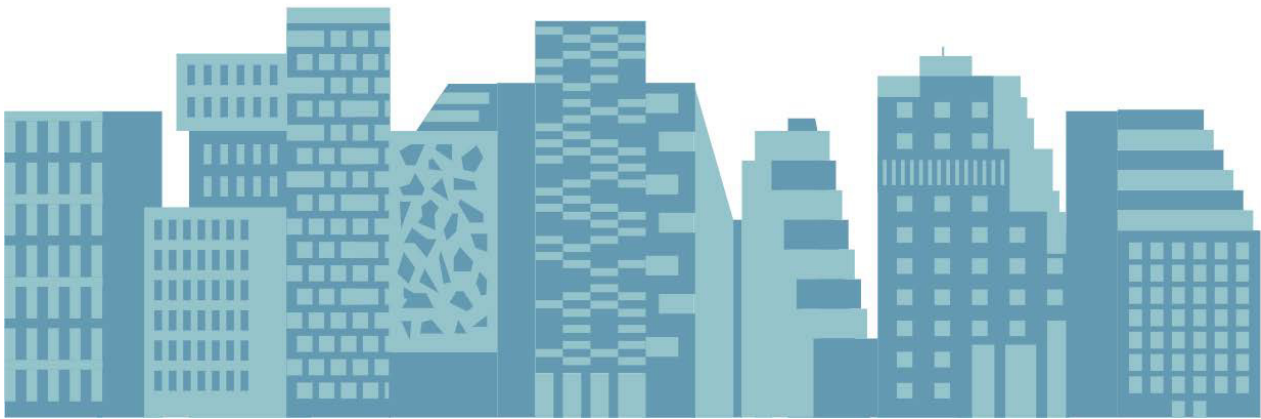
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 boligomsetningen. 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/VD1284>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

25/18/8

2. Postadresse *

4747

Om boligeier

3. Hovedselger *

Halvor Christopher Moe

4. E-postadresse hovedselger *

christopher.moe@icloud.com

5. Telefonnummer hovedselger *

41123975

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

Berent Philip Moe, +47 905 55 247, berent@icloud.com
Hanne Kathrine Moe, +47 971 12 724, hannekathrinemoe@gmail.com

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

2024, oktober

8. Har du selv bodd i boligen? *

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

Nei, fritidsboligen er arvet i 2024.

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Tak, yttervegg og fasade

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

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Fritidsboligen vesentlig påkostet i 2014 med nytt tilbygg, alt utført av lokale fagfolk i Valle. Dokumentasjon foreligger.

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til
- Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som luffer grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drenerør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drenerør og annet arbeid som følge av en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Rør

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmpumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

Ikke setningsskader, men iht tilstandsrapport er det målt høydeforskjell på 2 meters lengde stedvis mellom 10 - 20 mm og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket er ikke uvanlig for laftebygde hytter og hytter som er fundamentert på pilarer.

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Ikke feil, men iht tilstandsrapport ble det registrert sotvann under- og på gulv foran sotluke. Det mangler ubrennbar plate under/foran sotluke.

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv. Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

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

- Ja
- Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

*

- Ja
- Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstillt brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja
- Nei
- Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Vesentlig oppgradert i 2014 med nytt tilbygg på 36m² m/ soverom og allrom fra Straume Laft AS på Rystad.

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrepet

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrereett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Moe, Berent Philip	26.04.1978	BANKID	26.02.2025 20:41
Moe, Halvor Christopher	16.03.1976	BANKID	26.02.2025 09:59
Moe, Hanne Kathrine	18.03.1982	BANKID	26.02.2025 10:01



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

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 intel annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

..forts. neste side

HKM

Selgers initialer



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. ADMINISTRASJON
V/NINA MODALSLID
POSTBOKS 33
4611 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 17240088
Vår referanse: 3626288/25291053
Bestilling: C3 2024-11-13 (4) 158

Dato
13.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
100163	93	18.1.1982	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4221 VALLE	25	18	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

18 JAN 82 00163

**SOENSKRIVAREN I
SETESDAL**

F E S T E K O N T R A K T

Eierens navn: Augund ¹⁰⁰⁴³⁹ Brottveit pers. nr. [REDACTED]
Inga Brottveit pers. nr. 300144
Adresse: 4690 Valle [REDACTED]
Festerens navn: OTTAR ESKEDAL pers. nr. 081238 [REDACTED]
Adresse: HAUSEBERGVEIEN 6, 4752 HAMPRESAUBEN

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

Festeren leier en hyttetomt under eierens eiendom.....
gnr.25. bnr.18. i ..Valle.... kommune for et tidsrom av
.80.... år fra. 2/11. 1981. til. 2/11. 1986!

Festet kan forlenges med 10 år av gangen så lenge hytta er i god stand.

Tomta er avmerket i terrenget og påført nr. 18. som refererer seg til godkjent disposisjonsplan. *Punkt feste nr. 8.*

Salg av festeretten til andre enn syskin og barn i rett nedstiggende linje er ikke tillatt uten samtykke av grunneieren. Ved salg til andre har grunneieren forkjøpsrett etter takst. Framleie er ikke tillatt.

Uansett framtidig lovgivning kan ikke tomta selges eller på annen måte fradeles hovedbruket.

Festeavgiften er kr.... for den gjenværende del av kalenderåret, og deretter kr500. pr år. Agiften for første del av året betales ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskottsvis og ukrevet innen 1/10 året før.

Festeavgiften indeksreguleres hvert 10 år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne periode. En bruker indeksen for mai måned. Basis for festeavgiften er mai måned 1975.

I tillegg til festeavgiften betaler festeren kr. 100 pr år i leige for parkeringsplass og lagringsplass for avfall. Denne leige indeksreguleres på samme måte som festeavgiften.

Feste gir rett til reising av 1.en hytte. Uthus, vedrom, do og liknende må bygges under samme tak som hytta. Avfall eller kloakk må ikke forurense noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenere omgivelsene. Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende renovasjon, kloakking m.v.

Inntil kommunen har ordnet med felles søppeltømming må festeren selv sørge for tilfredstillende renovasjon og bringe avfall til oppsatt søppelhus. Utgifter i forbindelse med kommunens felles renovasjon dekkes av festerne i fellesskap, herunder utgifter til tømming av søppelhuset.

1982/100163/93

13.11.2024

1982/100163/93

13.11.2024

- 2 -

Festeren kan ikke selv anlegge vei, kjørevei eller gangvei uten særskilt avtale med grunneieren. Ferdsel over grunneierens setervoller er ikke tillatt.

Opparbeiding av parkeringsplass, søppelskur og veier samt vedlikehold og snørydding betales av festerne i fellesskap. Når ikke felles brøyting er praktisk slik som utenom påske sesongen må festeren selv sørge for rydding av parkeringsplass. Det opparbeides parkeringsplass for 1 bil pr. hytte. Grunneieren disponerer alle trær i området. Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på grunneierens eiendom. Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. I spesielle tilfelle kan grunneieren kreve hytta inngjerdet.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot eierens egne anlegg i planområdet slik som opparbeidelse av skogs eller jordbruksveier e.l. Det samme gjelder off. inngrep. Fellesanlegg som det off måtte pålegg til beste for hytteeierne må disse ta del i. Festeren har ikke adgang til å drive forretningsvirksomhet på tomta, så som varesalg, utleige eller herbergevirksomhet.

Det graves felles brønn i området. I leige for henting av vann fra vannpost betales årlig kr. 15.-. I tilfelle frost må vann hentes fra brønnen.

Løse hunder er ikke tillatt, og det er ikke lov til å ha båt i vannet.

Kontrakten kan heves på grunn av mislighold. Som mislighold regnes unnløstelse av å betale skyldig leie innen en uke etter påkrav, likeledes kan kontrakten heves ved brudd på kontraktbestemmelsene hvis bruddet er vesentlig. Ved mislighold kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3, punkt 9.

Særbestemmelser som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

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

- 3 -

Festekontrakten tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostningene med skriving av kontrakt, tinglysing, stempeling samt konsesjonsgebyr betales av festeren.

Kontrakten er utstedt i ...2... eksemplar, hvorav eier og fester har ett hver.

Valle, den 26/10 1981.

1. Augund O. Brottveit 2. Ottar J. Erstad

1. Inga Brottveit

1. Det attesteres herved at Augund og Inga Brottveit har undertegnet dokumentet i mitt/vårt nærvær, og at underskriverne er over 20 år.

A. Erstad

adr:
født: 04/11/23 - Wolfram 80. Kr. sand.

Inga Brottveit

adr:
født: 24.5.32 Wolfram v. 80 Kr. sand. S

2. Det attesteres herved at _____ har undertegnet dokumentet i mitt/vårt nærvær, og at underskriverne er over 20 år.

Ingunn Jenslett

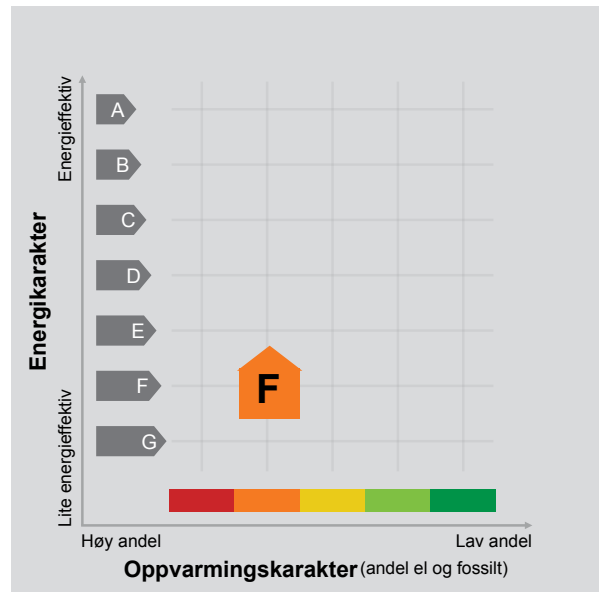
adr: Blikshua 34 Kr. sand.
født: 7/6-44

Thor Jenslett

adr: Blikshua 34 Kr. sand
født: 30/7/44

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	4747
Sted	VALLE
Kommunenavn	Valle
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	8
Bygningsnummer	8880743
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-84902
Dato	26.02.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av


- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt peisinnstans med brenselkabinett

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Værløst skifter på motorvarmer

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

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei


Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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 varmelementer 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: 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 varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. ADMINISTRASJON
V/NINA MODALSLID
POSTBOKS 33
4611 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 17240088
Vår referanse: 3626288/25291053
Bestilling: C3 2024-11-13 (4) 158

Dato
13.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
100163	93	18.1.1982	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4221 VALLE	25	18	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

18 JAN 82 00163

SØRENSKRIVAREN I
SETESDAL

F E S T E K O N T R A K T

Eierens navn: Augund ¹⁰⁰⁴³⁹ Brottveit pers. nr. [redacted]
Inga Brottveit pers. nr. 300144
Adresse: 4690 Valle [redacted]
Festerens navn: OTTAR ESKEDAL pers. nr. 081238 [redacted]
Adresse: HAUSEBERGVEIEN 6, 4752 HAMPRESAUBEN

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

Festeren leier en hyttetomt under eierens eiendom.....
gnr.25. bnr.18. i ..Valle.... kommune for et tidsrom av
.80.... år fra. 2/11. 1981. til. 2/11. 1986!

Festet kan forlenges med 10 år av gangen så lenge hytta er i god stand.

Tomta er avmerket i terrenget og påført nr. 18. som refererer seg til godkjent disposisjonsplan. *Punkt feste nr. 8.*

Salg av festeretten til andre enn syskin og barn i rett nedstiggende linje er ikke tillatt uten samtykke av grunneieren. Ved salg til andre har grunneieren forkjøpsrett etter takst. Framleie er ikke tillatt.

Uansett framtidig lovgivning kan ikke tomta selges eller på annen måte fradeles hovedbruket.

Festeavgiften er kr.... for den gjenværende del av kalenderåret, og deretter kr500. pr år. Avgiften for første del av året betales ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskottsvis og ukrevet innen 1/10 året før.

Festeavgiften indeksreguleres hvert 10 år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne periode. En bruker indeksen for mai måned. Basis for festeavgiften er mai måned 1975.

I tillegg til festeavgiften betaler festeren kr. 100 pr år i leige for parkeringsplass og lagringsplass for avfall. Denne leige indeksreguleres på samme måte som festeavgiften.

Feste gir rett til reising av 1.en hytte. Uthus, vedrom, do og liknende må bygges under samme tak som hytta. Avfall eller kloakk må ikke forurense noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenere omgivelsene. Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende renovasjon, kloakkering m.v.

Inntil kommunen har ordnet med felles søppeltømming må festeren selv sørge for tilfredstillende renovasjon og bringe søppel til oppsatt søppelhus. Utgifter i forbindelse med kommunens felles renovasjon dekkes av festerne i fellesskap, herunder utgifter til tømming av søppelhuset.

- 2 -

Festeren kan ikke selv anlegge vei, kjørevei eller gangvei uten særskilt avtale med grunneieren. Ferdsel over grunneierens setervoller er ikke tillatt.

Opparbeiding av parkeringsplass, søppelskur og veier samt vedlikehold og snørydding betales av festerne i fellesskap. Når ikke felles brøyting er praktisk slik som utenom påske sesongen må festeren selv sørge for rydding av parkeringsplass. Det opparbeides parkeringsplass for 1 bil pr. hytte. Grunneieren disponerer alle trær i området. Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på grunneierens eiendom. Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. I spesielle tilfelle kan grunneieren kreve hytta inngjerdet.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot eierens egne anlegg i planområdet slik som opparbeidelse av skogs eller jordbruksveier e.l. Det samme gjelder off. inngrep. Fellesanlegg som det off måtte pålegg til beste for hytteeierne må disse ta del i. Festeren har ikke adgang til å drive forretningsvirksomhet på tomta, så som varesalg, utleige eller herbergevirksomhet.

