



aktiv.

Greinevegen , 4748 RYSSTAD

**Brokke/ Myklevann Usjenert
hyttetun med særpreg - 4
laftebygninger på 5 daa
selveiertomt**



Eiendomsmegler

Tommy Svendsen

Mobil 464 32 223

E-post tommy.svendsen@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 740,-
Total ink omk.: Kr 3 588 740,-
Selger: Yamaha Båt & Motorsenter AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 108/124 kvm
Tomtstr.: 4991 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 68, bnr. 286
Oppdragsnr.: 1408240200

Brokke/ Myklevann Usjenert hyttetun med særpreg - 4 laftebygninger på 5 daa selveiertomt

Særegent og røft hyttetun i Brokke i Valle kommune for salg. Hytta er fra 1992 og er laftet med torvtak. Her er noe enkel standard uten innlagt vann og strøm, men her er borehull med egen vannpost solcellepanel og kjørevei til døra.

Inneholder: Stue med kjøkkenkrok, stue/soverom, gang, toalettrom, bad med badstu, stue/kjøkken og 2 soverom. Det medfølger også en utebod, anneks og utedo. Hytta har en røff stil med solide tømmervegger, dragere i himlingen. Hyttetunet har 5 ildsteder, 4 i hovedhytta og 1 i annekset.

Eiendommen er selveier tomt på 4 991 kvm og er for det meste naturtomt. Hytta ligger på et lite høydedrag med en helt spesiell utsikt utover heiene. I området er det spredt fritidsbebyggelse og det er god avstand mellom hyttene. Det er et unikt turterreng og skiløypa går like ved.

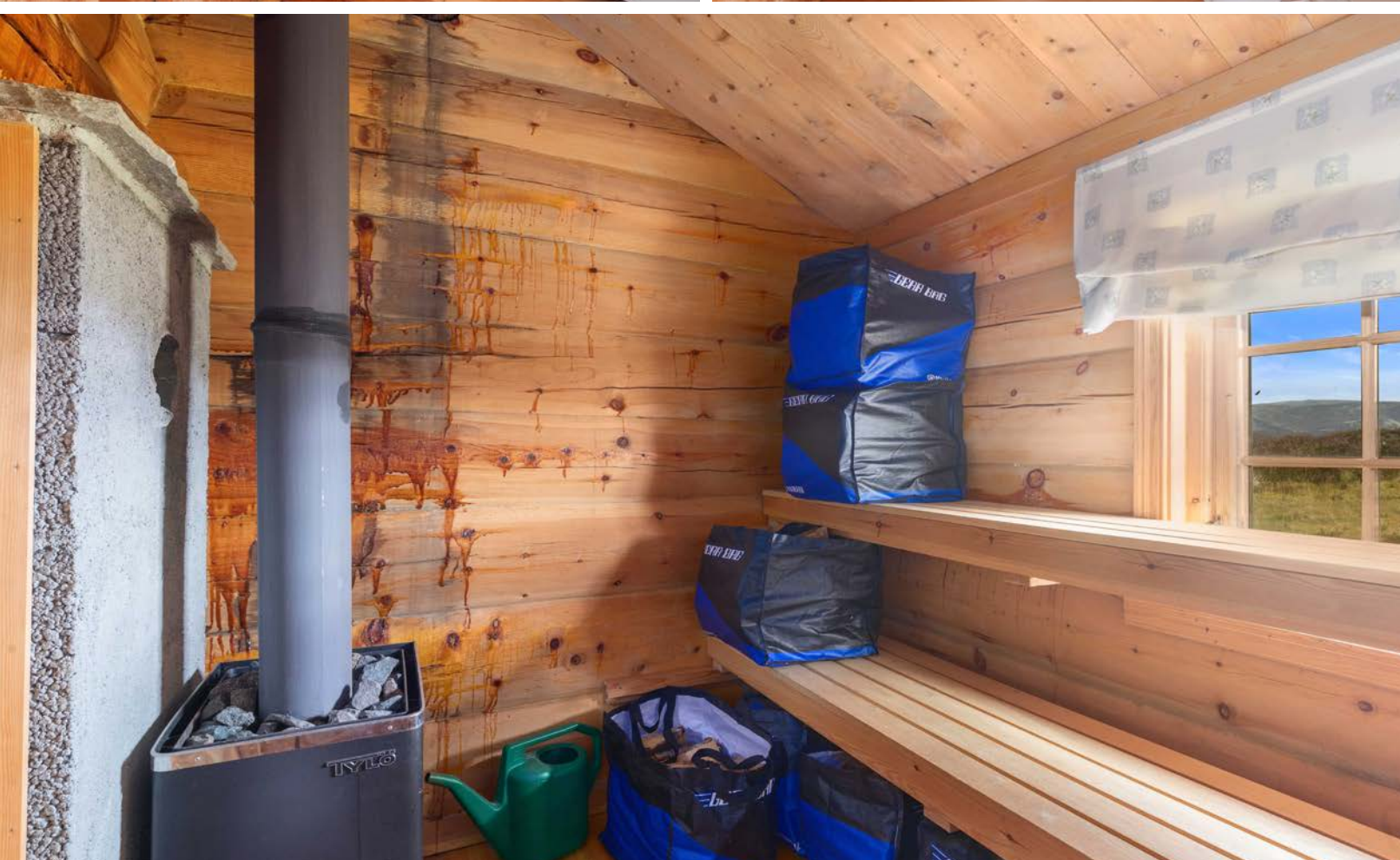


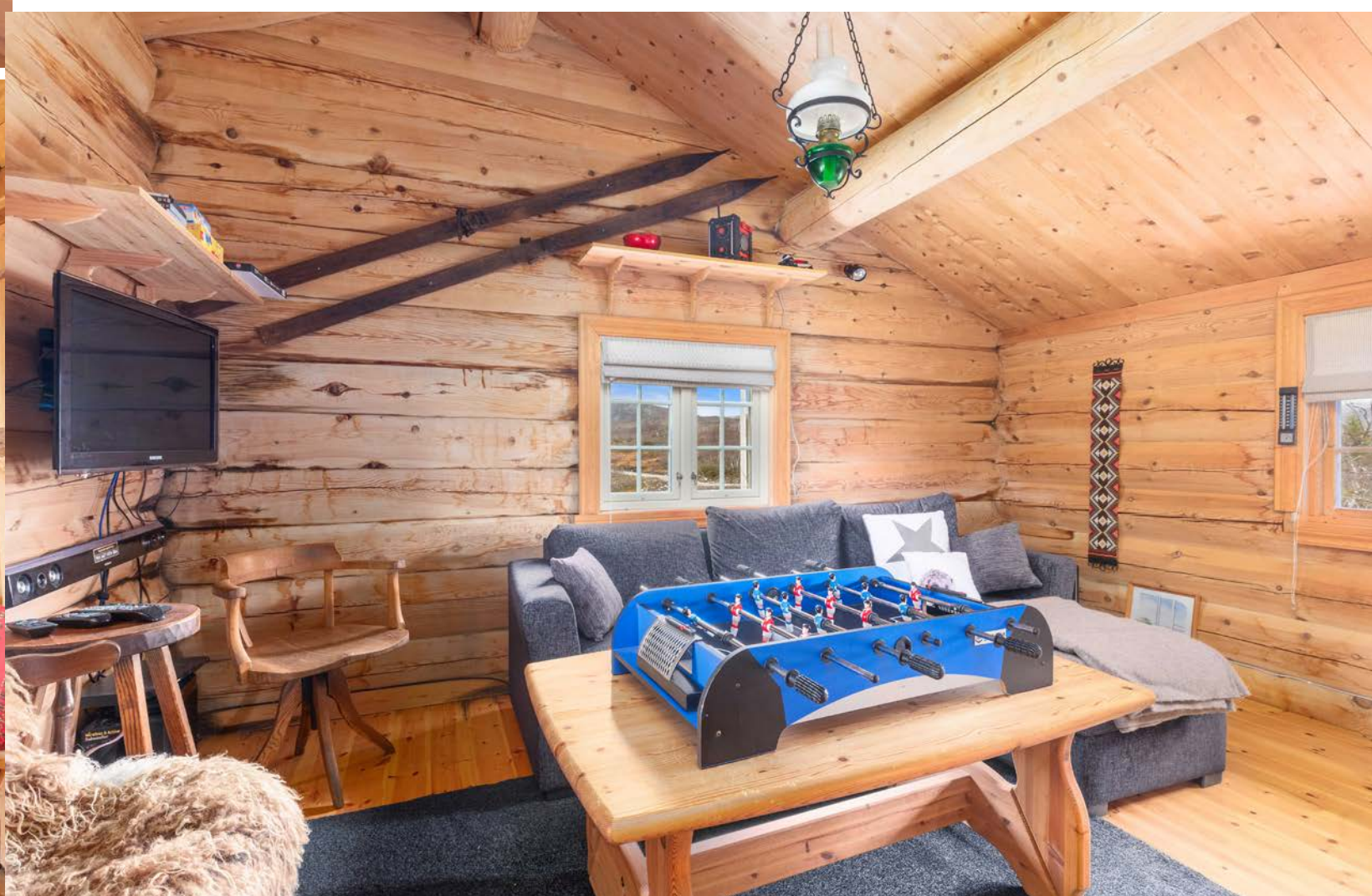
Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	34
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	75
Forbrukerinformasjon	100
Budskjema	101