Det graves felles brønn i området. I leige for henting av vann fra vannpost betales årlig kr. 15.-. I tilfelle frost må vann hentes fra brønnen.

Løse hunder er ikke tillatt, og det er ikke lov til å ha båt i vannet.

Kontrakten kan heves på grunn av mislighold. Som mislighold regnes unnløstelse av å betale skyldig leie innen en uke etter påkrav, likeledes kan kontrakten heves ved brudd på kontraktbestemmelsene hvis bruddet er vesentlig. Ved mislighold kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3, punkt 9.

Særbestemmelser som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

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

- 3 -

Festekontrakten tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostningene med skriving av kontrakt, tinglysing, stempeling samt konsesjonsgebyr betales av festeren.

Kontrakten er utstedt i ...2... eksemplar, hvorav eier og fester har ett hver.

Valle, den 26/10 1981.

1. Augund O. Brottveit 2. Ottar J. Erstad

1. Inga Brottveit

1. Det attesteres herved at Augund og Inga Brottveit har undertegnet dokumentet i mitt/vårt nærvær, og at underskriverne er over 20 år.

A. Erstad

adr:
født: 04/11/23 - Wafro 80. Kr. sand.

Inga Brottveit

adr:
født: 24.5.32 Wafro v. 80 Kr. sand. S

2. Det attesteres herved at har undertegnet dokumentet i mitt/vårt nærvær, og at underskriverne er over 20 år.

Ingunn Jenslett

adr: Blikshua 34 Kr. sand.
født: 7/6 - 44

Thor Jenslett

adr: Blikshua 34 Kr. sand
født: 30/7/44

Komplett 3.3.14 (spj. bekr. fra Dag Guldbrandt) 13/326
 Sak 13/326
 25/18/18



Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett
 etter plan- og bygningsloven § 20-2

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan? Ja Nei
 Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet? Ja Nei
 Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 andre ledd
 Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).
 Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Ja Nei
 Hvis nei på alle spørsmålene over, anses tillatelse gitt tre uker etter at fullstendig søknad er mottatt i kommunen

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	25	18	8				VALLE
Adresse	GRYTESTIØL				Postnr.	Poststed	
					4747	VALLE	

Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-2 bokstav a) og SAK10 § 3-1

Tilbygg < 50 m² Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m² Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)

Antennesystem (SAK10 § 3-1 e)

Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m², jf. pbl § 20-2 bokstav b) og SAK10 § 3-2

Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)

Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet)

Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1

Annet: _____

Planlagt bruk/formål *Beskriv*
 SOVEROM + ALLROM (2 rom)

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

Planstatus mv. Arealdel av kommuneplan Reguleringsplan Bebyggelsesplan

Navn på plan _____

Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
	45 m ²	36 m ²	81 m ²				

Grad av utnyttning

Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.be.no eller kontakt kommunen

2 rom: Leiftdel 20 m² = soverom
 Mellombygg 16 m² = allrom / vasker - ved -
 TØKK

TOT = 36 m²

OPPR. DEL: 45 m²

NYTT + OPRK = 81 m²

Plassering

Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket? Ja Nei Vedlegg nr. Q -

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket? Ja Nei Vedlegg nr. Q -

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Avstand

Minste avstand til nabogrense		m
Minste avstand til annen bygning	14	m
Minste avstand til midten av vei		m

Dette skal vises på situasjonsplanen

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng
	Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut dersom søknaden gjelder driftsbygning i landbruket eller midlertidige tiltak	
Vann- forsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomte <input type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk* <small>* Beskriv</small>	Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann* <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann*	
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomte <input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg	Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	-	<input type="checkbox"/>
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	-	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	-	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	-	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	-	<input type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10, § 6-2	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift		
Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.		
Navn HALVOR MOE	Telefon (dagtid) 38031897	Mobiltelefon 90060418
Adresse Hannevik Terrasse 46	Postnr. 4613	Poststed KRISTIAN SAND
Dato 02.02.2014	Underskrift <i>Halvor Moe</i>	E-post halvor@vaf.no
Gjentas med blokkbokstaver HALVOR MOE		Eventuelt organisasjonsnr.



Kvittering for nabovarsel sendast kommunen saman med søknaden

Nabovarsel kan enten sendast som rekommandert sending eller overleverast personleg mot kvittering. Ved personleg overlevering vil signatur gjelde som stadfesting på at varselet er motteke. Det kan òg signerast på at ein gjev samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjeld							
Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Busladnr.	Kommune
	25	18	8				VALLE
	Adresse GRYTESTØL				Postnr.	Poststad VALLE	

Følgjande naboar har motteke eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhøyrande vedlegg:

Nabo-/tverrbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/tverrbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn			
25	18			Oddvar Botlvut			
Adresse GRYTESTØL				Adresse Flakeland			
Postnr.	Poststad			Postnr.	Poststad		
4747	VALLE			4747	VALLE		
Personleg kvittering for		Dato	Sign.	Personleg kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> motteke varsel				<input type="checkbox"/> samtykke i tiltaket			

Nabo-/tverrbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/tverrbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn			
25	18	15		ELFI BAIT JONASSEN			
Adresse GRYTESTØL				Adresse KLANVEIEN 73			
Postnr.	Poststad			Postnr.	Poststad		
4747	VALLE			4950	RISØR		
Personleg kvittering for		Dato	Sign.	Personleg kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> motteke varsel				<input type="checkbox"/> samtykke i tiltaket			

Nabo-/tverrbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/tverrbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn			
25	18	15		OVE KONRAD GRAUNINGSØYRE			
Adresse GRYTESTØL				Adresse KORSTEDTVEIEN 14			
Postnr.	Poststad			Postnr.	Poststad		
4747	VALLE			4950	RISØR		
Personleg kvittering for		Dato	Sign.	Personleg kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> motteke varsel				<input type="checkbox"/> samtykke i tiltaket			

Nabo-/tverrbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/tverrbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn			
25	18	10		JON AUDUN KLEIVELAND			
Adresse GRYTESTØL				Adresse PAULEN 5			
Postnr.	Poststad			Postnr.	Poststad		
4747	VALLE			4625	FLEKKERØY		
Personleg kvittering for		Dato	Sign.	Personleg kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> motteke varsel				<input type="checkbox"/> samtykke i tiltaket			

Nabo-/tverrbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/tverrbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststad			Postnr.	Poststad		
Personleg kvittering for		Dato	Sign.	Personleg kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> motteke varsel				<input type="checkbox"/> samtykke i tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressatar.

Samla tal på sendingar: 4 Sign. *Tome S.*

124391 Dato: 13/2-14TS

Vedlegg nr.
C -



Opplysningar gjeve i nabovarsel sendast kommunen saman med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendomen:					
Gnr.	Bnr.	Festestr.	Seksjonsnr.	Eigedomens adresse	Postnr. Poststad
25	18	8		GRYTESTIPL	VALLE
Eier (fester)				Kommune	
HALVOK MOE					

Det varslast med dette om

<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving
<input checked="" type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring
<input type="checkbox"/> Mellombels bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/endring av matrikkeleining (eigedomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Anna

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplanar	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B -
---	--	--------------------------------------	-----------------------------------	-----------------

Arealdisponering

Set kryss for gjeldande plan

<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
--	--	--

Namn på plan

Beskriv nærare kva nabovarslet gjeld

Tilbygg 36m² mot vest, betavende av kaffedel 20m² + mellombygg 16m²; fukkt med oppr. del

Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettast til

Føretak/tiltakshavar
HALVOK MOE Hannevik Terrasse E/S 4613 KRISTIANSAUND

Kontaktperson, namn	E-post	Telefon	Mobil
— / —	hamo1@vaf.no	38031897	90050418

Søknaden kan sjåast på heimeside: (ikkje obligatorisk)

Merknader sendast

Eventuelle merknader må vera kome til ansvarleg søkjar/tiltakshavar innan 2 veker etter at dette varselet er sendt. Ansvarleg søkjar/tiltakshavar skal saman med søknaden, senda innkomne merknader og greie ut for eventuelle endringar.

Namn	Postadresse
Halvor Moe	Hannevik Terrasse E/S
Postnr. Poststad	E-post
4613 KRISTIANSAUND	hamo1@vaf.no

Følgjande vedlegg er sendt saman med nabovarselet

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. frå - til	Ikkje relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B		<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D		<input type="checkbox"/>
Teikningar snitt, fasade	E		<input type="checkbox"/>
Anna vedlegg	Q		<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Tilsvarande opplysningar med vedlegg er sendt i nabovarsel til naboar og tverrbuarar som verte rørte. Kvittering for nabovarsel syner mottakarar av nabovarselet.

Stad	Dato	Underskrift ansvarleg søkjar/tiltakshavar
Kristiansund	02-02-2014	Halvor Moe
Gjentakast med bokkbokstavar		HALVOK MOE

Lise Fosså

Fra: jorn.haug@aseral.kommune.no
Sendt: 4. april 2014 13:13
Til: Lise Fosså
Emne: Svar vedk. tilbygg på hytte 25/14 fnr. 8 Grytestøyl. Bjørnevatn, Valle kommune

Hei

Antar dette gjelder gnr/bnr 25/18/8. Vi har inga merknad da det er i tråd med gjeldande plan for området.

mvh

Jørn Haug
Sekretær for villreinnemdna for Setesdalsområdet



VALLE KOMMUNE

Teknisk - byggesak

Villreinnemda for Setesdalsområdet v/Åseral kommune
Gardsvegen 68

4540 ÅSERAL

Vår ref:
2013/326-5

Sakshandsamar:
Lise Fosså
☎ 37937535
lise.fossa@valle.kommune.no

Arkiv:
25/18/8

Dato:
13.03.2014

Ber om førehandsuttale

Valle kommune har den 03.03.2014 motteke søknad om tilbygg på gnr. 25, bnr. 14, fnr. 8 på Grytestøyl.

Omsøkte tiltak er på 36 m2 BYA, eksisterande er 45 m2 BYA mot vest. Tiltaket ligg i henssynsone villrein.

Omsøkte tiltak ligg i disposisjonsplan for gnr. 25, bnr. 18, som vart vedteken i bygningsrådet 10.12.1974. I disposisjonsplanen står det ikkje noko om maksimal størrelse på hyttene, og det er difor føresegnene om størrelse i kommunedelplan for Bjørnevatn som gjeld. Jamfør føresegnene til kommunedelplanen for Bjørnevatn, pkt. 2.2, a) pkt. 3, skal bruksarealet ikkje vere over 120 m2 pr. tomt, og tiltaket er difor i tråd med gjeldande plan.

Med helsing

Lise Fosså
rådgjevar byggesak

Postadresse:
4747 Valle

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



VALLE KOMMUNE

Teknisk - byggesak

Halvor Moe
Hannevik Terrasse 46

4613 KRISTIANSAND S

Vår ref:
2013/326-3

Sakshandsamar:
Liv Elin Frøysnes Berg
☎ 37937500
lef@valle.kommune.no

Arkiv:
25/18/8

Dato:
01.07.2013

Referat frå førehandskonferanse

Vedr. tilbygg og ny adkomstveg til gnr. 25, bnr. 18, fnr. 8 ved Grytestøyl

Til stades: Halvor Moe tiltakshavar
Fru Moe (fekk diverre ikkje med førenamnet)
Gro Aamlid Valle kommune
Liv Elin F. Berg Valle kommune

- Møtet galdt
1. moglegheiter for tilbygg til eksisterande hytte
 2. moglegheit for å bygge adkomstveg opp til hytta.

1. Tilbygg til eksisterande hytte:

Det vil vere i tråd med overordna plan å ha eit samla BYA (bebygd areal) på inntil 120 m² på tomta, berre ein bygning kan vere over 20 m².

Eksisterande hytte er på ca. 50 m², og det er ynskje om å bygge til eit ekstra soverom på ca. 14 m², dette vil vere i tråd med gjeldande plan for området.

Tiltakshavar hadde ei skisse på tilbygg mot sør, noko som ma medfører ei døråpning inn til soveromet på 1,6 m, samt at takhøgda blir låg i heile soveromet.

Valle kommune vil heller tilrå at det av fleire grunnar vert bygd til i lengderetninga på hytta, anten mot aust, eller mot vest. Ulike alternativ vart diskutert.

Området hytta ligg i er eit område som kan vere utsett for snøskredfare, det vil vere eit vilkår for å få byggeløyve for tilbygg at ein kontaktar ein skredeksper for å få snøskredfaren vurdert.

Vedlagt fylgjer informasjon om tilbygg på inntil 50 m² og naudsynte søknadsskjema, samt liste over naboar som må varslast.

2. Adkomst opp til hytta.

I dag er det gangsti opp til hytta, det er ynskje om å opparbeide ein trace på ca. 1,2 m breidde for lettare å få frakta opp materialar i samband med tilbygg, men også til frakting av ved og proviant.

Området er regulert med disposisjonsplan, der det ikkje er opna for å gi løyve til opparbeiding av breie gangstiar til tomtene, heller ikkje i kommunedelplan for Bjørnevassområdet er det opna opp for dette.

Alternativ til vidareframdrift i denne saka er:

- a) Lage reguleringsplan for området, der ein planlegg opparbeidde adkomstvegar til alle tomtene. For eit slikt arbeid bør ein kontakte dei andre 29 hyttene i området og i fellesskap engasjere plankonsulent som syter for ein reguleringsplan. Sakshandsamingstid i kommunen 1-2 år.
- b) Kome med dette som eit innspel i kommuneplanprosessen – som så vidt er i gong.
- c) Søke om dispensasjon frå gjeldande plan. Ein dispensasjonssøknad må handsamast i plan- og miljøutvalet etter at det er innhenta uttale frå turvande instansar. Sakshandsamar gav tilbakemelding om at administrasjonen i Valle kommune ikkje er positiv til å anbefale ein slik dispensasjon. Sakshandsamingstid på søknad om dispensasjon 6-12 mnd.

Med helsing



Liv Elin Frøysnes Berg
Avdelingsingeniør byggesak

Hei

Sender som avtalt sit.kart som viser parkeringsplass og hytte.

Ha en fin dag!

Med helsing

Gro Åmlid | Konsulent

gro.aamlid@valle.kommune.no

Valle kommune | Velkomstsenter

Postadresse | Postboks 4, 4747 Valle

Tlf sentralbord: +47 379 37 500

Tlf direkte: +47 379 37 500

www.valle.kommune.no



Tenk på miljøet før du skriv ut denne e-posten

Fra: Moe, Halvor [<mailto:HaMo1@vaf.no>]

Sendt: 29. mai 2013 14:27

Til: Gro Aamlid

Emne: SV: Forhåndskonferanse om tiltak på eigedom i Valle kommune - gnr. 25, bnr. 18, fnr. 8

Hei

Takk for hyggelig samtale, informasjon og hjelp. Jeg følger det løpet dere legger opp for meg slik at alt gjøres riktig. Jeg forbereder meg så godt som mulig og fyller ut skjemaer som jeg fikk og forstår det slik at disse returneres og når dere før konferansen. Forstod det slik at konferansen vil gi meg muligheter til å vite hvordan jeg skal gå fram så jeg ikke gjør det vanskelig for dere eller meg selv.

Dersom jeg ikke greier å forberede meg godt nok, ringer jeg for å sette opp en ny konferansetid som passer Liv Elin Frøysnes Berg og meg selv.

Med vennlig hilsen

Halvor Moe/Fagskolen i Kristiansand, teknisk avd. og maritim avd., VAF

Privat adresse: Hannevik terrasse 46, 4613 KRS

Hei

Viser til telefonsamtale vedr. tilbygg og ny ATV-veg på eigedom gnr. 25, bnr. 18, fnr. 8 på Grytestøyl.

Gjeldande plan i området kan ein finne ved å gå inn i Planinnsyn

<http://tema.webatlas.no/valle/planinnsyn>

Aktuelle søknadskjema finn ein her: <http://byggeregler.dibk.no/blanketter>

Valle kommune er i utgangspunktet ikkje positive til å bygge ATV-veg i området.

Det vert forhåndskonferanse med byggesakshandsamar Liv Elin Frøysnes Berg fredag 7. juni kl. 12:00.

Med helsing

Gro Åmlid | Konsulent

gro.aamlid@valle.kommune.no

Valle kommune | Velkomstsenter

Postadresse | Postboks 4, 4747 Valle

Tlf sentralbord: +47 379 37 500

Tlf direkte: +47 379 37 500

www.valle.kommune.no



Tenk på miljøet før du skriv ut denne e-posten



Naboliste for eiendom: 940 - 25/18/8

Eiere:

Eiendom 940 - 25/18/8	Navn BROTTVEIT ODDVAR	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse FLATELAND		Poststed 4747 VALLE	
Eiendom 940 - 25/18/8	Navn MOE HALVOR	Rolle Fester (F)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse HANNEVIK TERRASSE 46		Poststed 4613 KRISTIANSAND S	

Naboer:

Eiendom 940 - 25/18	Navn BROTTVEIT ODDVAR	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse FLATELAND		Poststed 4747 VALLE	
Eiendom 940 - 25/18/10	Navn BROTTVEIT ODDVAR	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse FLATELAND		Poststed 4747 VALLE	
Eiendom 940 - 25/18/10	Navn KLEIVELAND JON AUDUN	Rolle Fester (F)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse PAULEN 5		Poststed 4625 FLEKKERØY	
Eiendom 940 - 25/18/12	Navn BROTTVEIT ODDVAR	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse FLATELAND		Poststed 4747 VALLE	
Eiendom 940 - 25/18/12	Navn PYTTEN ERNST ADNE	Rolle Fester (F)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse GANGDALSLIA 50		Poststed 4618 KRISTIANSAND S	
Eiendom 940 - 25/18/12	Navn SKEIVOLL MARIANNE LOUISE	Rolle Fester (F)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse GANGDALSLIA 50		Poststed 4618 KRISTIANSAND S	
Eiendom 940 - 25/18/15	Navn BROTTVEIT ODDVAR	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse FLATELAND		Poststed 4747 VALLE	
Eiendom 940 - 25/18/15	Navn GRAVNINGSMYR OVE KONRAD	Rolle Fester (F)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse KORSTVEDTVEIEN 14		Poststed 4950 RISØR	

Eiendom 940 - 25/18/15	Navn JONASSEN ELFI BRIT	Rolle Fester (F)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse KRANVEIEN 73		Poststed 4950 RISØR	

§ 20-2, tiltak utan ansvarsrett

Alle skjema finn ein på <http://byggeregler.dibk.no/blanketter>
situasjonskart finn ein på <http://www.valle.kommune.no/Kart.aspx>
Skjema og situasjonskart kan ein også få ved å vende seg til Velkomstsenteret i Valle kommune.

Søknad om tiltak utan ansvarsrett jfr. § 20-2 er til dømes tilbygg under 50 m², ny garasje under 70 m², eller driftsbygningar i landbruket inntil 1000 m².

Komplett søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett jfr. § 20-2, skal innehalde:

- **Søknad om tiltak utan ansvarsrett (blankett 5153).**
Alle relevante opplysningar i forhold til tiltaket med beskrivelse av tiltaket må fyllast ut.
Dersom skjemaet virkar komplisert så fyll ut det som passer til tiltaket ditt. Du kan eventuelt supplere med eit vedlagt skriv der du beskriver det som skal gjerast. Hugs dato og signere søknadsskjemaet!
- **Nabovarsling**
Opplysningar gjeve i nabovarsel (blankett 5155) og Kvittering for nabovarsel (blankett 5156) sendast til kommunen, Nabovarsel (blankett 5154) sendast til alle berørte naboar og gjenbuarar som skal varslast saman med kopi av fasadeteikningar og situasjonsplan samt anna relevant informasjon om det du ynskjer å bygge.
I utgangspunktet skal nabo mottake same opplysningar som kommunen. Nabovarsel, kan gjevast anten ved å gå rundt til naboane og få personleg kvittering, eller ved å sende nabovarsel rekommandert i posten.
Hugs dato og signatur frå naboen eller postens kvittering/stempel.
Dersom nabovarsel sendast rekommandert eller dersom naboar ikkje samtykker til tiltaket **kan ikkje søknad om løyve til tiltak leverast til kommunen før etter at naboens frist til å kome med merknader er ute, dvs. min. 2 veker etter nabovarsel er motteke.**
Meir opplysningar om nabovarsel finn ein i Plan- og bygningsloven § 21-3 og Byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2
Oversikt over naboar som skal varslast, kan ein få ved å kontakte Velkomstsenteret i Valle kommune.
- **Evt. samtykke frå nabo**
Dersom du ynskjer å bygge nærmare nabogrensa enn 4 meter må du innhente skriftlig samtykke frå naboen, eller søkje om dispensasjon frå plan- og bygningsloven. Unntak gjeld ved oppføring av garasje, uthus og liknande med areal mindre enn 50 m².
Meir opplysningar om avstand til nabogrense finn ein i plan- og bygningsloven § 29-4. Skjema for samtykke frå nabo kan du få i Velkomstsenteret i Valle kommune.

- **Evt. samtykke til bygging nærmare enn byggegrense fastsett i Vegloven § 29**
 Kommunal veg, 15 m frå senterlinje veg,
 Fylkesveg, 50 m frå senterlinje veg,
 Riksveg, 50 m frå senterlinje veg,
 Gang- og sykkelveg, 15 m frå senterlinje veg.
 I område som er regulert med reguleringsplan/bebyggelsesplan og detaljplan kan byggegrensa mot offentleg veg vere endra i høve til vegloven.
- **Situasjonsplan**, målestokk 1:500, påført planeringshøgde.
- **Bygningsteikningar** M 1:100 med mål, plan for alle etg., alle fasadar, påført mønehøgde, gesimshøgde, takvinkel, med terrenglinjer og kotehøgde før og etter planering påført fasadane.
- **Tilhøve til veg, vatn og avløp.**
 - Dersom tiltaket endrar avkøyrser frå offentlig veg, skal det leggast ved samtykke frå vegmynde til endra avkøyrser.
 (Evt. samtykke frå veglag ved privat veg)
 - Dersom det skal leggast inn vatn og avløp i tiltaket, skal det før det gjevast byggeløyve framleggast løyve til tilkopling til leidningsnett, evt. vere gitt utsleppsløyve til separat avløpsanlegg.
- **Dispensasjon**, dersom tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven, forskrifter eller plan må det søkast om dispensasjon. Opplysningar om dispensasjon finn ein i plan- og bygningsloven kapittel 19.

Før ein leverar inn byggesøknader er det viktig at ein veit kva som er gjeldande arealplan. Informasjon om gjeldande arealplan, kan ein få ved å ta kontakt med Velkomstsenteret.

Meir informasjon om byggeregler finn du hos Direktoratet for Byggkvalitet:
<http://dibk.no/>

Dersom søknaden er i tråd med plan- og bygningsloven, forskrift og overordna plan, søknad om løyve til tiltak er komplett og det ikkje ligg føre merknader frå naboen, skal Valle kommune handsame søknaden etter delegert mynde innan 3 veker etter at vi har motteke søknaden.

*Dersom søknaden **ikkje** er i tråd med plan- og bygningsloven, forskrift og overordna plan eller søknad om løyve til tiltak ikkje er komplett eller det ligg føre merknader frå naboen, skal Valle kommune jfr. forvaltingsloven § 11a snarast mogleg og seinast innan 4 veker etter at kommunen har motteke søknaden, gi eit førebels svar.*

Føresegner til kommunedelplan for Bjørnevattn

1. Byggeområde (PBL §20-4, første ledd nr 1)

1.1. Fellesføresegner:

a) Plankrav i byggeområde, (jfr PBL §20-4, 2. ledd, bokst. a).

For område avsett til eksisterande og framtidige byggeføremål og område for råstoffutvinning - masseuttak kan det ikkje settast i verk arbeid eller tiltak som er nemnt i PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 før området går inn i vedteke reguleringsplan.

b) Rekkefølgereglar for utbygging, (jfr PBL §20-4, 2. ledd, bokst. b).

1. Utbygging av dei einskilde utbyggingsområda kan ikkje starte før det er godkjend og etablera løysingar for renovasjon, tilkomst frå offentleg veg samt offentleg dagparkering for ski- og turløyper. Innteikna skiløyper i plankartet skal vere godkjend av grunneigarane før utbygging kan starte.

c) Høve til vatn og vassdrag (jfr PBL §20-4, 2. ledd, bokstavane f og b).

1. I byggeområda er det ikkje tillete med tiltak som nemnt i plan- og bygningsloven §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 eller frådelling av tomt til slikt føremål nærare enn 50 meter frå vatn og vassdrag som visast på kart i målestokk 1:50 000.
2. Ved detaljplanlegging skal det takast særlege omsyn til vatn og vassdrag. Dette i høve til flaum og rasfare. I samband med kryssing av vassdrag bør dette skje på slik måte at ein oppnår minst mogleg konflikhtar med vassdraget.

d) Vatn og avlaup (jfr PBL §20-4, 2. ledd, bokst. b).

For områda F1, F2, F3 og område avsett til senterområde/næring gjeld følgjande: Før det leggst inn straum i den einskilde bueining eller til den einskilde næringsbygning, må eininga være knytt til felles anlegg for vatn og avlaup.

For områda F4 til F8 gjeld følgjande: Det er ikkje tillete med innlagt vatn dersom den einskilde eininga ikkje er knytt til offentleg godkjent anlegg for avlaup.

e) Veg og parkering i utbyggingsområda.

I utbyggingsområda kan det opparbeidast heilårsvegar og parkering kan skje på eiga tomt. Dersom det ikkje vert interne vegar og parkering på kvar tomt må det etablerast felles parkeringsplass for kvart byggeområde.

1.2. Område avsett til fritidsbustadar.

Nye hyttefelt og bygningar skal plasserast slik at eksisterande kulturlandskap, vegetasjon, dyreliv, terreng og turløyper blir teke vare på, samstundes som estetiske omsyn skal leggst til grunn. Nye hyttefelt skal plasserast skånsamt i terrenget, og ikkje bryta horisont sett frå hovudveg eller viktige horisontar og landskapsformer i området.

a) Disse reglar skal leggjast til grunn ved utarbeiding av reguleringsplan.