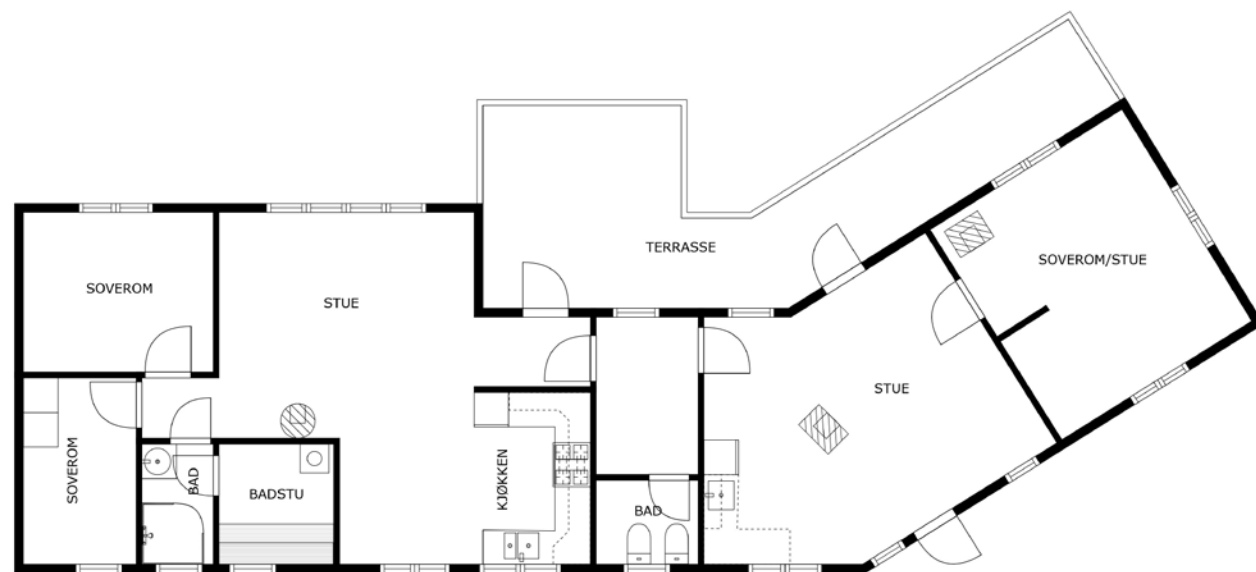






Plantegning

1. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



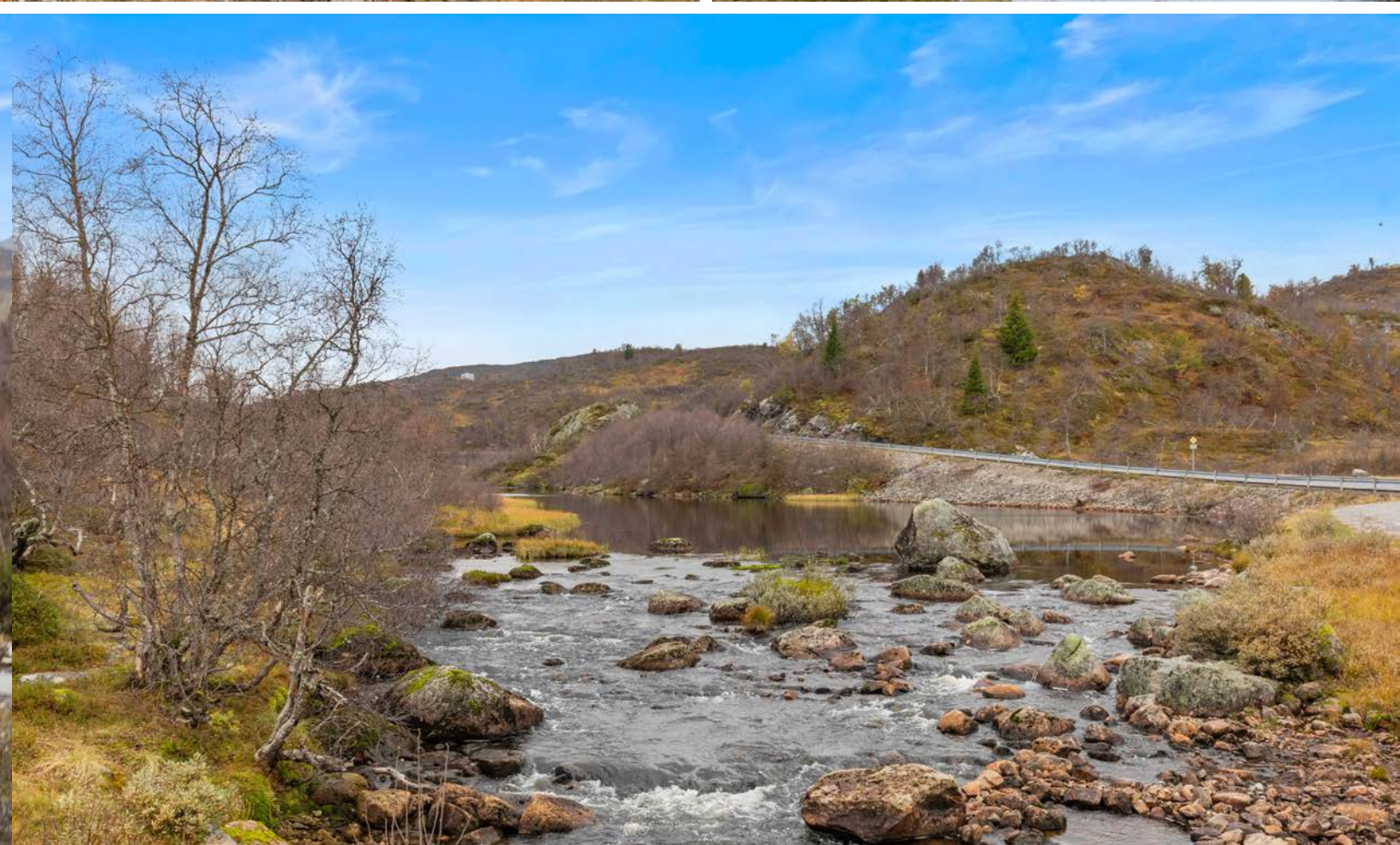
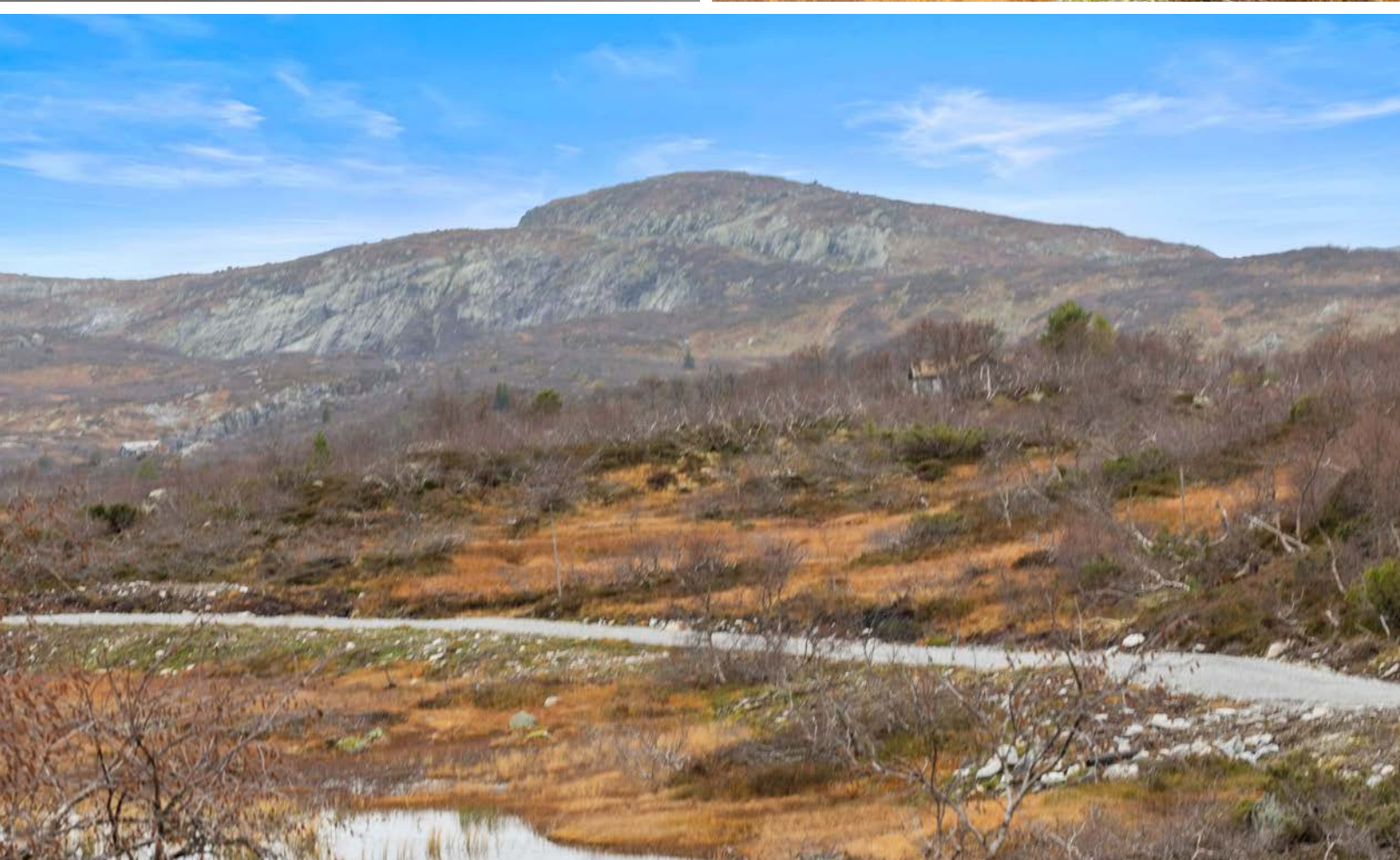






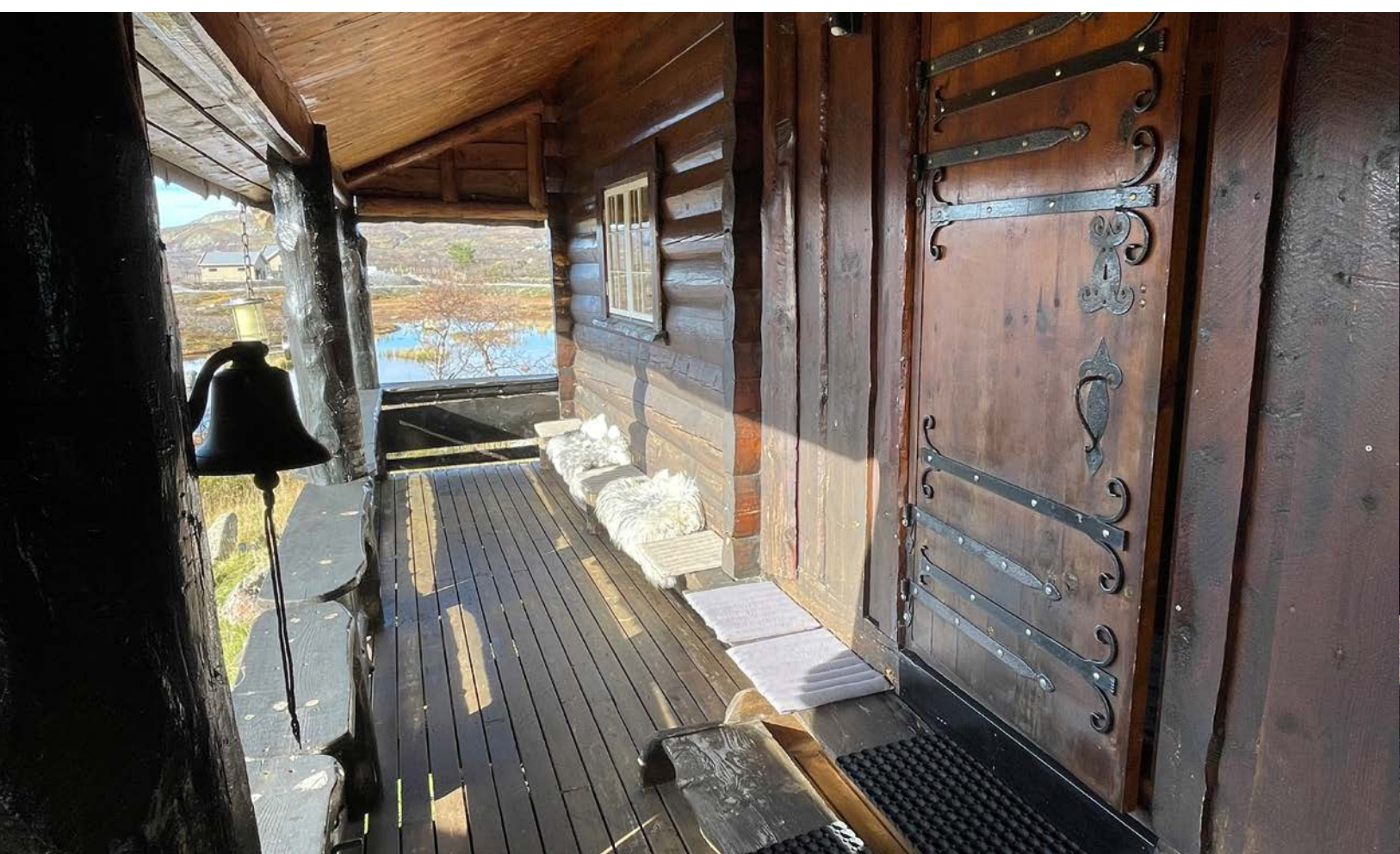














**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 108 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 124 m²

TBA: 26 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 108 m² Mellomgang, stue/kjøkken, bad m/

badstu, 2 soverom, toalettrom, stue med

kjøkkenkrok, soverom/stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 26 m²

Utedo

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 3 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m² med muligheter for flere sengeplasser

eller brukes som stue/allrom.

Ikke målbare arealer

Utebod er på 12 kvm men har ikke målbart areal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4991 m²

Tomtebeskrivelse

Her er gruslagt vei frem til eiendommen Ellers er det hovedsakelig en naturtomt med grøntareal. Hytta har en stor terrasse på 26 kvm som er delvis overbygd med gode takutstikk. Det medfølger et anneks, utebod og utedo.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Myklevann som er helt i begynnelsen av høyfjellsovergangen Brokke/Suleskard på ca. 800 meters høyde.

Eiendommen ligger usjenert for seg selv på et høydedrag med alldeles nydelig utsikt utover heiene.

Her er snaufjell med flere vann og et unikt turterreng både sommer som vinter, der siløypene går rett forbi.

Det er spredt fritidsbebyggelse i området med god avstand mellom hyttene.

Her merker man naturkreftene og ser tydelig hvordan naturen endrer seg gjennom årstidene.

VINTERSPORT:

Langrenn:

Avstand til nærmeste løype: 386 m

Alpin:

Brokke Alpinsenter

Kjøretid: 11 min

Skitrekk i anlegget: 4

DAGLIGVARE:

Coop Prix Hylestad 15 min

Joker Valle 24 min

AVSTAND TIL BYER:

Sandnes 2 t 13 min

Kristiansand 2 t 22 min

Stavanger 2 t 26 min

Oslo 4 t 36 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL:

Brokke Alpinsenter 10 min

Rysstad 16 min

Adkomst

Fra Kristiansand/ Evje:

Kjør RV 9 til Hyllestad. Ta til venstre inn på Suleskardveien 450 og følg denne til Greinevegen som ligger på venstre side.