1. Nye hytter skal oppførast som låg bebyggelse. Den synlege delen av grunnmuren skal ikkje vere høgare enn 0,7 meter.
2. Taket skal utformast som saltak, og takvinkelen skal vere mellom 22 og 33 grader.
3. Tillete bruksareal BRA skal ikkje vere over 211 m² pr. tomt. Dersom det byggast fleire bygg på ei tomt så skal alle bygg reknast med i totalt tillete bruksareal. I BRA medreknast 2 biloppstillingsplassar pr. tomt.
4. Det kan gjerdast inntil 100 m² ved inngongspartiet som skjerming mot husdyr. Utforming og farge på gjerdet skal fastsettast i reguleringsplan. Det er ikkje tillete med flaggstong.
5. Fritidsbusetnad skal ikkje byggast nærare støylsvoll enn 50 meter. Med støylsvoll meinast den beitemarka som ligg omkring støylsbygningane.
6. Tomt til fritidsbusetnad skal ikkje leggast nærare preparerte løyper og viktige turstiar enn 20 meter.

b) For områda F1, F2 og F3 gjeld fylgjande utnytting (antal nye einingar):

F1: 30 stk.

F2: 85 stk.

F3: 46 stk.

1.3. Område avsett til sentrumsområde.

Område skal nyttast til funksjonar som har felles nytte for området. Som eksempel kan ein nemne forretning, bevertning, informasjonsbygg og liknande.

2. Landbruk-, natur og friluftsområde (PBL §20-4, 1.ledd, nr. 2).

2.1 Fellesføresegner:

a) Høve til vatn og vassdrag (jfr PBL §20-4, 2. ledd, bokstavane b og f).

1. Ved detaljplanlegging skal det takast særlege omsyn til vatn og vassdrag. Dette i høve til flaum og rasfare. I samband med kryssing av vassdrag bør dette skje på slik måte at ein oppnår minst mogleg konfliktar med vassdraget.
2. I landbruk-, natur- og friluftsområder er det ikkje tillete med tiltak som nemnt i plan- og bygningsloven §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 eller frådeling av tomt til slikt føremål nærare enn 100 meter frå vatn og 50 meter frå elver og bekkar som visast på kart i målestokk 1:50 000.

b) Dispensasjon.

Ved ev. dispensasjonar for oppføring eller frådeling til fritidsbustader i LNF-område, gjeld denne planen sine føresegner om spreidd hyttebygging.

c) Andre bygningar.

Innaføre LNF områda er det tillete å sette i stand/gjenreise bygningar av kulturhistorisk verdi. Nye bygningar må ha same form, størrelse, materialbruk og plassering som opprineleg bygning.

2.2. Område avsett til LNF-område for spreidd hyttebygging, (jfr PBL §20-4, 2. ledd, bokstavane b og c).

Spreidd hyttebygging i LNF-områda kan tillatast dersom ikkje tiltaket kjem i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, friluft- eller kulturlandskapsinteresser.

Talet på fritidsbustader som kan byggast i kvart område som er avsett til spreidd fritidsbusetnad er vist på plankartet. Talet som står på plankartet er inklusiv eksisterande hytter i området.

I område med potensiale for 3 eller fleire fritidsbustader kan det ikkje settast i verk arbeid eller tiltak som er nemnt i PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 før området går inn i vedteke bebyggelsesplan. Plankravet er ikkje gjeldande for tiltak på eksisterande bygningar, eller tiltak som ikkje er søknadspliktige etter sakshandsamingsforskrifta.

Før nye fritidsbustader tilletast oppført, eller frådelling til slikt formål finner sted, må områda vurderast med omsyn på rasfare.

a) Desse reglar skal leggjast til grunn ved utarbeiding av bebyggelsesplan.

1. Nye hytter skal oppføres som låge bygningar. Den synlege delen av grunnmuren skal ikkje vere høgare enn 0,7 meter.
2. Gesims- og mønehøgde skal regnast frå topp grunnmur, og skal ikkje overstige høvesvis 3 meter og 5,5 meter.
3. Bygningane på tomta kan ha eit samla bruksareal BRA på inntil 120 m².
4. Det er berre ein bygning på tomta som kan ha større bruksareal BRA over 20 m². Det skal vere berre ein buening på kvar tomt. Dei andre bygningane må plasserast i nær tilknytning til hovudbygningen med god terrengtilpassing. Det er ikkje tillete å dele i frå parsellar innaføre ei hyttetomt.
5. Taket skal utformast som saltak, og takvinkel skal være mellom 22 og 33 grader.
6. Det kan gjerdast inntil 100 m² ved inngongspartiet som skjerming mot husdyr. Utforming og farge skal fastsettast i plan. Det er ikkje tillete med flaggstong.
7. Tomter til fritidsbusetnad skal ikkje leggjast nærare støylsvoll enn 50 meter. Med støylsvoll meinast den beitemarka som ligg omkring støylsbygningane.
8. Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark.
9. Tomter til fritidsbusetnad skal ikkje leggjast nærare preparerte løyper og viktige turstiar enn 20 meter.

3. Område som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1.ledd nr.4).

Kyrelitjøn naturreservat blei oppretta 10.10.1986, med heimel i naturvernlova. For tiltak innaføre værnegrensa, gjeld den angjevne værneforskrifta.

4. Område for råstoffutvinning (§20-4, 1.ledd nr.3).

For område avsett til råstoffutvinning - masseuttak kan det ikkje settast i verk arbeid eller tiltak som er nemnt i PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 før området går inn i reguleringsplan. Slik plan skal avklåre bruk og avslutting av massetaket.

For område M1 kan avsuttingsplan vise område for spreidd spreidd hyttebygging i LNF, med inntil 3 einingar og føresegner som gjeve her.

5. Gjeldande planar

Følgjande planar gjeld før denne planen:

Plantype	Gnr/Bnr	Godkj dato	Hyttetotal	Frådelte/bortfesta tomter
Disp. plan Veiajuvet Hyttefelt	22/1	08.02.1972	10	?
Disp.plan Bakkebu	22/6	29.03.1984	14	11
Disp. plan Ædan	23/6	26.09.1973	50	50
Disp. plan Lisle Bjørnevattn	23/8	05.11.1973	29	29

Disp. plan Ugledalen	23/10	10.11.1982	4	4
Disp. plan Lauvåshaugane	23/16	28.09.1973	9	8
Disp. plan Bjørnevatn	24/3	21.06.1973 29.04.1975	11 8	14
Disp. plan Bjørnevatn - Strandli	24/11	15.12.1976	18	18
Disp. plan Bjørnevatn	25/1	21.06.1985	20	20
Disp. plan Bjørnevatn	25/3	04.02.1973	36	36
Disp. plan Bjørnevatn	25/10	28.02.1980	9	9
Disp. plan Bjørnevatn	25/11	26.09.1973	43	42
Disp. plan Bjørnevatn - Reinstøyl	25/15	18.09.1974	19	19
Disp. plan Lisle Bjørnevatn	25/17	02.07.1984	10	9
Disp. plan Bjørnevatn	25/18	10.12.1974	25	17

Dersom eksisterande planar ikkje har utfyllande føresegner i høve til oppføring av fritidsbustader, gjeld føresegnene her.

Sist datert 29.02.08.

Retningslinjer til kommunedelplan for Bjørnevann

Retningslinjer til byggeområde

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

I samband med regulering til område for fritidsbusetnad skal det lagast risiko- og sårbarhetsanalyse. Det gjeld særleg omsyn til mogleg flaum, rasfare, støy og trafikktryggleik.

Grunneigarsamarbeid:

Grunneigarsamarbeid med felles planlegging, utbygging og drift vil bli prioritert av Valle kommune. Dette er likevel ikkje til hinder for at einskilde grunneigarar kan fremme planar. Før utbygging kan skjje skal avtaler om gjennomføring av fellestiltak som t.d. sti- og løypenett vere etablert. Fellestiltaka må stå i høve til utbyggingsgraden.

Det bør i føresegner til reguleringsplan eller bebyggelsesplan stillast krav om fordeling av arealverdiar og kostnader ved ulike felles tiltak innanfor planområdet, i henhold til jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. § 5 annet ledd.

I utvikling av nye byggeområde skal det takast omsyn til kulturlandskap, dyreliv, vegetasjon og terreng. Det skal leggast vekt på gode løysingar med omsyn til grøntstrukturar og viltkorridorar.

Utbyggingsavtaler:

Valle kommune vil inngå utbyggingsavtale med grunneigarar og/eller utbygger som fremmar plan for utbygging. Avtala er eit verkemiddel for å sikre gjennomføring av utbygginga i tråd med måla i kommuneplanen. Utbyggingsavtala blir inngått i samband med handsaming av reguleringsplanen. Viktige delar av avtala vil vere knytt til ansvar og kostnadsfordeling for etablering og drift av mellom anna veg, parkering, vassforsyning og avlaup, straum, telekablar og tilrettelegging for ski- og turløyper.

Straum:

Ved framføring av straum til hele eller delar av områda, må fritidsbustader som koplatt til slikt straumnnett også bli kopla til felles anlegg for vatn og avlaup. Dette av omsyn til ureining av området.

Retningslinjer for LNF-områda

Det er berre bygg og anlegg som er naudsynte for utøving av primærnæring som går inn under LNF-føremålet. Til stadbunden næring vert ikkje rekna: utleigehytter, campinghytter, kårustader i landbruket som ikkje er naudsynte for drifta av garden, våningshus, andre hus som skal nyttast til fritidsføremål eller støyler, jakt- og fiskebuer som ikkje er direkte knytt til landbruksdrift.

Støylsområde:

Støylsbygningar er definera som bygningar med høg kulturhistorisk verdi og som tidlegare har vore nytta til tradisjonell støylsdrift.

I støylsområda bør det berre førast opp enkle bygningar som i hovudsak har same storleik som dei opphavlege støylshusa.

Ombygging og eventuelle tilbygg bør skjje innaføre ein målestokk og stil som er i samsvar med opphavlege bygningar på støylen. Det bør og leggast vekt på tradisjonell materialbruk og farge.

Dispensasjon

Når særlege grunner føreligg kan kommunen gjeve midlertidig eller varig dispensasjon frå føresegnene til kommunedelplan, jfr. Plan- og bygningslova §7.

Det er det faste utvalet for plansaker som kan gi dispensasjon fra føresegnene til kommuneplanen. Ved dispensasjonsaker fra føresegnene skal fylkeskommunen og statlige styresmakter for dei saksområda som saka omhandlar ha høve til å uttale seg før dispensasjon blir gjeve.

Revidert 29.02.08.



F. S. Lund



Valle kommune
Teknisk - byggesak

Halvor Moe
Hannevik Terrasse 46

4613 KRISTIANSAND S

Vår ref:
2013/326-7

Sakshandsamar:
Lise Fosså
☎ 37937535
lise.fossa@valle.kommune.no

Arkiv:
25/18/8

Dato:
07.04.2014

Delegasjonssaknr.: 97/14

VEDTAK

Løyve for oppføring av tilbygg til hytte på gnr. 25, bnr. 18, fnr. 8 på Grytestøyl.

1. Opplysningar til saka

Det vart gjeve byggeløyve for oppføring av hytte den 30.05.1983, sak 41/83.

Valle kommune har den 26.02.2014 motteke søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett, tilbygg til hytte.

Eksisterande BYA er 45 m2, nytt BYA er 36 m2, tilsaman er det 81 m2.

Søkjar og tiltakshavar: Halvor Moe.

Dag Gudbrandsen bekreftar at Halvor Moe har kjøpt seg inn i skredvurdering som vart føretatt i forbindelse med utbygging på hytta hans i 2013.

Omsøkte tiltak ligg i disposisjonsplan for gnr. 25, bnr. 18, som vart vedteken i bygningsrådet 10.12.1974. I disposisjonsplanen står det ikkje noko om maksimal storleig på hyttene, og det er difor føresegnene om storleik i kommunedelplan for Bjørnevatn som gjeld. Jamfør føresegnene til kommunedelplanen for Bjørnevatn, pkt. 2.2 a) pkt. 3, skal bruksarealet ikkje vere over 120 m2 pr. tomt, og tiltaket er difor i tråd med gjeldande plan.

Søknaden er handsama etter pbl § 20 – 1. Valle kommune gjev løyve til oppføring i samsvar med søknad og vedlegg. Løyve til tiltak legg til grunn at bygging blir utført i samsvar med vilkår og følgjer plan- og bygningslova med forskrifter. Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for tiltaket, jfr. Byggesaksforskriften § 3-1, pkt. a, enkelt tilbygg til eksisterande byggverk.

Postadresse:
4747 Valle

Tlf.: 37 39 75 00
Faks: 37 93 75 15

2. Tilhøvet til gjeldande planar og lovverk

- Lov om planlegging og byggesakbehandling (plan- og bygningsloven) av 27.06.2008, nr. 71.
- Forskrift om byggesak (Byggesaksforskriften) av 26.03.2010, nr. 488.
- Forskrift om teknisk krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) av 26.03.2010, nr. 489.
- Lov om forvaltning av naturens mangfald (Naturmangfoldlova) §§ 8-12 jft. § 7 leggast til grunn.
- Kommunedelplan for Bjørnevatn, vedtatt den 26.03.2008, sak 05/589.

3. Vurderingar

Søknaden er i tråd med overordna plan ein ikkje kan sjå at tiltaket kjem i konflikt med andre tilhøve, og kan difor handsamast jfr. Plan- og bygningsloven § 20-2, pkt. a, søknad om mindre tiltak utan ansvarsrett som tiltakshavar sjølve kan stå for, jfr. Byggesaksforskriften § 3-1, pkt. a, enkelt tilbygg til eksisterande byggverk.

Administrativt vedtak:

Rådmann/fung. Leiar teknisk avdeling har i medhald av delegasjonsfullmakt gjort fylgjande vedtak;

1. Halvor Moe får løyve til oppføring av tilbygg på 36 m² til hytte på gnr. 25, bnr. 18, tomt nr 8. på Grytestøyl, jfr. Plan- og bygningsloven § 20-2, på fylgjande vilkår:
 - a. Tiltakshavar sitt ansvar går fram av byggesaksforskriften § 12-1 – 12-6, som ma. Medfører at tiltakshavar er sjølve ansvarleg for at tiltaket vert utført i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhøyrande forskrifter, **og for å søkje om ferdigattest når tiltaket er ferdig.**
 - b. Løyve og godkjende teikningar skal alltid vere på byggeplassen.
 - c. Det er ikkje tillate å brenne avfall, avfall frå tiltaket skal leverast på godkjend deponi.
 - d. Løyve til tiltak fell bort dersom tiltaket ikkje er i gong innan 3 år, det same gjeld dersom tiltaket stoppar opp i lengre enn 2 år, fristen kan ikkje forlengast, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-9.
 - e. Ein kan ikkje sjå at omsøkte tiltak bryt med prinsippa i Naturmangfoldloven

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.

Byggesaksgebyr:

Vedlagt følger faktura på sakshandsamingsgebyr:

B 5 Byggesaksgebyr:

Andre bygg, og konstruksjoner, små

kr. 1.671,-

Med helsing

Eivind Berg
Rådmann/Fung. Leiar teknisk avdeling

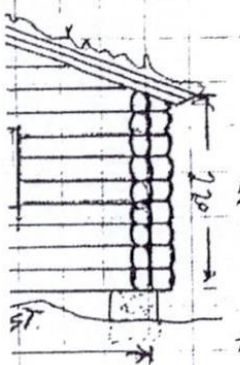
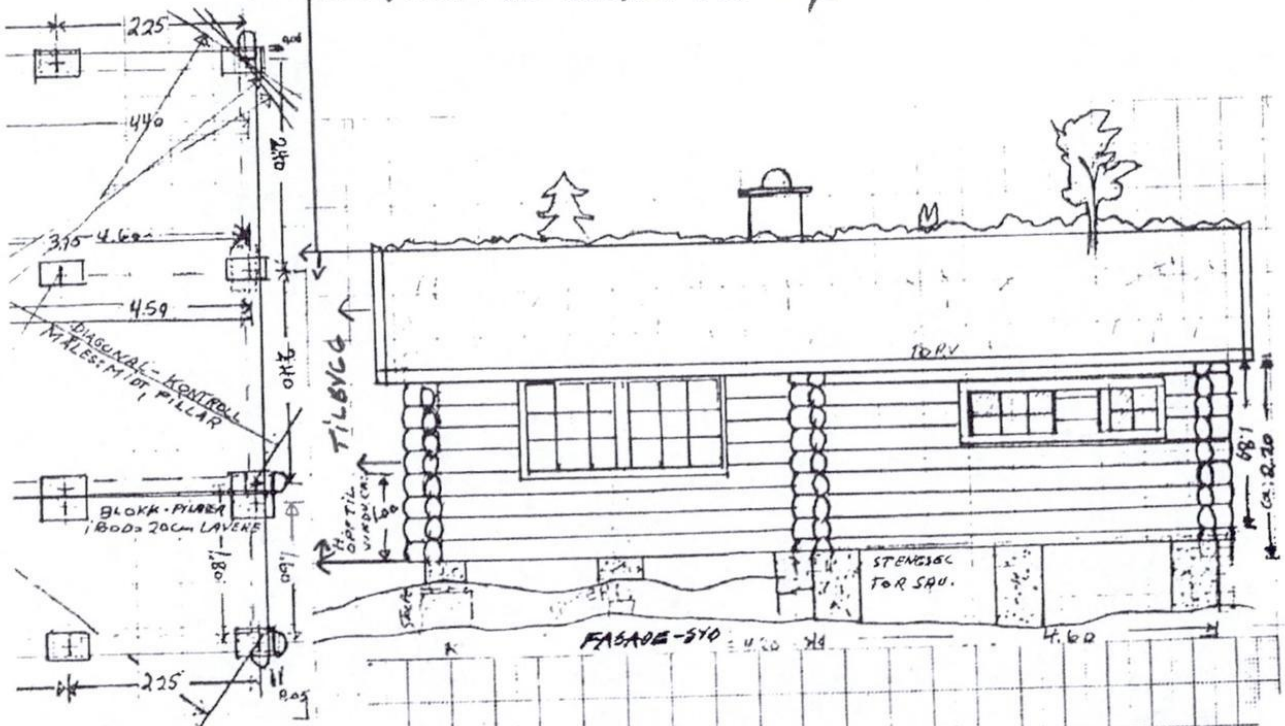
Lise Fosså
rådgjevar byggesak

Vedlegg

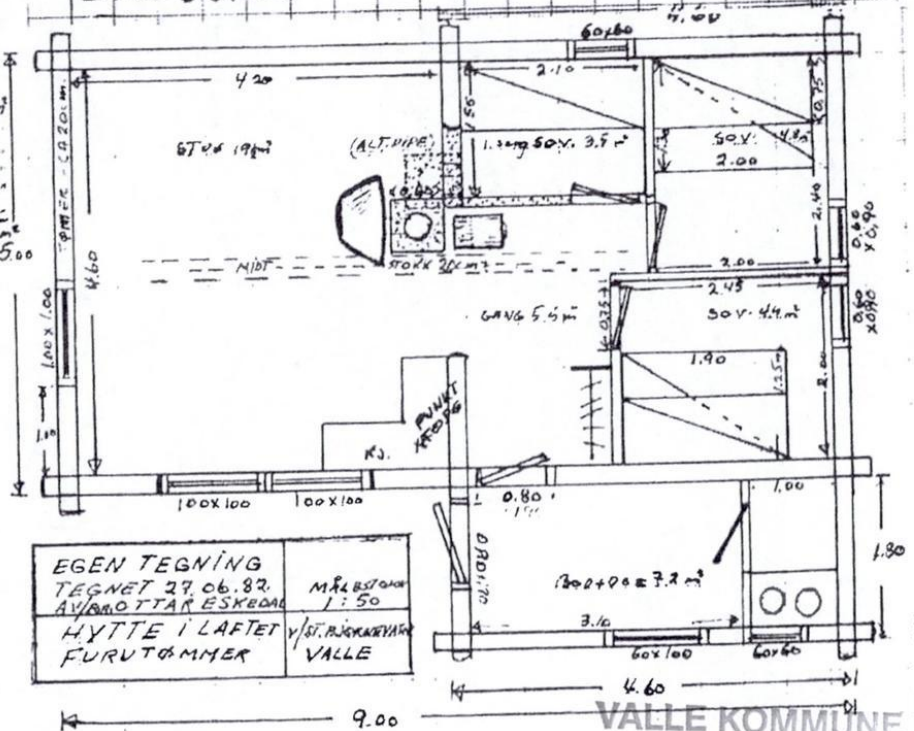
1. Faktura for sakshandsamingsgebyr
2. Kopi av gebyrregulativ for teknisk avdeling
3. Godkjende bygningsteikningar
4. Opplysningar om klage og innsynsrett
5. Blankett 5167, søknad om ferdigattest.

Halvor Moe
 Telf. 900 50 418

TILBYGG/VEST. SE EKSTRA TEGNING



HYTTE-TEGNET 27/82 MÅLSTOKK 1:50
 O. Esterdal

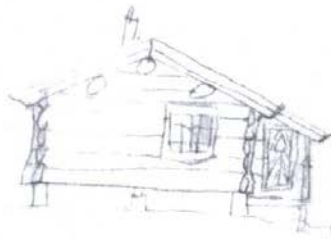


Kopi NR 1. O. Esterdal.

VALLE KOMMUNE
 Godkjent i samsvar med
 sak: TD 25/18/8
 Teknisk 7/4-14cm

Tilbygg

Elsiskenende hytte

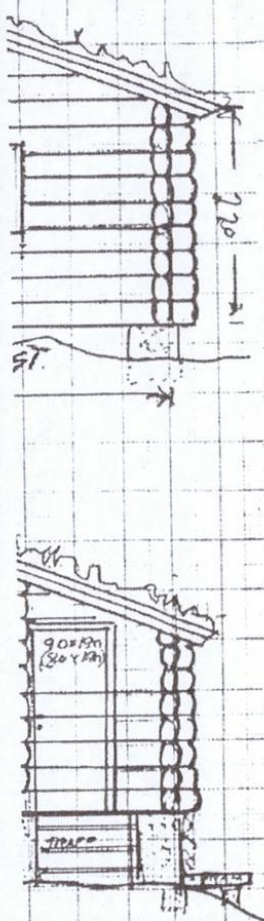
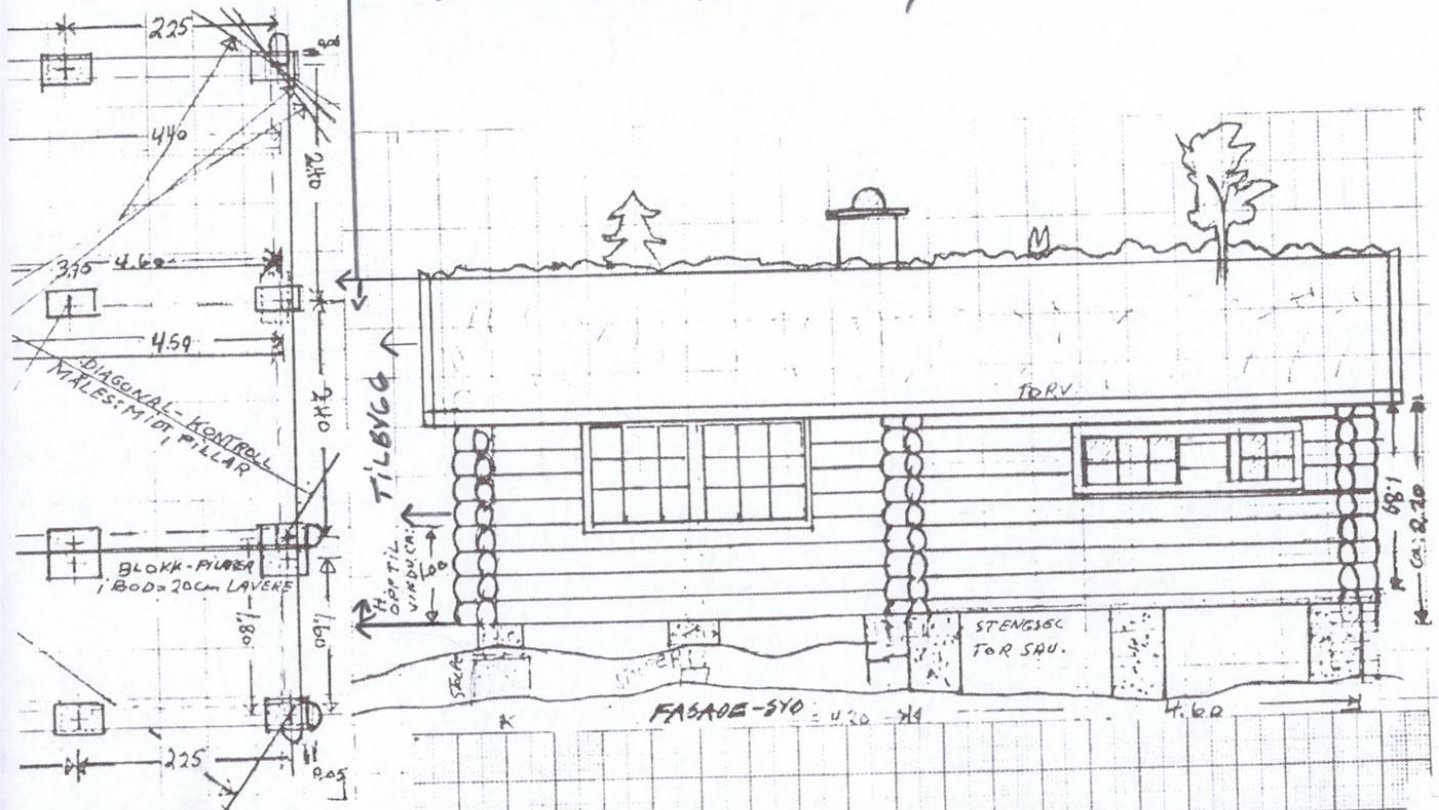


Straume Gandalf as
Olav Straume
Straume, 4748 RYSSTAD
Tlf.: 37 93 66 54 - 99 62335
Telefax: 37 93 66 94
Foretaksreg.: 98658845 MVA

VALLE KOMMUNE
Godkjent i samsvar med
sak. TD 25/16/8
Teknisk 7/14-19 Cu.