Fra Sandnes/ Sirdal:

Ta til høyre inn på Suleskardveien i Suleskard. Følg denne til du får Greinevegen på høyre side.

(Denne veien er vinterstengt)

Bebyggelsen

Spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre. Veggene har tømmerkonstruksjon med tilhørende belistninger. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med langsgående åser av rundtstokker med synlig rupanel. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som gjør at lufting av konstruksjonen ikke er synlig for vurdering. Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv og underliggende stubbloft. Fundamentert ved hjelp av pilarer av lettinkerblokker som det er blitt lagt noe knotteplast i rundt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eid eiendommen siden 2015.

Kan forekomme fukt i vegger på laftebygg.

Kontroll fra brannvesen blir utført.

Noe skjevhet på gulver. Se tilstandsrapport.

Har hatt mus 2 ganger i felle på 9 år.

12 v anlegg. Montert av tidligere eier.

Innhold

Vi har en særegen og røff tømmerhytte i Brokke i Valle kommune for salg. Hytta er fra 1992 og er laftet med torvtak. Her er noe enkel standard uten innlagt vann og strøm, men her er borehull med egen vannpost solcellepanel og kjørevei til døra. Det er bra tekniske løsninger til å være ei fjellhytte, som blant annet Cinderella toalett på 12v gass og lagt inn eget vannsystem med varmt og kaldt vann på kjøkken og bad/dusj. Det er 12v anlegg i hytta med 2 stk. 220 amp batterier.

Alt er på en flate og inneholder: Stue med kjøkkenkrok som har vedovn og vedkomfyr midt i rommet. Stor stue/soverom med plassbygd seng, 3 sengeplasser. Gang. Toalettrom med cinderella forbrenningstoalett. Stue/ kjøkken med vedovn og god plass for sittegruppe og langbord. Bad med badstu. 2 store soverom med plassbygde senger, totalt 5 sengeplasser. Det medfølger også en utebod, anneks og utedo. Hytta har en røff stil med solide tømmervegger og dragere i himlingen. Innvendige overflater er rupanel, villmarkspanel, laftet vegger og furugulv. Hyttetunet har 5 ildsteder, hvorav 4 i hovedhytta og 1 i annekset.

Annekset er en flott bygning med koselig soveplass og egen vedovn mv. Det er bygget i senere tid av Rysstad Laftebygg AS.

Annekset er på 13 kvm.

Medfølger også en utebod på 12 kvm. med noe lav takhøyde samt utedo på 3 kvm.

Eiendommen er selveier tomt på 4 991 kvm og er for det meste naturtomt. Hytta ligger på et lite høydedrag med en helt spesiell utsikt utover heiene. I området er det spredt fritidsbebyggelse og det er god avstand mellom hyttene.

Myklevann ligger på ca. 800 meters høyde og ligger like ved høyfjellsovergangen Brokke/ Suleskard. Det er et unikt turterreng både sommer som vinter, og skiløypa går like ved eiendommen.

Her merker man naturkreftene og ser tydelig hvordan naturen endrer seg gjennom årstidene.

Velkommen til visning.

Standard

Det er bra tekniske løsninger til å være ei fjellhytte, som blant annet Cinderella toalett på 12 v/gass. Det er også lagt inn eget vannsystem med varmt og kaldt vann på kjøkken og bad/dusj. Trykkvann fra 200 liter vanntank som fylles, hvor vannet føres til kranene med 12v trykkpumpe og varmes via 220v vanntank på 50 liter.

Hytta har alt på en flate og inneholder:

Stue med kjøkkenkrok:

Villmarkspanel i tak, laftet vegger og furugulv.

Stort allrom med sofagrupper og kjøkkenkrok. Her er vedovn og vedkomfyr plassert midt i rommet. Høy himling og røffe, solide detaljer. Rommet fungerer også som inngangsparti.

Soverom/stue:

Rupanel i tak, laftet vegger og furugulv.

Stort rom som kan brukes som stue eller soverom. Her er vedovn for oppvarming. Høy himling med solide dragere. Rommet har plassbygd seng hvor det er dobbelseng nede og enkelseng oppe.

Gang:

Malt rupanel i tak, laftet vegger og furugulv.

Toalettrom:

Malt rupanel i tak, laftet vegger og furugulv. Her er cinderella forbrenningstolett på gass.

Stue/ kjøkken:

Malt panel i tak, laftet vegger og furugulv.

Romslig stue/ kjøkken med vedovn. I ene enden er det kjøkkeninnredning med innredning i heltre, og like ved er det plass til langbord. Her er utgang til terrasse.

Bad med badstu:

Malt rupanel i tak, laftet vegger og furugulv. Varmt og kaldt vann via vanntank.

Badet inneholder dusjkabinett, servant og badstu.

Hovedsoverom:

Panel i tak, laftet vegger og furugulv. Har dobbelseng samt flott plassbygd garderobeløsning fra møbelsnekker.

Soverom 2:

Malt panel i tak, laftet vegger og furugulv. Her er plassbygd seng med dobbelseng nede og enkel oppe. Alt av møbler her er lagt av møbelsnekker.

Anneks: er på 13 kvm. og kan brukes som soverom eller stue. Per i dag er det dobbelseng her. Her er det installert en vedovn med stålpipeline. Annekset har laftet tømmervegger. Vinduer, dør og taktekking er funnet i god stand.

Utebod: står på et dekke av terrassebord. Laftet tømmervegger er funnet i bra stand. Lav takhøyde som gjør at bygget ikke er målbart (under 1,9 meter) men bygget er på 12 kvm og inneholder lagerrom.

Utedo er på 3 kvm. og har laftet tømmervegger. Noe vedlikehold må påregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt ut i fra alder på de forskjellige bygningselementer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Råteskade på ene bunnstokk tilhørende rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gjelder flere plasser i hytta. Se også punkt grunn og fundamentering.

Konsekvens/tiltak

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

Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Gjelder vedkomfyr på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har vært større sig i fundamenteringen som har resultert i større skjevheter i etasjeskille. Det må nevnes at denne type pilarer har lett for å kunne gå noe i oppløsning ved kontakt med surjord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Større oppgraderinger må beregnes, vist en velger og rette opp skjevheter i hytta. Det er nokså lav høyde under hytta. Se også punkt etasjeskille.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner er slitt/skadet flere plasser.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Gjennværende brukstid på deler av takrenner ansees som noe begrenset.

Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se punkt grunn og fundamentering.

Spesialrom > Hoved > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Utvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Innvendige overflater:

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Har vert noe inndriv av fuktighet i ytterhjørner på laft og i rundt enkelte vinduer som gjør at det er blitt noe fuktmerker i disse områder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Følg med på tilstand og eventuelt gjør tiltak.

Innvendig > Andre innvendige forhold:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilfredstill ikke dagens krav til et våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Visst det skulle bli innlagt vann i hytta, må det foretaes større oppgraderinger av rommet i forhold til dagens krav til våtrom.

Kjøkken > Hoved > Kjøkken /spisestue > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøkken > Hoved > Kjøkken/allrom > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Hvitevarer

Komfyr med stekeovn på gass og kjøleskap/frys medfølger salget.

Diverse

Det er 12 v anlegg i hytta med 2 stk, 220 amp batterier. Inverter til overgang 220 v. Videre er det også eget 220 anlegg lagt opp i hytta hvor strøm kommer fra stort Honda strømaggregat på 6,5 kw. Dette er plassert i utebod hvor avgass føres i friluft. Det er fjernstart fra hovedhytta.

Ny vei opp til hytten som er sammen med andre hytteeiere i området. Her vil det påløpe vedlikeholdskostnader, men disse er ikke satt enda.

Det er mulighet got overtakelse av leieforhold på Scootergarasje på Jansverk. Mer info med henvendelse til megler.

Vinterparkering på Jansverk mot betaling.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten).

TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Hyttetunet har 5 ildsteder, hvorav 4 i hovedhytta og 1 i annekset.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Info kommunale avgifter

Feiing: Kr 399

Renovasjon: Kr 2 057,50

Fakturert beløp for 2023: Kr 2 456,50

Formuesverdi sekundær år 2022

Kr 2 893 800

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 68, bruksnummer 286 i Valle kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.04.2008.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.04.2008.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei.

Vann og avløp: Det er nylig anlagt borehull til vann på egen eiendom (ikke innlagt vann i hytta) Vann må bæres inn i hytta for å fylle beholder. Se under "standard" for mer detaljer.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til spredt fritidsbebyggelse. Frittliggende.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontrakt grunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler. Eiendommen blir ikke ytterligere rengjort før overtakelse.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen.

Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 740 (Omkostninger totalt)

103 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 603 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 606 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 740

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,125% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.550,- oppgjørshonorar kr. 6.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 62.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tommy Svendsen
Eiendomsmegler
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal
Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

11.10.2024

Tilstandsrapport

Greinevegen 0, 4748

VALLE kommune

gnr. 68, bnr. 286



Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 25.09.2024

Rapportdato: 02.10.2024

Oppdragsnr.: 20127-1737

Referansenummer: GQ6744

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Eier V/Rune



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



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

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

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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005. Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005. Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter. Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



Oppdragsnr.: 20127-1737

Befaringsdato: 25.09.2024

Side: 2 av 24

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

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 funksjonsvikt 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

Fritidsbolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv i fra byggeåret. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner av tre og piper er blitt heleslått over tak.

Veggene har tømmerkonstruksjon med tilhørende belistninger.

Tømmervegger er funnet i bra stand med tilhørende belistninger som gjør at vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med langsgående åser av rundstokker med synlig rupanel.

Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som gjør at lufting av konstruksjonen ikke er synlig for vurdering.

Vinduer er av type sidehengslet med midtstolpe og faste sprosser. Er blitt byttet noen vinduer i senere tid.

Vinduer er funnet i bra stand ut i fra alder på disse. En del vedlikehold må beregnes på denne type vinduer.

To enkle uisolerte ytterdører av tre med tilhørende beslag.

Større terrasse/svalgang som er delvis overbygget.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Gulv: Furugulv og villmarksgulv som er fuget i mellom.

Vegger: Tømmervegger og noe villmarkspanel. Himling: Rupanel og villmarkspanel.

Har vert noe inndriv av fuktighet i ytterhjørner på laft og i rundt enkelte vinduer som gjør at det er blitt noe fuktmerker i disse områder.

Ellers har de fleste overflater normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv og underliggende stubbloft.

Ildsted på tre rom i hytta med tilhørende stålpipes. Innerdører med hette ramme med tre spegler.

Er laget til et enkelt bad uten innlagt vann.

Er laget til et enkelt vannsystem i fra en innvendig beholder som må fylles. (Bærer inn vann)

Ingen indikasjoner på fuktskader ved søk på overflater enkelt bad uten innlagt vann.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken/spisestue:

Furugulv, tømmervegger med noe villmarkspanel og rupanel i himling med synlige rundstokker.

Innredning med furu fyllingsfronter.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Kjøkken ved allrom:

Villmarkspanel på gulv og himling.

Tømmervegger og noe villmarkspanel.

Innredning med furu fyllingsfronter.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom:

Furugulv, tømmervegger og rupanel i himling.

Er et forbrenningstoalett på gass.

Badstu:

Furugulv, tømmervegger og rupanel i himling.

Vedfyrte badstuovn.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Er lagt opp et enkelt vannsystem med plastrør i fra en innvendig beholder med vannpumpe og trykktank. Vann må bæres inn i hytta for å fylle beholder.

Det er avløpsrør av plast.

Hytta har naturlig ventilasjon.

Det er installert en mindre varmtvannsbereder.

Solcelleanlegg:

Er lagt opp et solcelleanlegg på 12 volt med tilhørende regulator, panel og batteribank. Er en omformer til 220 volt ved behov til utstyr som trenger dette. (1500W). Er en batterilader som kjøres med aggregat..

En gjennomgang av dette anlegget av fagfolk anbefales.

Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Delvis avgravid tomt under hytta.

Fundamentert ved hjelp av pilarer av lettinkerblokker som det er blitt lagt noe knotteplast i rundt.