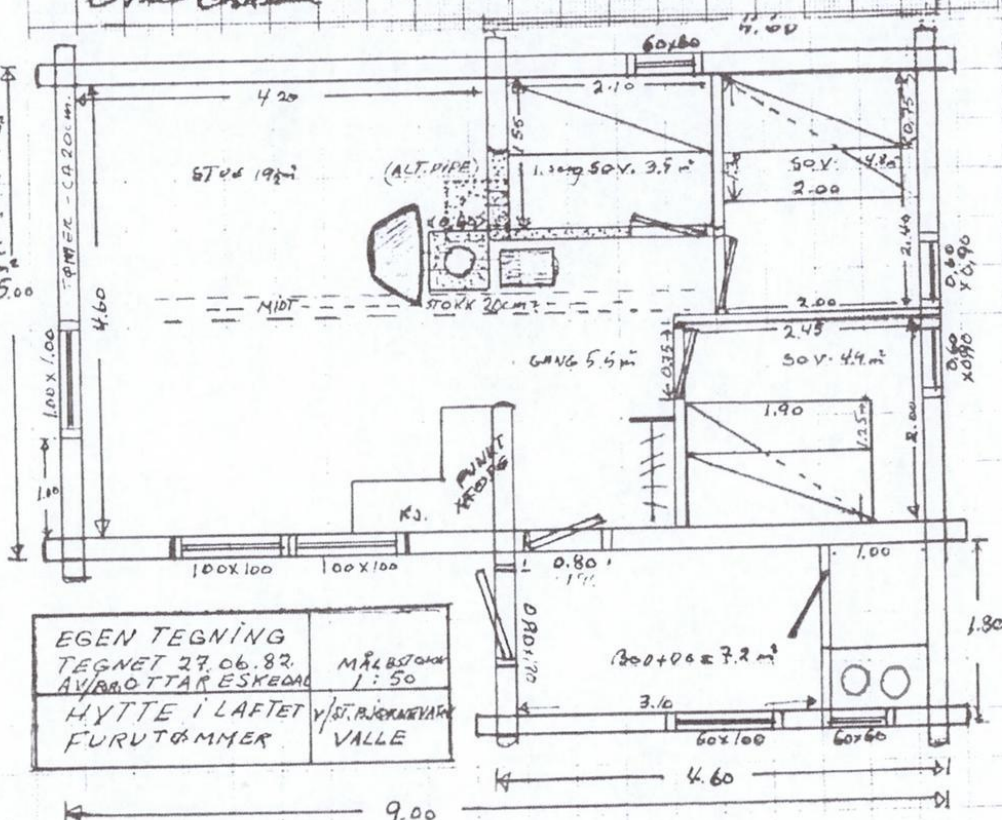
Holvov Moe
 Telf. 900 50 418

TILBYGG/VEST. SE EKSTRA TEGNING



NTA AREAL
 STUE INNV. 19.5 m²
 SOV " 3.5
 SOV " 4.8
 SOV " 4.9
 GANG " 5.5
 ISOPPÅ " 7.2
 TOTAL " 45.4 m²
 5.00

HYTTE. TEGN. 27/682 MÅLSTOKK 1:50
 O. Hovv. Eskedal

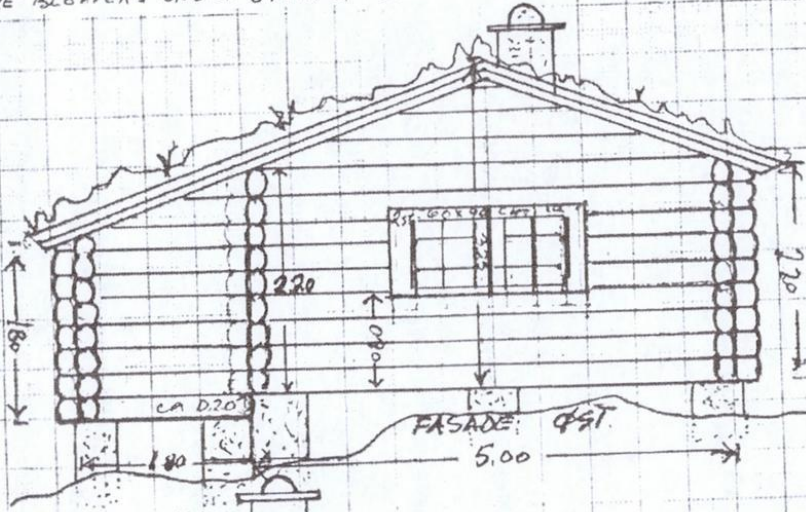
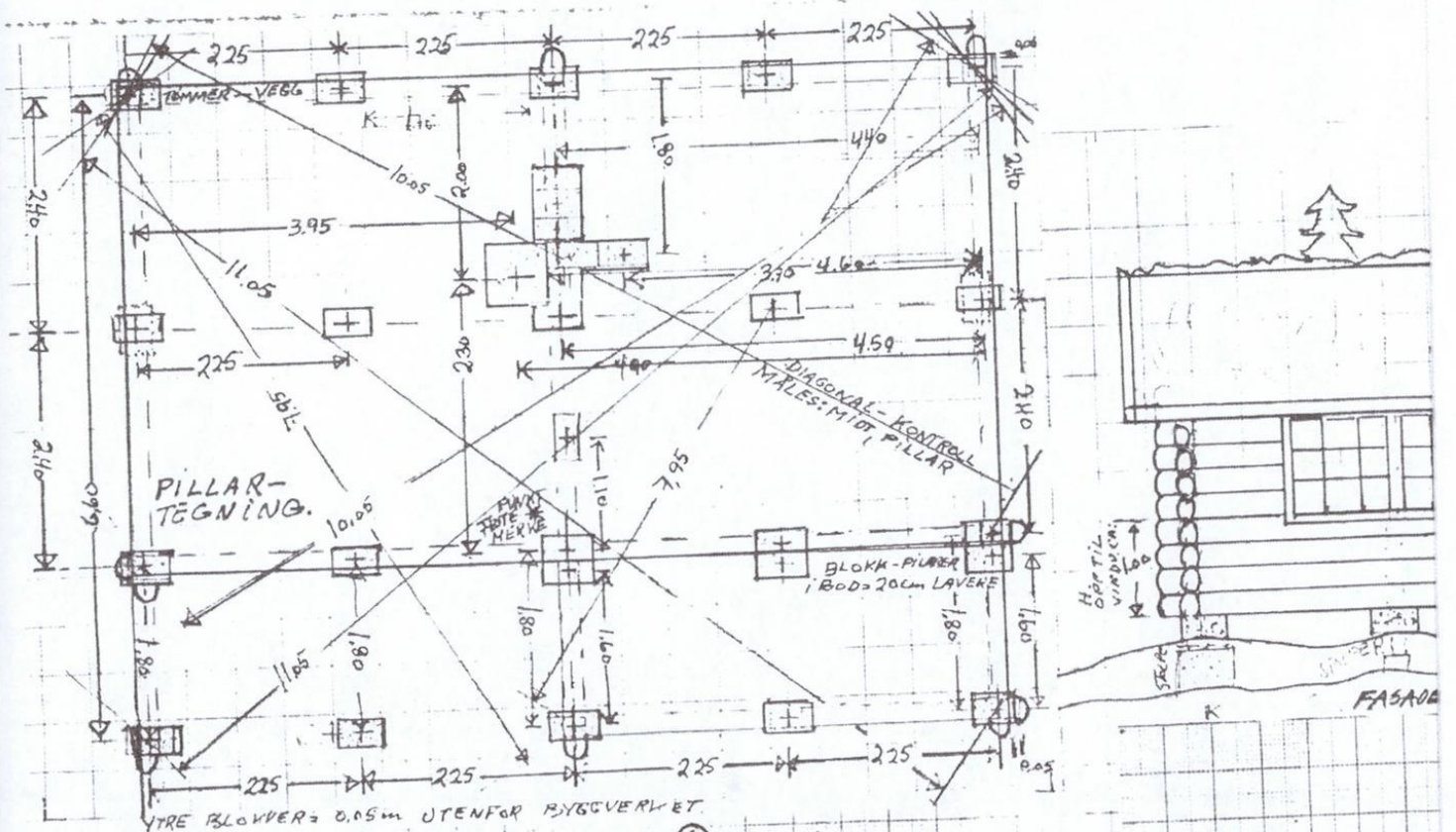


EGEN TEGNING TEGNET 27.06.82 AV/PROTTAR ESKEDAL		MÅLSTOKK 1:50
HYTTE I LAFTET FURUTØMMER		Y/ST. P. JOHANNESSEN VALLE

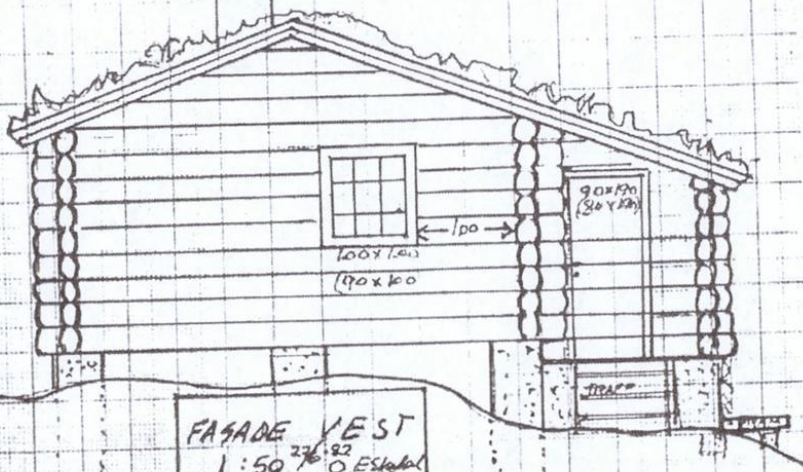
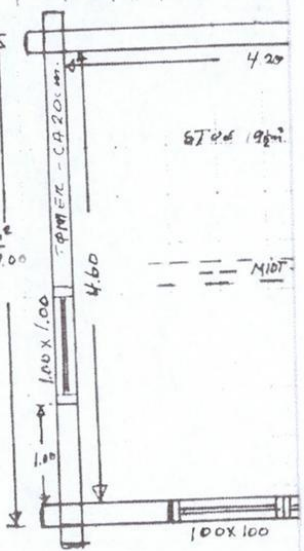
Kopi NR 1. O. Eskedal.

HALVOR MØE
25/10/8

TILBYGG MOT VEST. SE EKSTRA TEGNING
N



NTN
AREAL
STUE INNV. 19.5m²
SOV " 3.5"
SOV " 4.8"
SOV " 4.9"
GANG " 5.5"
BOD/BA " 7.2"
TOTAL " 45.4m²
5.00



FASADE VEST
1:50
27.06.82
O. Estad

SE TILBYGG/TEGNING

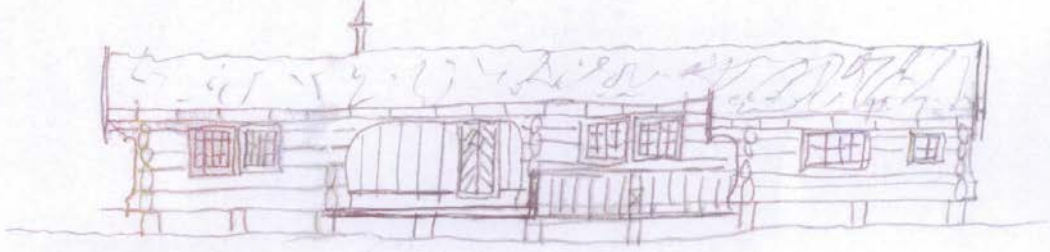


EGEN TEGNING
TEGNET 27.06.82
AV/BRØTTAR ESKEDAL
HYTTE I LAFTET
FURUTØMMER

Kopi nr 1. O. Estad.

Tilbygg

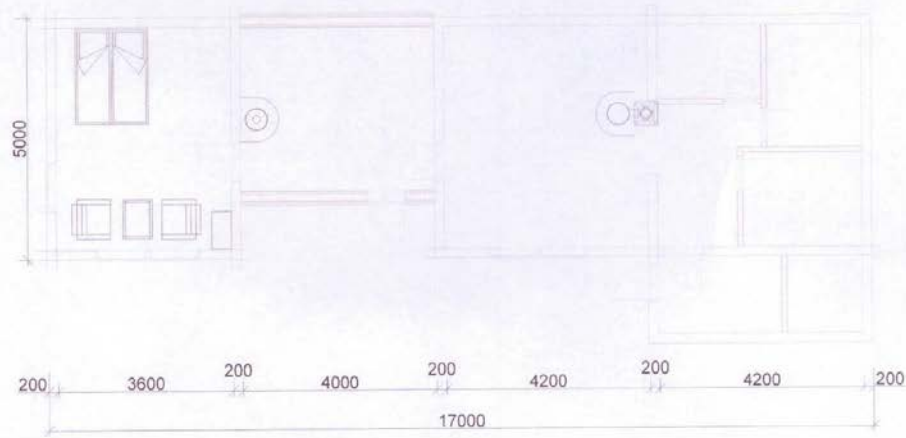
Eksisterende hytte



Straume Håndlakt as

Olav Straume
Straume, 4748 RYSSTAD
Tlf.: 37 93 66 54 - 99 62335
Telefax: 37 93 66 94
Foretaksreg.: 986668845 MVA

Tilbygg Eksisterende hytte



Straume Løndalst as
Olav Straume
Straume, 4748 RYSSTAD
Tlf.: 37 93 66 54 - 99 62335
Telefax: 37 93 66 94
Foretaksreg.: 98668845 MVA

13/326



Dag Gulbrandsen
Rosenberggt. 7
4790 Lillesand

Tlf: 99 45 96 33

Lillesand 28.02.14

TIL

LISE FOSSA VALLE

VALLE KOMMUNE

BEKREFTELSE

Jeg bekrefter herved at Halvor Moe – hytteeier på Grytestøyl/Bjørnevann - privat har "kjøpt seg inn" i min skredfarevurdering.

Skredfarevurdering ble fortatt i forbindelse med min utbygging på hytta i 2013. Vurderinga er betalt og tilbygget er ferdigstilt.

Med hilsen

A handwritten signature in blue ink that reads "Dag Gulbrandsen".

Dag Gulbrandsen



Valle kommune

tlf: 37 93 75 00
e-post: post@valle.kommune.no

ERKLÆRING

Eigar av gnr. bnr. erklærer at eigar av gnr. bnr.
i Valle kommune kan oppføre i en avstand på meter
frå felles grense som vist på kart med dato/årstall:

Eigar av gnr. bnr. må sørge for naudsynt brannsikring på sin eigedom.

Sted, dato, årstall:

.....