Skråned naturtomt i rundt hytta.

Det er privat grunnboret brønn ved siden av frittstående bod. (Ikke innlagt vann i hytta)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Er gjort en del endringer av rominndelingen i hytta i forhold til tegninger.

Utedo

- Det foreligger ikke tegninger

Utebod

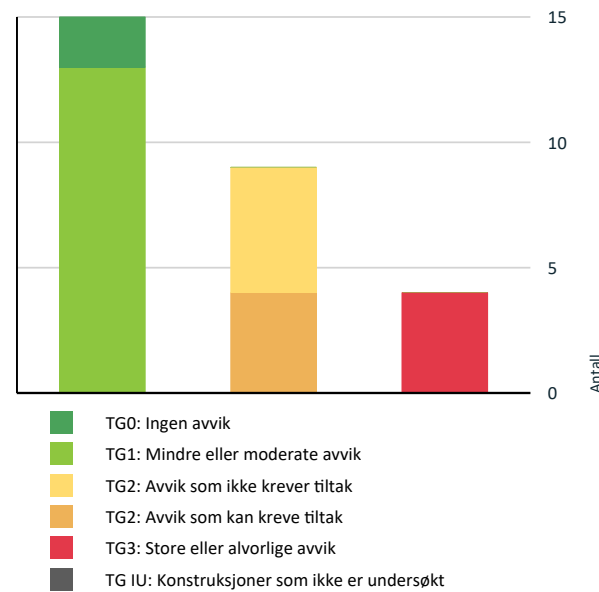
- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

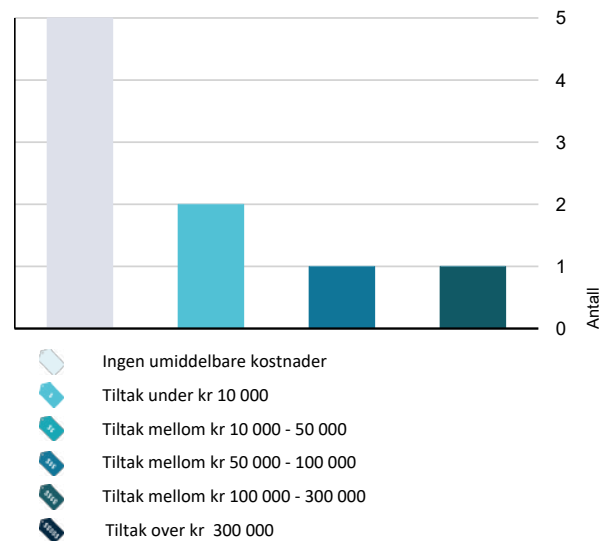
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Takteking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Spesialrom > Hoved > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Kjøkken > Hoved > Kjøkken /spisestue > Avtrekk	Gå til side
! Kjøkken > Hoved > Kjøkken/allrom > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1992

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv i fra byggeåret. Taket er besikiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

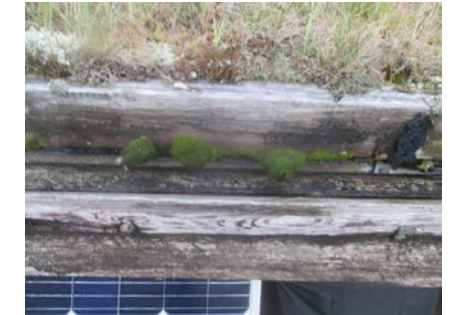
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Deler av taktekingen.



Noe slitt bunnstokk med tilhørende innfestning.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av tre og piper er blitt heleslått over tak.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner er slitt/skadet flere plasser.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Gjennværende brukstid på deler av takrenner ansees som noe begrenset.



Takrenner av tre er slitt/skadet.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon med tilhørende belistninger. Tømmervegger er funnet i bra stand med tilhørende belistninger som gjør at vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.

Tilstandsrapport



Ene fasaden.



Deler av tømmervegg med tilhørende belistninger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med langsgående åser av rundtstokker med synlig rupanel. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som gjør at lufting av konstruksjonen ikke er synlig for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

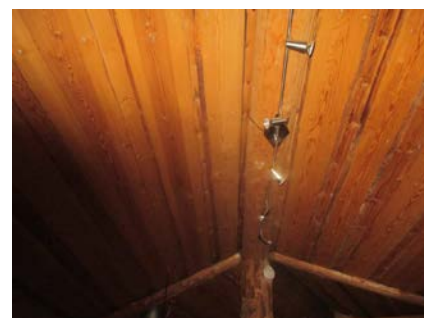
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se punkt grunn og fundamentering.



Lukket takkonstruksjon



Entre/kjøkken.

TG 1 Vinduer

Vinduer er av type sidehengslet med midtstolpe og faste sprosser. Er blitt byttet noen vinduer i senere tid. Vinduer er funnet i bra stand ut i fra alder på disse. En del vedlikehold må beregnes på denne type vinduer.



Nyere vinduer i stue.

TG 2 Dører

To enkle uisolerte ytterdører av tre med tilhørende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbled og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Hoveddøren.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse/svalgang som er delvis overbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Råteskade på ene bunnstokk tilhørende rekkverk.

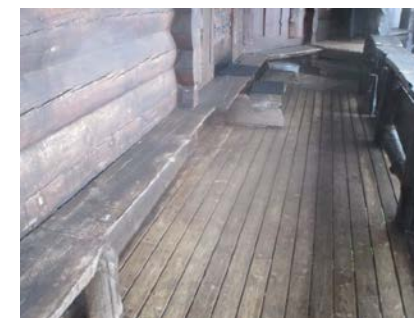
Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Deler av terrasse.



Terrasse/svalgang er overbygget.



Råteskader på en bunnstokk til rekkverk.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Furugulv og villmarksgulv som er fuget i mellom. Vegger: Tømmervegger og noe villmarkspanel. Himling: Rupanel og villmarkspanel. De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Har vert noe inndriv av fuktighet i ytterhjørner på laft og i rundt enkelte vinduer som gjør at det er blitt noe fuktmerker i disse områder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på tilstand og eventuelt gjør tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv og underliggende stubbloft.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder flere plasser i hytta. Se også punkt grunn og fundamentering.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Deler av stubbloftet.

TG 3 Pipe og ildsted

Ildsted på tre rom i hytta med tilhørende stålpipe.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Gjelder vedkomfyr på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vedovn i stue.



Takgjennomføring av ene pipe.



Vedovn.



Vedkomfyr på kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører med hetre ramme med tre spegler.

TG 2 Andre innvendige forhold

Enkelt hygenerom/bad:

Er laget til et enkelt bad uten innlagt vann.

Rommet er ikke bygget opp som et våtrom.

Er laget til et enkelt vannsystem i fra en innvendig beholder som må fylles. (Bærer inn vann)

Ingen indikasjoner på fuktskader ved søk på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilfredstiller ikke dagens krav til et våtrom.

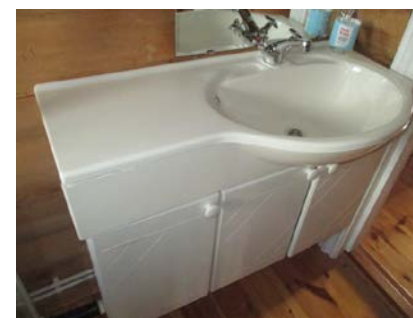
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vist det skulle bli innlagt vann i hytta, må det foretaes større oppgraderinger av rommet i forhold til dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Er satt inn en innredning og et dusjkabinett.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Furugulv, tømmervegger med noe villmarkspanel og rupanel i himling med synlige rundstokker.

Innredning med furu fyllingsfronter.



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVED > KJØKKEN / ALLROM

TG 1 Overflater og innredning

Villmarksplank på gulv og himling. Tømmervegger og noe villmarkspanel.

Innredning med furu fyllingsfronter.



Deler av kjøkken i allrom.

HOVED > KJØKKEN / ALLROM

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

HOVED > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Furugulv, tømmervegger og rupanel i himling.

Er et forbrenningstoalett på gass.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Forbrenningstoalett på gass.

Tilstandsrapport

HOVED > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu:
Furugulv, tømmervegger og rupanel i himling.



Deler av badstu.

HOVED > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Vedfyrt badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Er lagt opp et enkelt vannsystem med plastrør i fra en innvendig beholder med vannpumpe og trykktank. Vann må bæres inn i hytta for å fylle beholder.



Innvendig vannbeholder.



Trykkpumpe.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er installert en mindre varmtvannsbereider.

Tilstandsrapport



En mindre varmtvannsbereider.

TG 1 Andre installasjoner

Solcelleanlegg:
Er lagt opp et solcelleanlegg på 12 volt med tilhørende regulator, panel og batteribank. Er en omformer til 220 volt ved behov til utstyr som trenger dette. (1500W). Er en batterilader som kjøres med aggregat. En gjennomgang av dette anlegget av fagfolk anbefales.



Noe eldre solcellepanel.



Omformer til 220 volt.



Batteribank med lader.



Regulator.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport



Deler av fundamenteringen under hytta.



Underliggende drager for bjelkelaget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Delvis avgravid tomt under hytta.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert ved hjelp av pilarer av lettklinkerblokker som det er blitt lagt noe knotteplast i rundt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har vært større sig i fundamenteringen som har resultert i større skjevheter i etasjeskille. Det må nevnes at denne type pilarer har lett for å kunne gå noe i oppløsning ved kontakt med surjord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Større oppgraderinger må beregnes, vist en velger og rette opp skjevheter i hytta. Det er nokså lav høyde under hytta. Se også punkt etasjeskille.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Terrengforhold

Skråned naturtomt i rundt hytta.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er privat grunnboret brønn ved siden av bod. (Ikke innlagt vann i hytta)

Bygninger på eiendommen

Uteto



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Synlige deler av fundamenteringen er funnet i orden.
- Laftet tømmervegger.
- Åsetak av rundstokker med rupanel som undertak.
- Dør er noe slitt.
- Eldre taktekkning av torv med tilhørende deler.
- Noe vedlikehold må beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt ut i fra alder på de forskjellige bygningselementer.

Utebod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Fundamenteringen er ikke synlig i sin helhet.
- Står på et dekke av terrassebord.
- Laftet tømmervegger er funnet i bra stand.
- Er et pulttak med torv som taktekkning.
- Lav takhøyde som gjør at bygget ikke er målbart. (under 1,9 meter)
- Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på denne bygningen.

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Synlige deler av fundamenteringen er funnet i orden.
- Laftet tømmervegger.
- Åsetak av rundstokker med rupanel som undertak.
- Bjelkelag med furugulv og underliggende stubbloft.
- Vinduer og dør er funnet i god stand.
- Er intallert en vedovn med stålpip.
- Overbygget mindre terrasse.
- Taktekkning med tilhørende deler er funnet i bra stand.
- Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på denne bygningen.

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

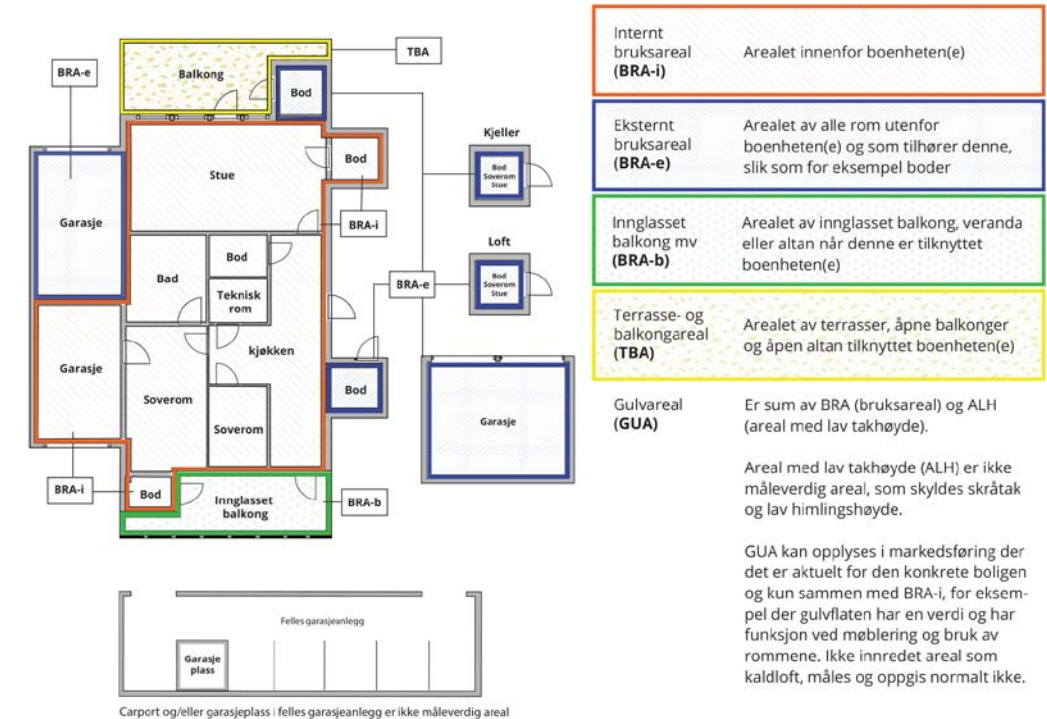
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggteknisk 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?](#)

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)		
Hoved	108			108	26
SUM	108				26
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Mellomgang, Stue, Kjøkken /spisestue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Badstue, Hygenerom/vask, Kjøkken/allrom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Er gjort en del endringer av rominndelingen i hytta i forhold til tegninger.