Sted, dato, årstall:

.....

.....
Eigar av gnr. bnr.

.....
Eigar av gnr. bnr.

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.

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn	TOMT NR 18	Beregnet areal	0
Etablert dato	13.11.1981	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	29.10.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Punktfeste		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	25/18, 25/18/1, 25/18/2, 25/18/3, 25/18/4, 25/18/5, 25/18/6,
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	25/18/7, 25/18/8, 25/18/10, 25/18/12, 25/18/14, 25/18/15
Etablering av feste Etablering av feste	13.11.1981			25/18, 25/18/8

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6579505.23	418743.36	0	Ja	0	Punktfeste (PF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOE HALVOR CHRISTOPHER F160376*****	Fester (F) 1/3	HEGGELIVEIEN 49B 0375 0375 OSLO	Bosatt (B)
MOE HANNE KATHRINE F180382*****	Fester (F) 1/3	Eckersbergs gate 35C 0266 0266 OSLO	Bosatt (B)
MOE BERENT PHILIP F260478*****	Fester (F) 1/3	GRÅGÅSVEIEN 8 4622 4622 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)
BROTTEIT ODDVAR F080369*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	RYGNESTADVEGEN 60 4747 4747 VALLE	Bosatt (B)

Adresse

Matrikeladresse: 25/18/8/0

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4747 VALLE	Kirkesogn	05050401 Valle og Hylestad
Grunnkrets	119 Torvikheii-Løyningsheii	Tettsted	
Valgkrets	1 Valle		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	8880743		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	01.10.1984
---	---------	--	-------------------------------------	------------------	------------

1: Bygning 8880743: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 01.10.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	49
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Annen energikilde	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	18.07.1983	18.07.1983
Tatt i bruk	01.10.1984	01.10.1984

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	4221-25/18/8/0	H0101	25/18/8	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	49	49	0	0	0



Valle kommune

Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE

Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 12.11.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	18	Festenr.	8	Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	---	--------------------	--

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Valle kommune

Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE

Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 12.11.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	18	Festenr.	8	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	---	-------------	--

Bruksenhetid	143327649	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	8880743	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		04.10.2013	Feing

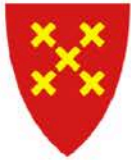
Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetid 143327649

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE

Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 12.11.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	18	Festenr.	8	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	---	-------------	--

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Feiing	399,00 kr
Renovasjon	2 057,50 kr
Sum	2 456,50 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	1 Stk	2 493,75 kr	1/1	0 %	2 493,75 kr	1 870,31 kr
Feie- Og Tilsynsavgift	1 Stk	399,00 kr	1/1	0 %	399,00 kr	299,25 kr
				Sum	2 892,75 kr	2 169,56 kr

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

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

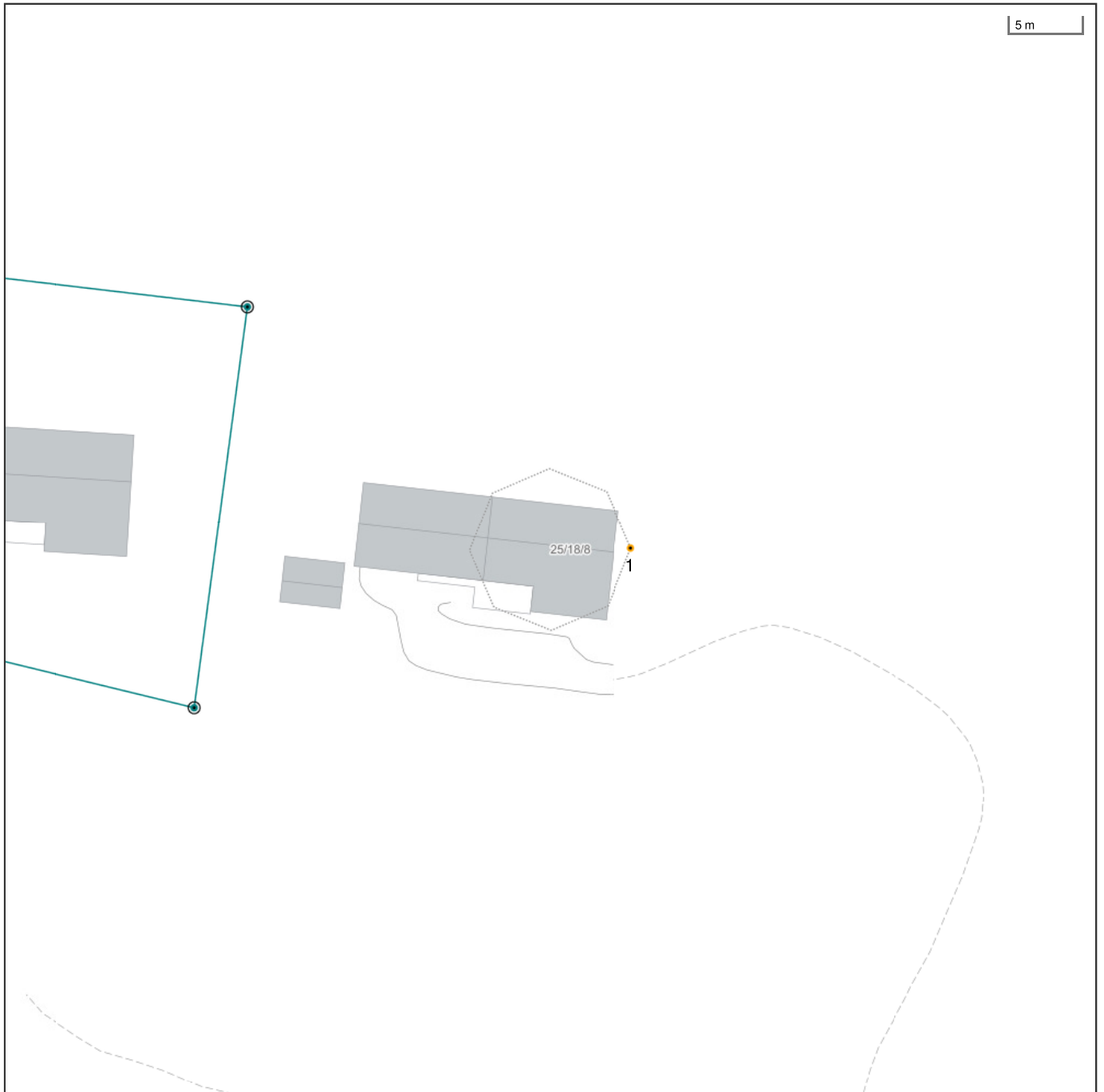
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.



Eiendomskart for eiendom 4221 - 25/18/8/

5 m



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.

- | | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgt omtvistet | ----- Eiendomsgt lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgt mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgt mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgt middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgt nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgt uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

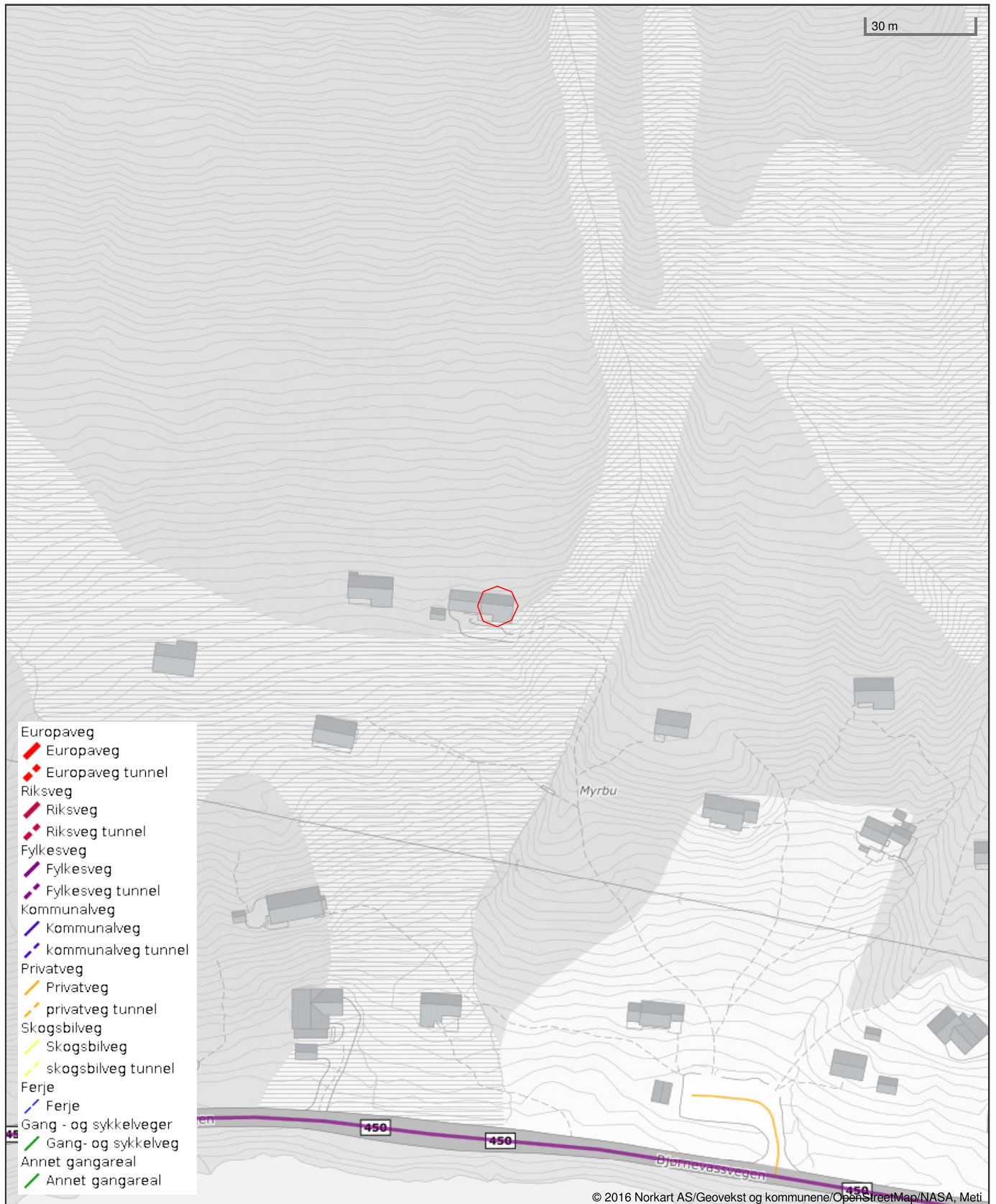
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	0,00 m ²	Arealmerknad	Punktfeste		
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6579505,23	Øst 418743,36

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6579505,18	418749	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	(Punkt)	



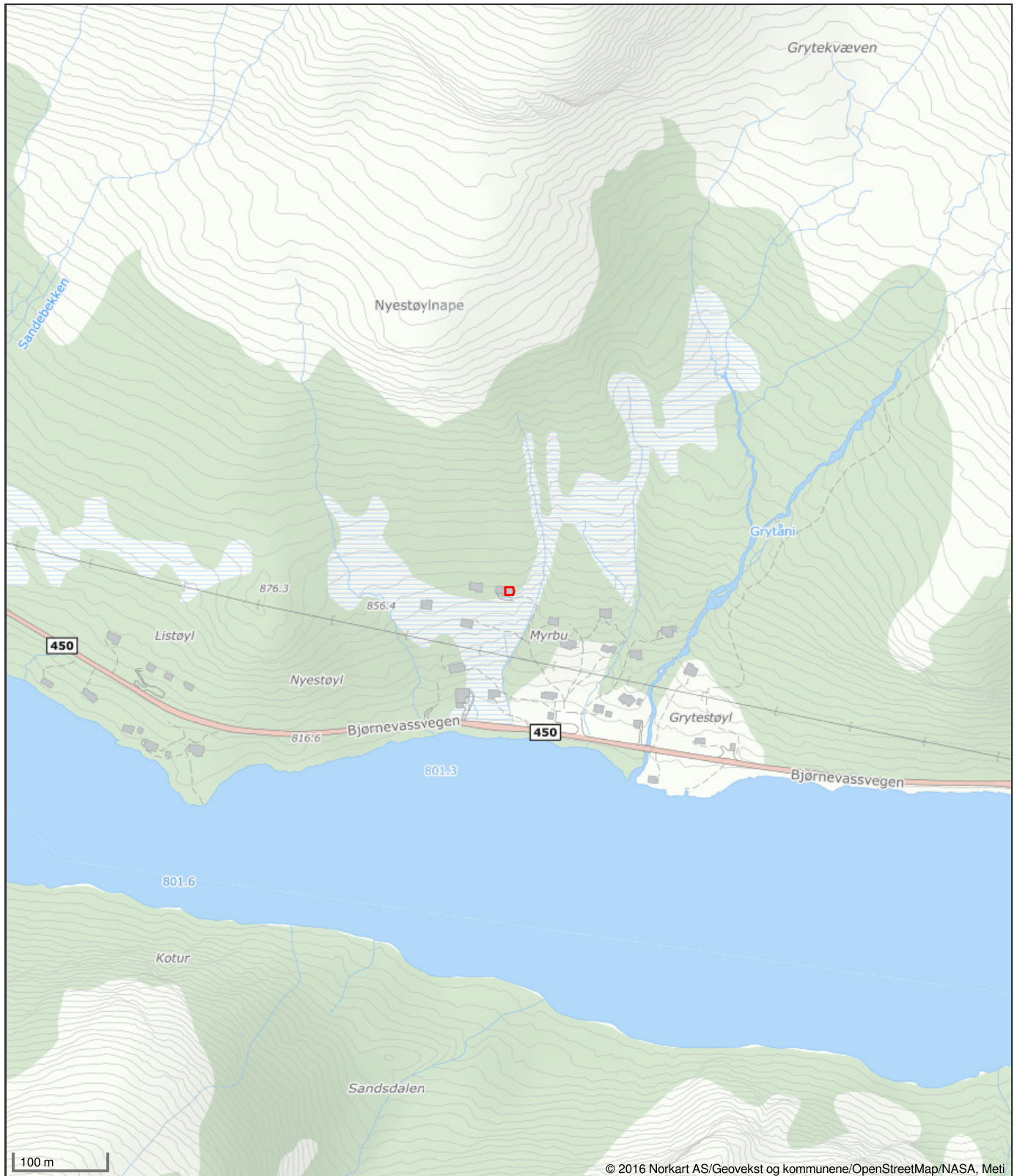
Vegstatuskart for eiendom 4221 - 25/18/8/



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.