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:

Utedo

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
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:

Utebod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						12	12
SUM						12	12
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Utvendig bod har for lav høyde til å være målbar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

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	108	0
Utedo	0	3
Utebod	0	0
Anneks	13	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Torleif Fjellestad	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4221 VALLE	68	286		0	4991.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Greinevegen 0

Hjemmelshaver

Yamaha Båt & Motorsenter AS

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	27.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.09.1991		Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag 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 brukeren 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: 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 fuksøk (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 nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GQ6744>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408240200	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rune Torsøe	Glenn Heim
Gateadresse	
Greinevegen	
Poststed	Postnr
RYSSTAD	4748
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RT, GH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

Initialer selger: RT, GH

2

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1408240200

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408240200

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Torsøe	81728f3aab2c0bba192ff53c d3f577afe713a622	01.10.2024 08:03:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Glenn Heim	1bd1da99c462bdc0b5fdb63 c3917df316decfc37	02.10.2024 09:34:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408240200

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Valle kommune

Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE

Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 23.09.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
4221	68	286		

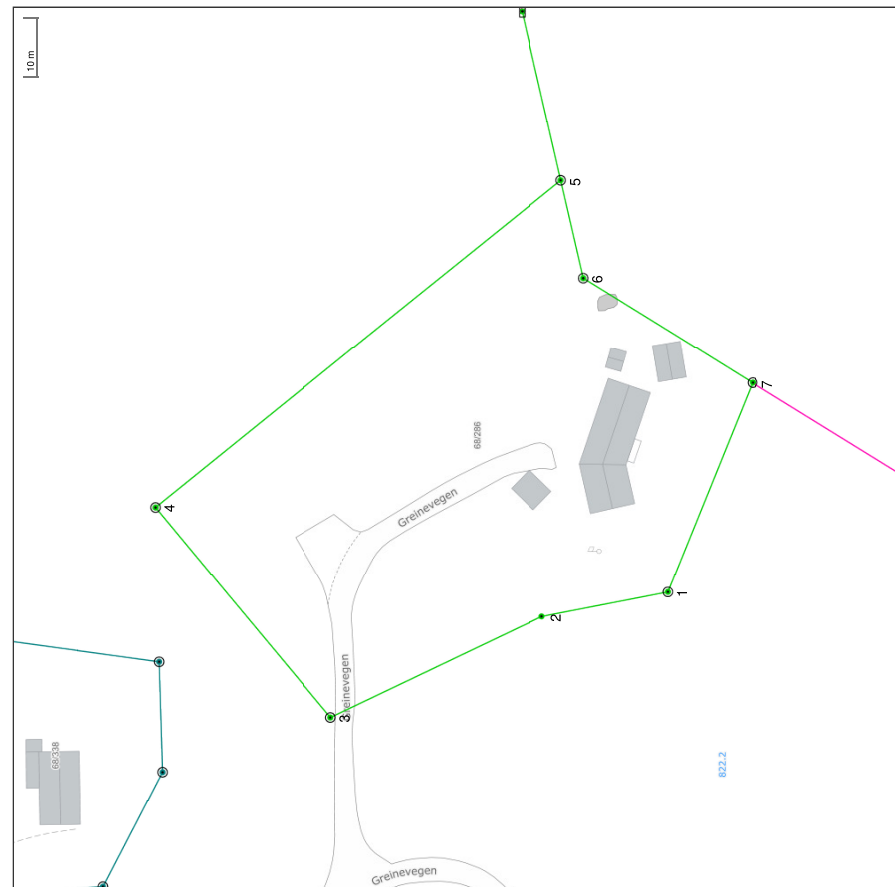
BruksenhetId	143332225	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	8884706	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Situasjon			
Røykvarslere		Slukkerutstyr	
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver
0	0	0	0
		Skum	Annet
		0	0
Ildsteder			
Plassering	Type	Produsent	Modell
Siste utførte tiltak			
Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	
Avvik og anmerkninger			
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.			
<i>Informasjon for bruksenhetId 143332225</i>			

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Areal		Arealmerknad	
4 991,20 m ²		EUREF89 UTM Sone 32	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	Nord	Øst
		6548122,890000001	408033,105

Grenselinjer (m)			
#	Nord	Øst	Radius
1	6548086,34	408007,32	39,20
2	6548108,33	408003,58	22,31
3	6548145,49	407986,9	40,73
4	6548175,03	408024,18	47,56
5	6548103,2	408079,31	90,55
6	6548099,69	408062,21	17,46
7	6548070,73	408043,28	34,60

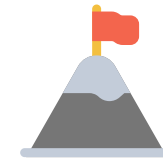


Nabolagsprofil

Fantebu

Høyde over havet

820 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	2 t 23 min 🚗
🚗 Skagevegen Linje 170	13 min 🚗 11.9 km
🚗 Hylestad skule Linje 170	14 min 🚗 11.7 km

Avstand til byer

Sandnes	2 t 13 min 🚗
Kristiansand	2 t 22 min 🚗
Stavanger	2 t 26 min 🚗
Oslo	4 t 36 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Brokke Alpinsenter	10 min 🚗
🚗 Rysstad	16 min 🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 386 m



Alpin

- Brokke Alpinsenter
- Kjøretid: 11 min
- Skitrek i anlegget: 4



Aktiviteter

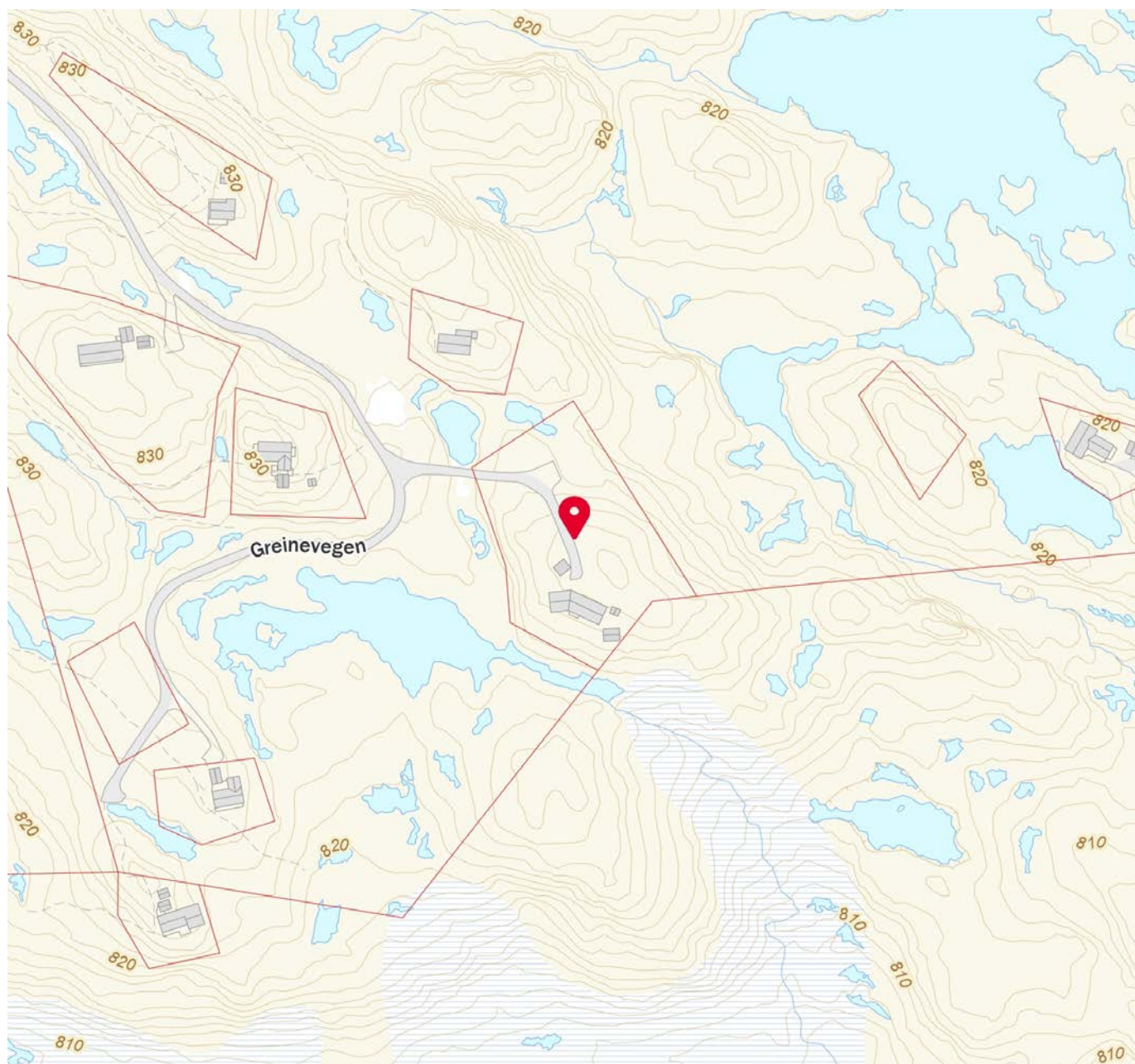
Brokkestøylen	9 min 🚗
Via Ferrata Helle	20 min 🚗
Valle bibliotek	23 min 🚗
Via Ferrata Valle (friluftsliv)	24 min 🚗

Sport

🏆 Hylestad skule Aktivitetshall, ballspill	14 min 🚗 11.7 km
🏆 Hylestad fotballbane Fotball	18 min 🚗 15.3 km

Dagligvare

Coop Prix Hylestad Post i butikk, PostNord	15 min 🚗 14 km
Joker Valle	24 min 🚗



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 (Grunneiendom)

Bruksnavn	FANTEBU	Beregnet areal	4991.2
Etablert dato	03.09.1991	Historisk oppgitt areal	1195
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	68/286
Sammenståing Sammenståing	19.05.2014 16.05.2014	2010/635	Tinglyst 19.05.2014	0940-68/396 (-3792,7), 68/286 (3792,7)
Forretning over eksist. matrikkelenhet Oppmålingsforr.	15.10.2010 13.01.2011	10/635		68/2, 68/6, 68/286
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	15.10.2010 13.01.2011	10/635	Tinglyst 19.01.2011	0940-68/396 (3792,7), 68/6 (-3792,8) 68/2, 68/286
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.09.1991			68/6 (-1195), 68/286 (1195)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6548122.88	408033.1		Ja	4991.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
YAMAHA BÅT & MOTORSENTER AS S981424891	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 97 4575 4575 LYNGDAL	

Adresse

Matrikeladresse: 68/286/0/0

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4748 RYSSTAD	Kirkesogn	05050401 Valle og Hylestad
Grunnkrets	114 Søtebekkheii-Heddesdalen	Tettsted	
Valgkrets	2 Hylestad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8884706		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	25.09.1992

1: Bygning 8884706: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 25.09.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	106
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	106
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.09.1991	26.09.1991
Igangsettingstillatelse	10.07.1992	10.08.1992
Tatt i bruk	25.09.1992	08.10.1992

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	4221-68/286/0/0	H0101	68/286	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	106	106	0	0	0



Valle kommune

Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE

Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 23.09.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	68	Bruksnr.	286	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

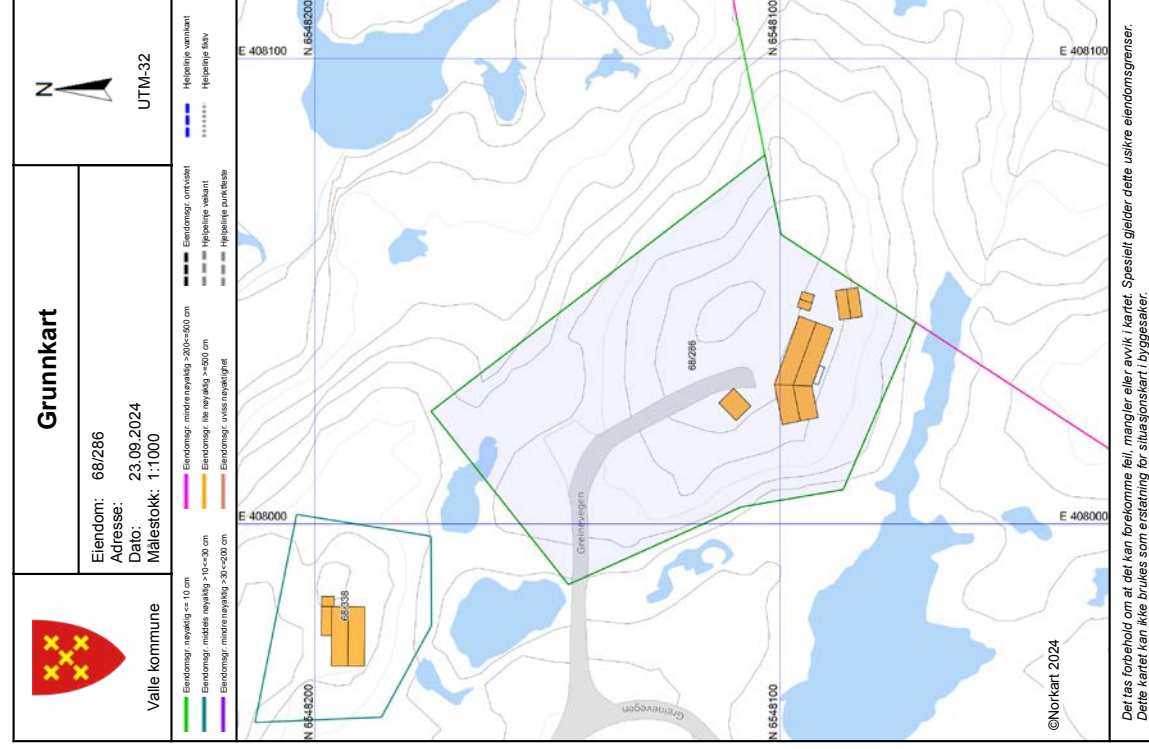
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

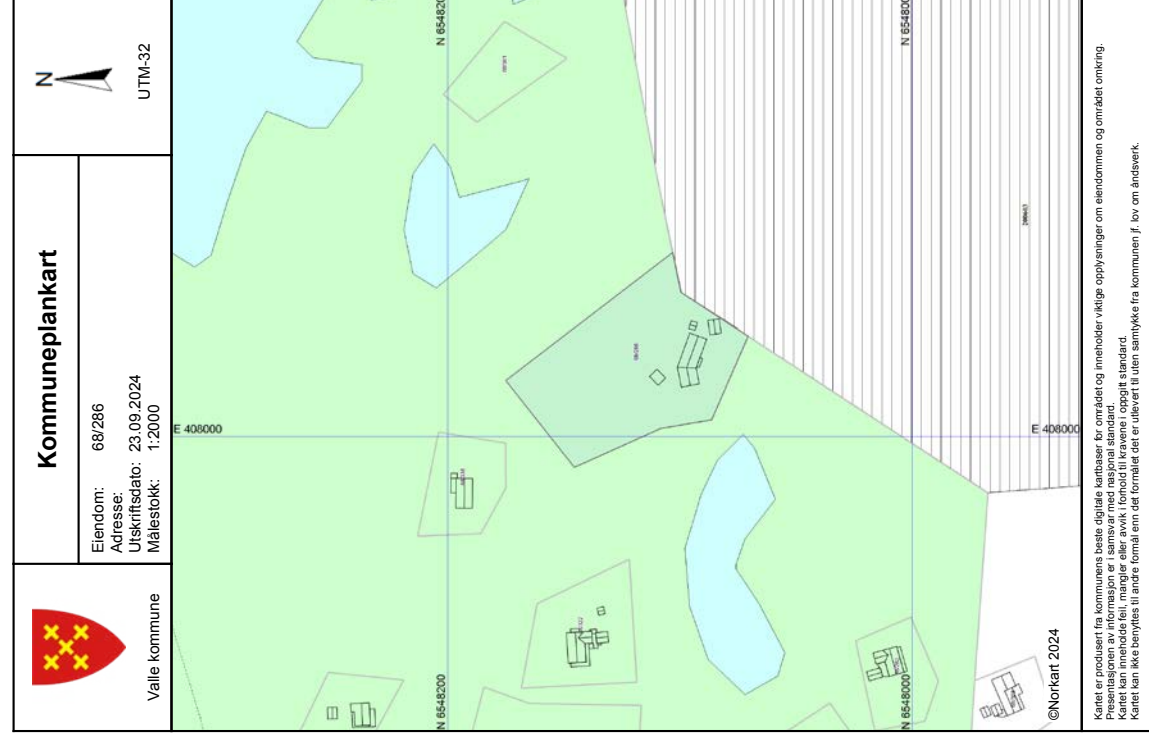
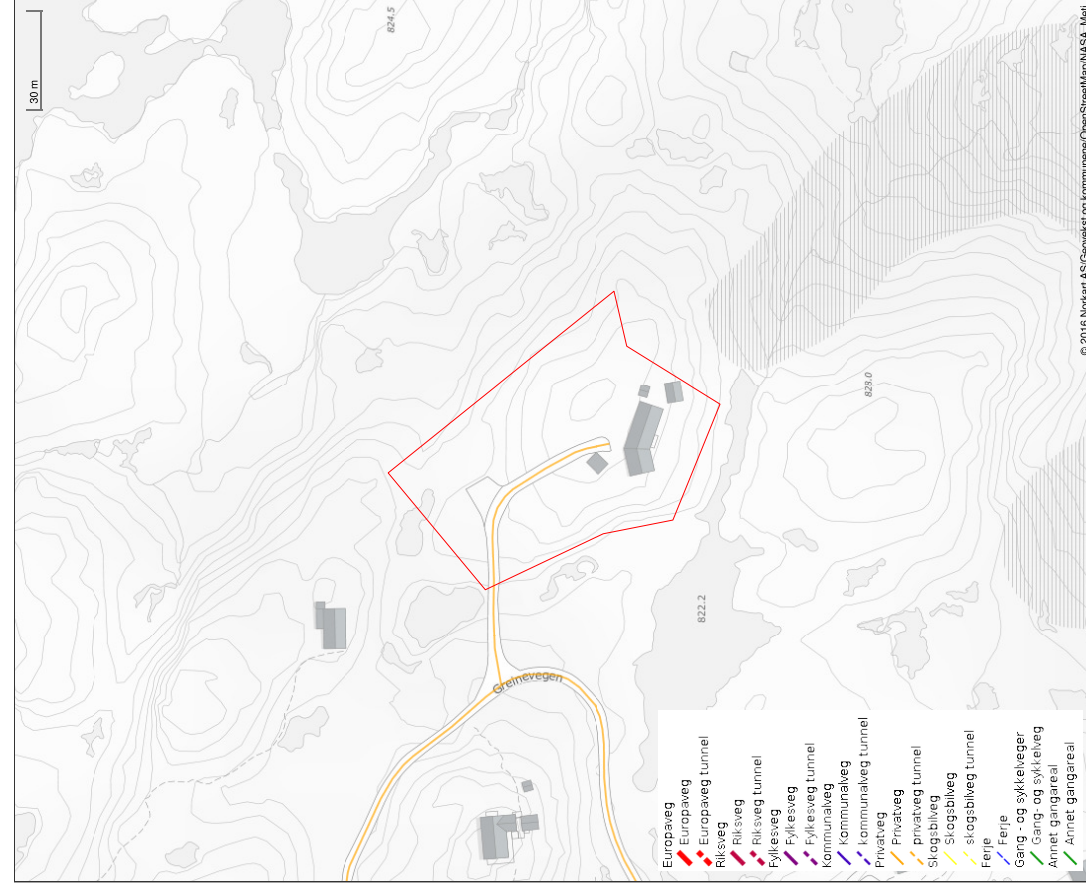
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Vegstatuskart for eiendom 4221 - 68/286//