Oversiktskart for eiendom 4221 - 25/18/8/





Valle kommune

Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE

Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 12.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	18	Festenr.	8	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	---	-------------	--

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201402
Navn	Kommuneplanens arealdel for Valle kommune 2016 - 2028
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4221/dokumenter/808/201402_Kommuneplan_arealdelen.pdf
Delarealer	Delareal 90 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_2
	Delareal 90 m ² Arealbruk Spredt fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn LSF03



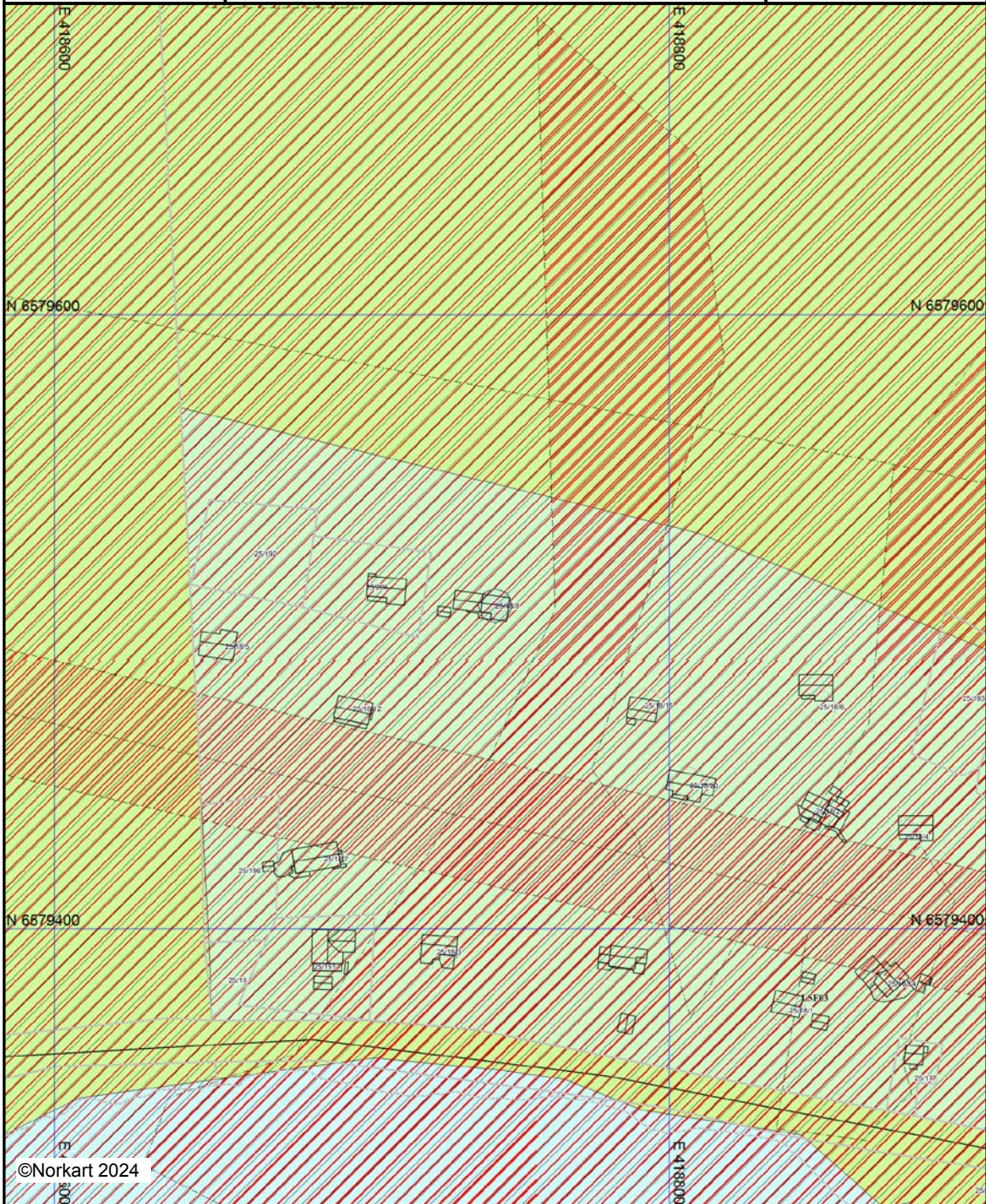
Valle kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/18/8
Adresse:
Utskriftsdato: 12.11.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024




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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring natumijø
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - nåværen
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Kraftledning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
- Ahc** Kommune(del)plan - påskrift



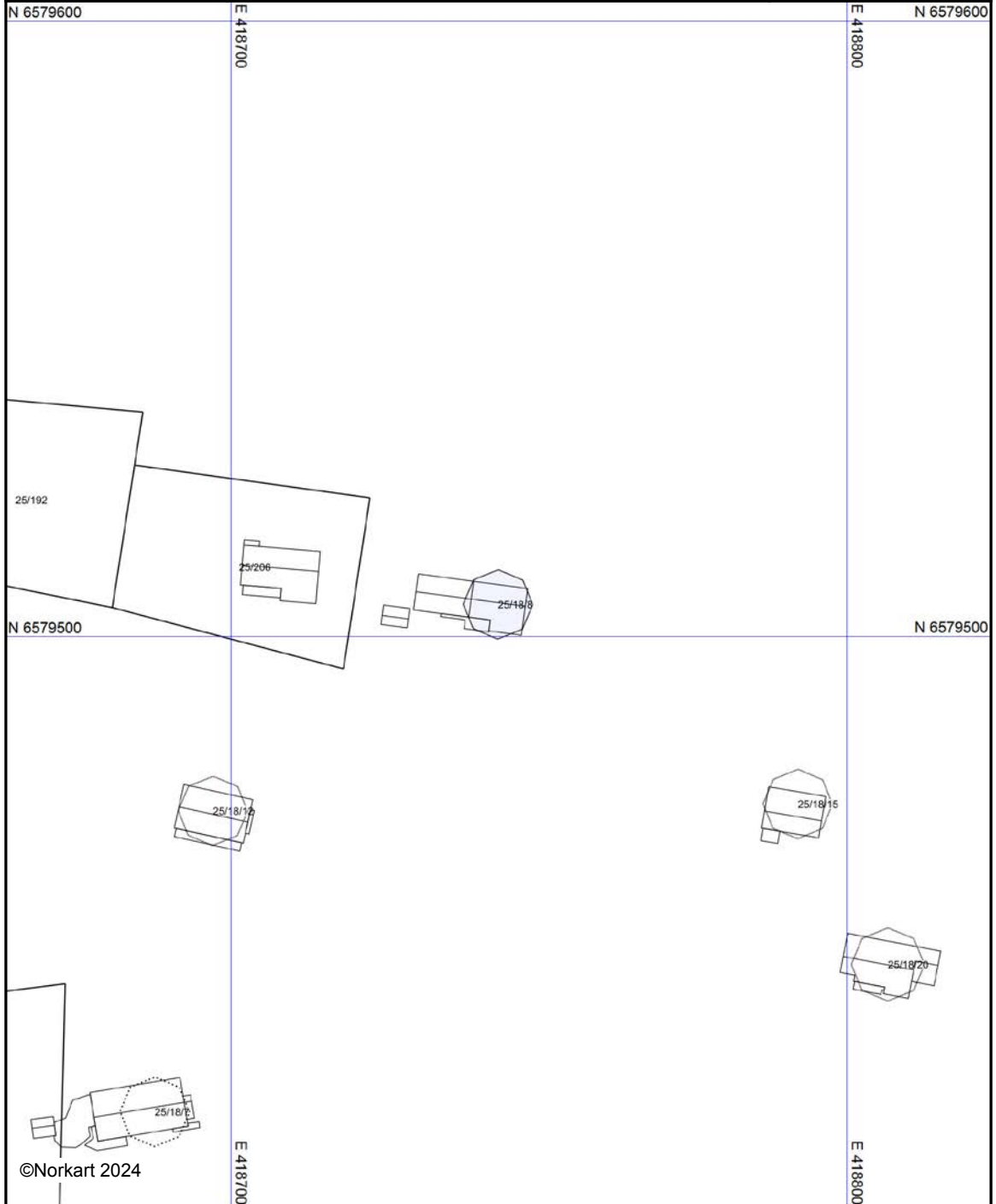
Valle kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/18/8
Adresse:
Utskriftsdato: 12.11.2024
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-Fareområde (PBL1985 § 25)*
 Høgspenningsanlegg (høgspenlinje, transfi
- Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985)*
 Andre område for anlegg i vassdrag eller i sjø
- Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20*
 Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense



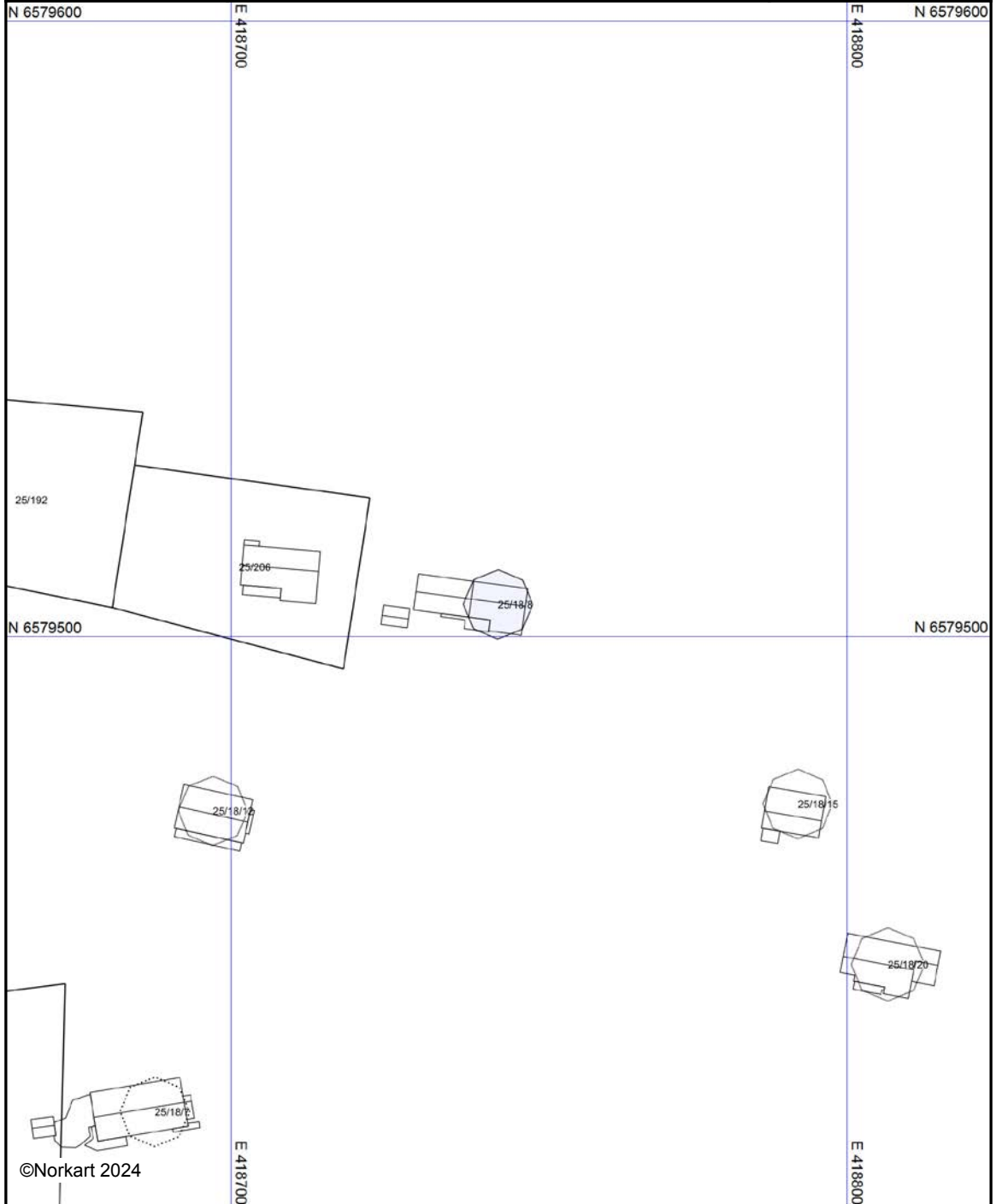
Valle kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 25/18/8
Adresse:
Utskriftsdato: 12.11.2024
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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 16 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). 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 eiendomsmeglere.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Store Bjørnevann, Grytestøyl, 4747 VALLE

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

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

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JAN TERJE HALVORSEN | Eiendomsmegler | **92 80 63 23**

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