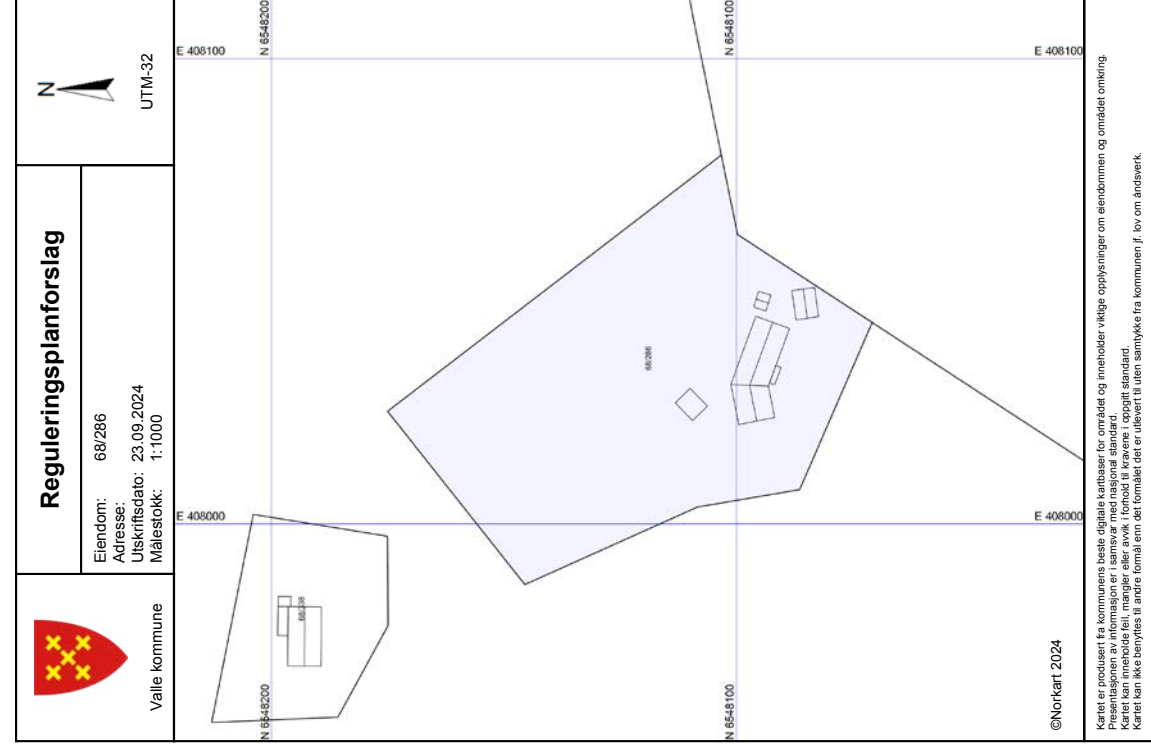
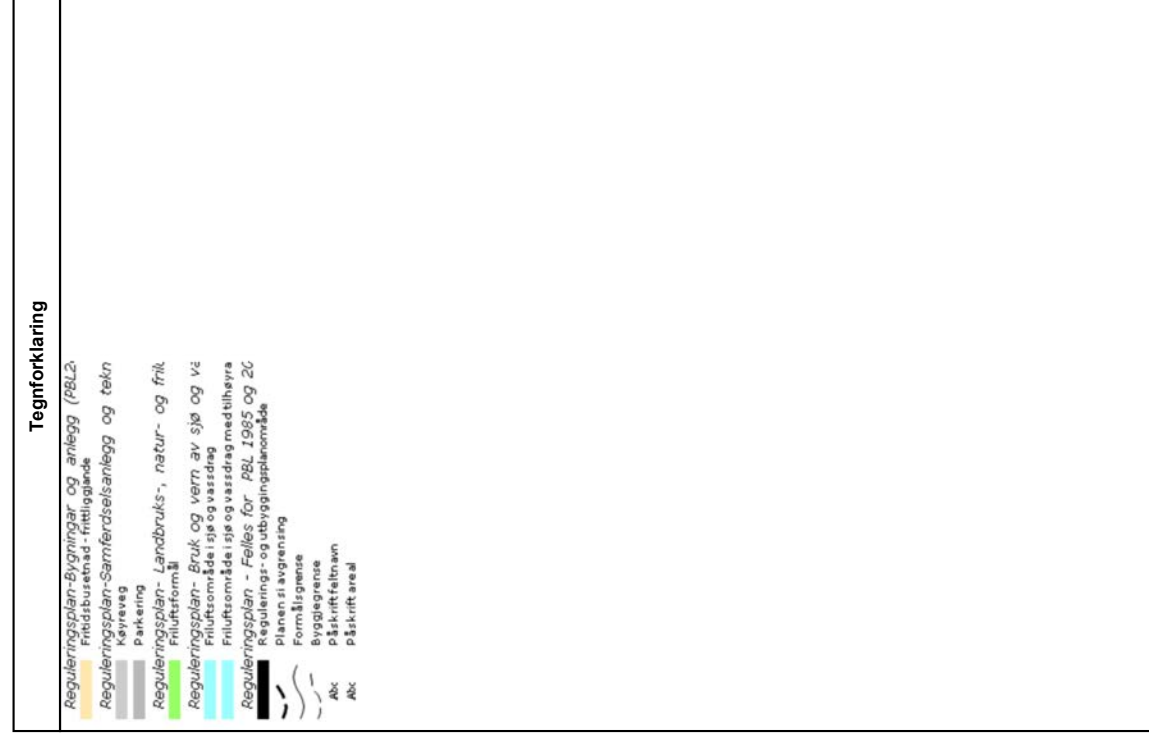
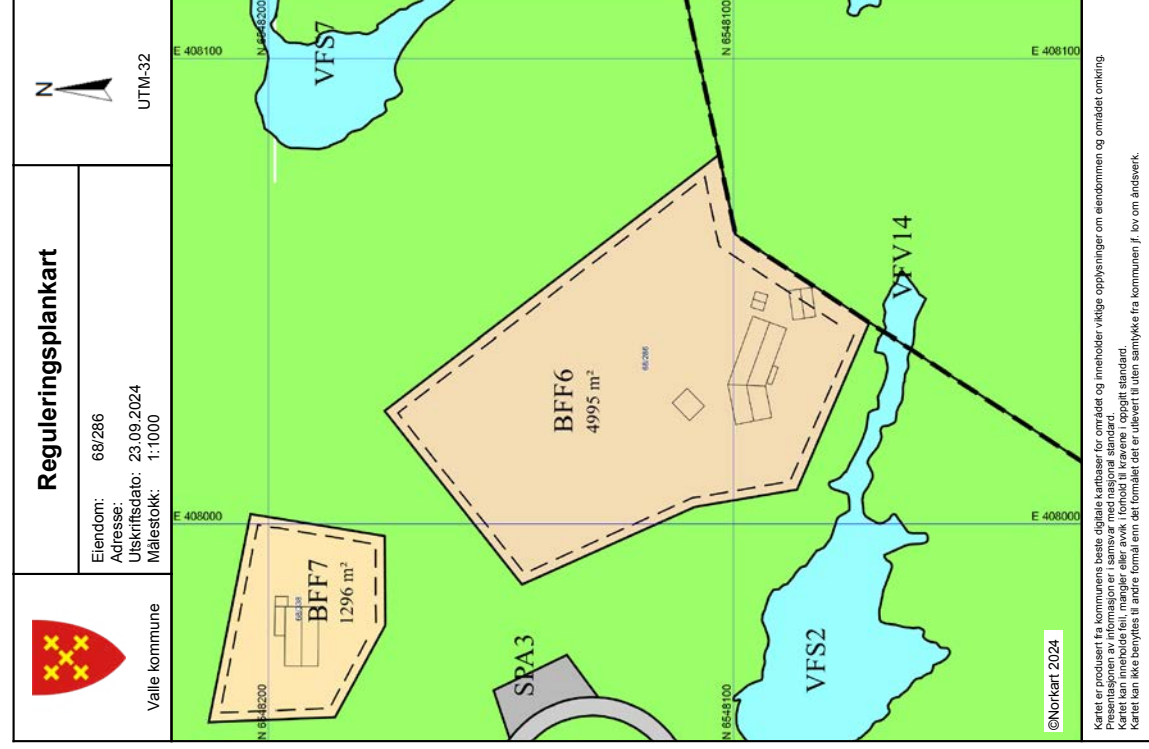
Utskriftsdato: 23.09.2024



Oversiktskart for eiendom 4221 - 68/286//

Utskriftsdato: 23.09.2024







Valle kommune
 Postadresse: Postboks 4, 4746 VALLE
 Telefon: 37937500
 E-post: post@valle.kommune.no

Dato: 26.09.2024

MEGLEROPPLYSNINGAR

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	68	Bnr:	286	Fnr:		Snr:	
Adresse:							

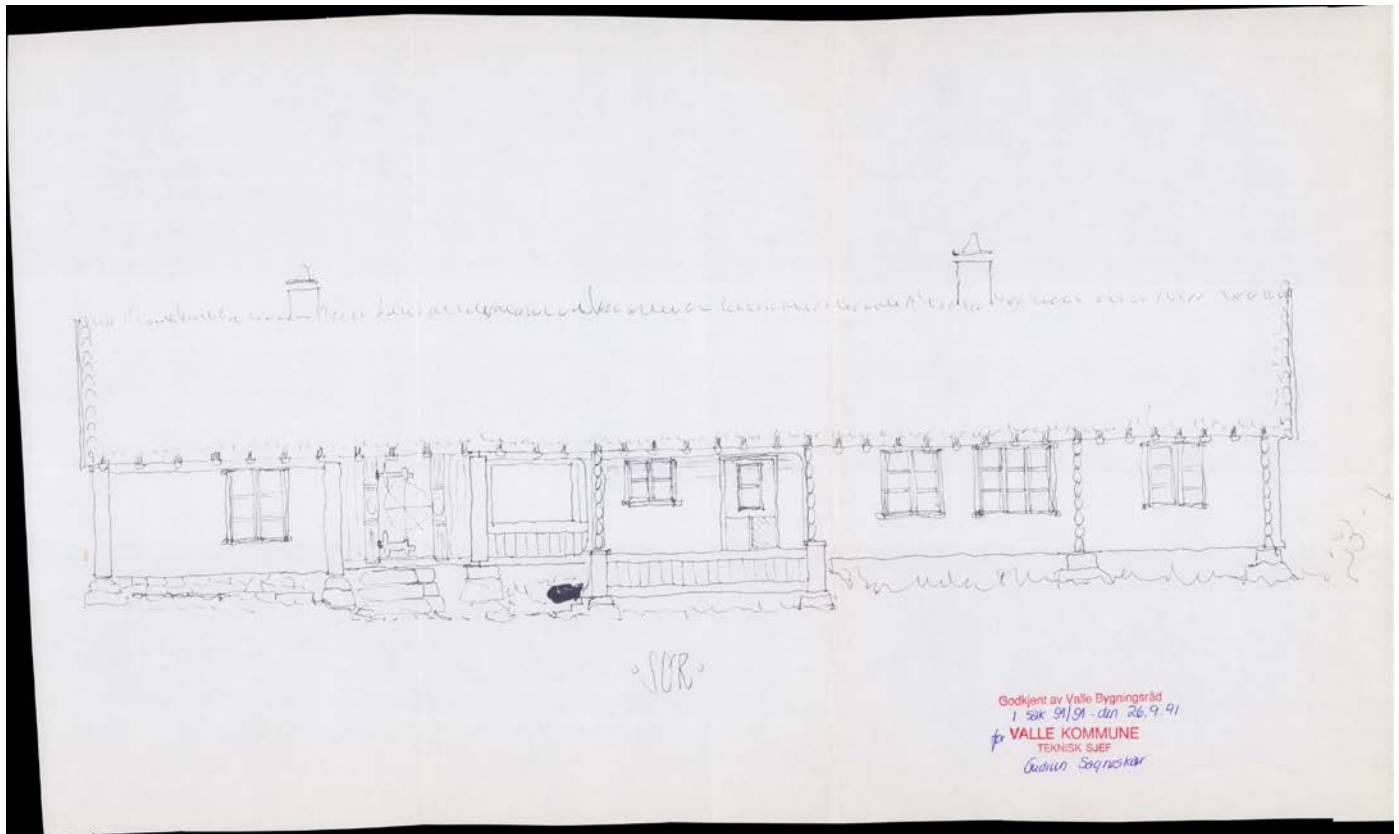
Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer

Restanser:

Fakturant: 1634
 Fakturadato: 10.09.24
 Forfall: 30.09.24
 Beløp: 723,19

Fakturakopi ligg vedlagt.



Godkjent av Valle Byggningsråd
1. sak 91/91 - den 26.9.91
for VALLE KOMMUNE
TEKNISK SJEF
Ondine Sagrestad

Eiendom	4221 68/286		
Utskriftsdato	23.09.2024	Antall datasett	4

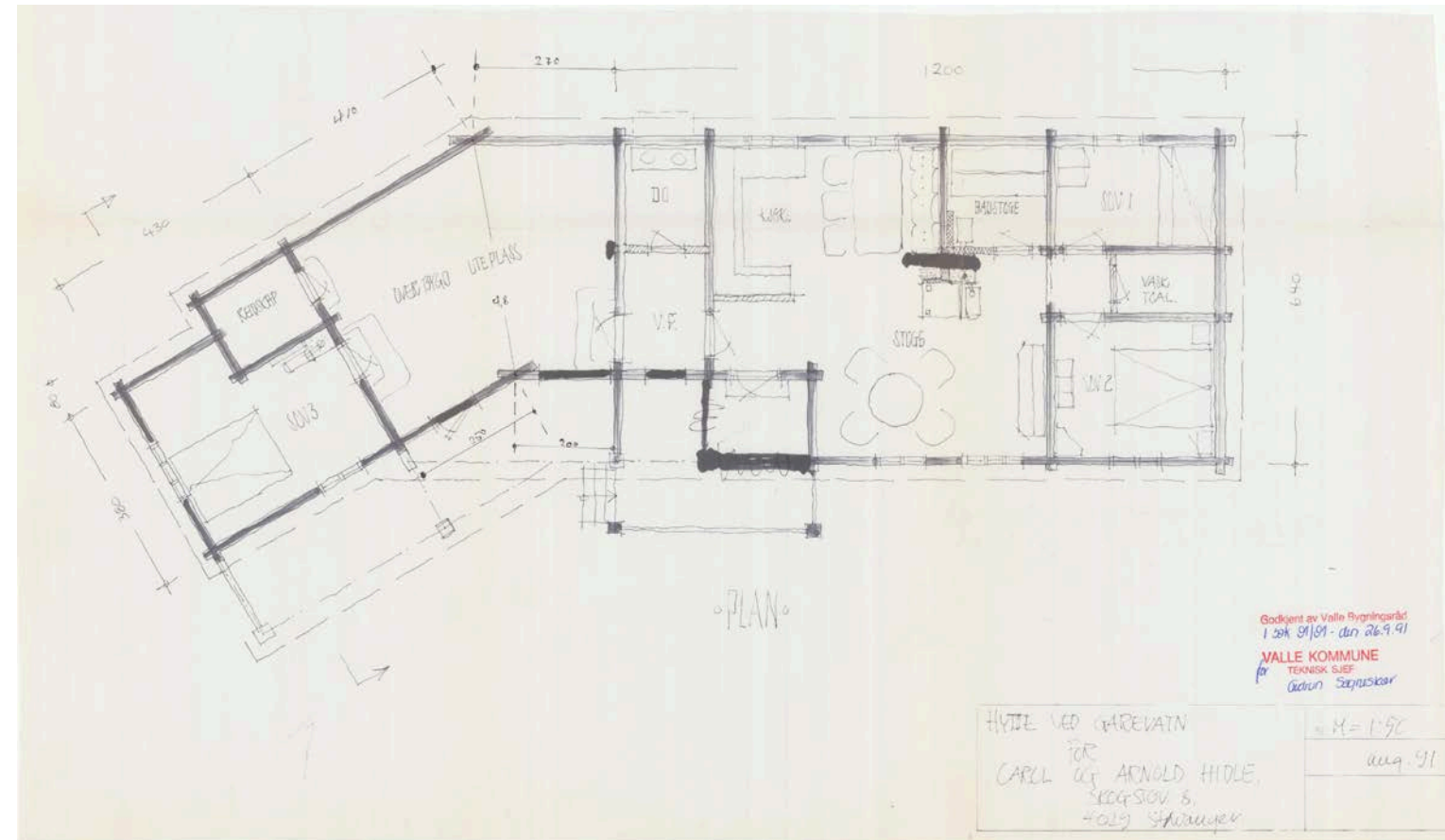
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - SEFRAK





Valle kommune

Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE

Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 23.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	68	Bruksnr.	286	Festenr.		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

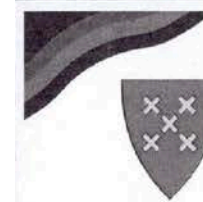
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	1 Stk	2 493,75 kr	1/1	0 %	2 493,75 kr	1 870,31 kr
Feie- Og Tilsynsavgift	1 Stk	399,00 kr	1/1	0 %	399,00 kr	299,25 kr
				Sum	2 892,75 kr	2 169,56 kr

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 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 Utvikling

Carl Christian Langfeldt
Løvika 44

4623 Kristiansand S

Vår ref:
2007/660-4

Sakshandsamar:
Jon Ødeskaug
☎ 37937534
joe@valle.kommune.no

Arkiv:
68/286

Dato:
01.04.2008

Ferdigattest

Løyve er gjeve 20.11.2007 i delegasjonssak 221/07.

Byggjestad: Gnr 68, bnr 286
Tiltakshavar: Carl Christian Langfeldt

Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i signert kontrollklæring frå Rysstad Laftebygg AS.

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

Jon Ødeskaug
rådgjevar byggesaker

Kopi: Rysstad Laftebygg, 4748 Rysstad

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

Faktura

 Yamaha Båt & Motorsenter As
 Postboks 97
 4575 LYNGDAL

 Fakturanr.: 16346
 Fakturadato: 10.09.2024
 Forfallsdato: 30.09.2024
 KID: 15288700016346104

 Deres ref: NA
 Kundenr.: 52887

 Ekst. ref: 52887
 Kontrakt: 68/286/0/0, Fantebu 0

Tlf. 379 37 500

Bet.betingelse: Netto 20 dager

Eiendom: 52887 - 68/286/0/0, Fantebu 0

Produkt	Beskrivelse	Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
10339	Hytterrenovasjon 010724-300924 1995 x 1 Stk Arspri 1995	(H) Pr termin	1,00	498,75	498,75
10400	Feie- Og Tilsynsavgift 010724-300924 399 x 1 Stk Arspri 399	Pr termin	1,00	99,75	99,75
Netto:					598,50
Brutto:					NOK 723,19

Mva. høy sats 25% (H): NOK 124,69 Grunnlag NOK 498,75

2890 11 26153

723,19

30.09.2024

 Fakturanr.: 16346
 Fakturadato: 10.09.2024

Merk: Betalingen må merkes med KID.

 Yamaha Båt & Motorsenter As
 Postboks 97
 4575 LYNGDAL

 Valle kommune
 Postboks 4
 4746 Valle

15288700016346104

723 19 7

2890 11 26153

Detaljregulering for Stuteliheii – Føresegner

PlanID 202102

1. Generelt

1.1 Plangrense

Disse føresegnene gjeld for området som er vist med reguleringsgrense i plankartet.

1.2 Siktemål med planen

Hovudsiktemålet med planen er å leggje til rette for utbygging av lågstandardhytter i Brokke.

2. Felles føresegner

2.1 Søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak på den enkelte tomt/bygning skal det utarbeidast situasjonsplan som viser eksakt plassering av bygning, åtkomst og biloppstillingsplass. Teikningar (skisse/illustrasjon) skal vere ferdige før utbygging tek til og leggast fram for kommunen.

2.2 Terrengingrep

Alle tiltak og inngrep i terreng og vegetasjon skal gjerast slik at anlegga vert minst mogeleg synleg for området rundt. Eksisterande terreng og vegetasjon skal i størst mogeleg grad bevarast.

2.3 Anlegg for VA, straum

Det vert ikkje lagt opp til høgstandard hytter, men kvar hytte kan bore etter vatn på eiga tomt.

Det kan nyttast biologisk klosett, vakumklosett eller liknande. Det er ikkje tillat med vanleg vassklosett. Teknisk avdeling i kommunen gjev løyve før bygging kan starte.

Det er tillat med solcellepanel på hovud- og sekundærbygning. Vindmølle-anlegg er ikkje tillate.

2.4 Intern skiløype

Det kan tråkkast ei rundløype i området. Løypa skal ta utgangspunkt i SKV4 og SKV10, og kan krysse friluftsområde (på land og vann).

3. Føresegner for bygningar og anlegg

3.1 BFF - Fritidsbebyggelse

3.1.1 Einingar

Det skal kun vere 1 bueining per tomt. Bueininga kan bestå av ei hovudbygning og inntil 3 sekundærbygningar.

3.1.2 Grad av utnytting.

 Maksimalt tillate bruksareal (BRA) for hovudbygning (eks. terrasse) = 120m²

 Maksimalt tillate bruksareal (BRA) for sekundærbygning(ar) = 40m² (samla)

 BRA for sekundærbygningar kan fordelast på inntil 3 bygningar. Til dømes 1 bygning på 40m², eller 2 bygningar på 20m².

Det kan etablerast inntil 30 m² med terrasse.

Utover dette kan det etablerast to biloppstillingsplassar per tomt.

3.1.3 Plassering av bebyggelse

Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet.

Byggegrense er avsett til 2m frå tomtegrense mot friområde som inngår i planen, minimum 4m frå plangrense og 4m frå nabotomt langs felles tomtegrense.

Byggegrensene gjeld for bygg, terrassar og biloppstillingsplassar. Byggegrensene gjeld ikkje for gjerde og manøvreringsareal.

Sekundærbygning(ar) må plasserast i nær tilknytning til hovudbygning og med god terrengtilpassing.

3.1.4 Høgder

Det er tillatt å planere deler av tomtene for etablering av grunnmur og parkeringsareal. Planeringshøgda skal ta utgangspunkt i naturlege flater på tomtene, og ikkje overstige 1,5m i gjennomsnittshøgde. Fyllingar skal jordkles for etablering av stadeigen vegetasjon. BFF20, 25 og 26 har også ei fastsatt maks kotehøgde for overkant gulv. Denne er lagt inn for å redusere silhuettvirkning. Det er ingen nedre grense for OK-gulv.

Maksimal mønehøgde, saltak = 6,5m målt frå overkant golv

Maksimal mønehøgde og gesimshøgde, pulttak = 3,8m frå overkant golv

Maksimal synleg grunnmurhøgde = 0,8m

Maksimal høgde på pilarar til terrasser = 1,5m

3.1.5 Utforming, (takvinkel, tak, fasade, farge)

Tak kan utformast som saltak eller pulttak.

Takvinkel for saltak skal vere mellom 20 og 45 gradar.
Takvinkel for pulttak skal vere mellom 0 og 20 gradar.

Taktekking for saltak skal vere av naturmateriale som torv-/ grasstak eller bordtak. Takstein med integrert solcelleløysing kan også nyttast.

Taktekking for pulttak skal vere av naturmateriale som torv-/ grasstak, bordtak eller papp i grå farge. Takstein med integrert solcelleløysing kan også nyttast.

Fasademateriell skal vere i ikkje-reflekterande materiale og i hovudsak tre. Det er tillate med innslag av stein som fasademateriell.

Fargepaletten i feltet skal vere naturfarga, men det er tillate med kvite sprosser og karmar. Vassbord og listar skal være i same farge som kledninga.

Større glassfelt er tillate på bygningane.

Bygg kan byggast på grunnmur eller pålar.

3.1.6 Parkering

Kvar bueining skal ha 2 sommarparkeringsplassar og 2 vinterparkeringsplassar.

3.1.7 Generelt

Oppsetting av gjerde av type skigard eller stålnetting er tillate. Detaljar/ utforming skal vere i samsvar med Valle kommunes gjerderettleiar.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 SKV - Kjørevei

Kjøreveg kan opparbeidast i 3m bredde. Vegbreidda kan utvidast for etablering av møteplassar.

Det skal takast særleg omsyn til terreng under etablering av vegar.

Ved opparbeiding av veg inn til kvar enkelt hytte skal det nyttast f.eks geonett eller fiberduk der ein ikkje er på fastmark, slik at inngrepa i terrenget vert minst mogeleg.

Det er tillate å gjere mindre justeringar av vegføringa for å oppnå ei betre terrengtilpassing.

4.2 SPA - Parkering

Sommerparkering:

BFF2, BFF3, BFF5, BFF6, BFF7 og BFF8 kan nytte eksisterande parkering ved SPA1 inntil ny parkeringsløysing er etablert.

BFF13 og BFF24-26 kan nytte eksisterande parkering (SPA6, SPA9 og SPA10) inntil åtkomstveg er etablert.

Tomter med vegadkomst skal løysa parkering på eiga tomt.

SPA3 kan nyttast av BFF2, BFF6 og BFF7

SPA4 kan nyttast av BFF8

SPA5 kan nyttast av BFF12

SPA6 kan nyttast av BFF13

SPA7 kan nyttast av BFF15

SPA8 kan nyttast av BFF17-21

SPA9 kan nyttast av BFF24 og 25

SPA10 kan nyttast av BFF26

SPA11 kan nyttast av BFF11

Vinterparkering må ordnast på anna måte, som f.eks ved Jarnsverk, pga vinterstengd Brokke-Suleskard. Godkjent avtale skal dokumenterast ved søknad om byggjeløyve.

4.3 Renovasjon

Alle hyttene skal vere underlagt den til ei kvar tid gjeldande renovasjonsordning i kommunen.

4.4 Vassforsyning

Det er ikkje tillate med innlagt vatn

5. Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrifformål

5.1 LNFR – Friluftsføremål

I forbindelse med etablering av vegar kan det etablerast skråningar i LNF-areale. Eventuelle skråningar skal jordkles for etablering av stadeigen vegetasjon.

Det er ikkje tillate å fylle massar ut i LNF-areal i forbindelse med planering av tomter.

Det er tillate å etablere stiar mellom parkeringsplassar og tomter. Stiane skal etablerast skånsamt i maks 2m bredde. Det skal tas særleg hensyn til myrdrag og pyttar. Det kan etablerast gangbruer i tre over blaute parti. Stiane kan nyttast som anleggsvegar.

I LNF-areala kan det drivast vanleg skjøtsel.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Det skal takast omsyn til myrpyttane/ vasspyttane ved etableringa av vegar. Mindre fyllingar er tillate der vegane grenser til «friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone». Det er ikkje tillate å etablere større fyllingar enn det som er nødvendig for å etablere vegar i 3m bredde med jordkledd skråning. Det vil seie at ein ikkje kan etablere møteplassar ut i dette formålet.

7. Bestemmelsesområde

7.1 #1 - skiløype

Innanfor #1 området kan det tråkkast skiløype.

7.2 #2

Innanfor #2 er det ikkje tillate med hogst. Enkeltrær kan fellast dersom dei utgjør fare for bygningar.

8. Rekkjefølgjeføresegner

- Før utbygging kan ta til skal utvidinga av Brokke-Suleskardvegen frå Rv. 9 og opp til parkeringsområdet på Jarnsverk være gjennomført eller sikra på anna måte, slik kommunen og vegstyresmakta godtek.
- Det skal føreligge signert utbyggingsavtale mellom grunneigar, utbyggjar og kommunen før det kan gjevast byggeløyve til den første fritidsbustaden.
- Før hyttetomt kan frådelast må det vere opparbeidd parkeringsareal eller liggje føre avtale til parkering for både sommar- og vinterparkering. Dokumentasjon må leggjast fram ved søknad om byggjetillatelse.
- klosett skal vere installert før bygning kan takast i bruk.

9. Dispensasjon

Når særleg grunnar ligg føre kan kommunen dispensere frå føresegnene innafør ramma av gjeldande føresegner i Plan- og bygningslova.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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).
- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Greinevegen
4748 RYSSTAD

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Tommy Svendsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 32 223
E-post: tommy.svendsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre