



aktiv.

Osen Hyttefelt , 4747 VALLE

**Koselig hytte som er nylig
oppusset. Flott utsikt til Store
Bjørnevann.**



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 790 000,-
Omkostn.: Kr 21 100,-
Total ink omk.: Kr 811 100,-
Årlig festeavgift: Kr 10 339,-
Selger: Kjersti Simonstad

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 64/64 kvm
Tomtstr.: 99 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1408250213

Koselig hytte som er nylig oppusset. Flott utsikt til Store Bjørnevann.

Velkommen til Osen hyttefelt!
Vi har en renvert og påkostet hytte for salg med flott utsikt til Store Bjørnevann! Hytta er fra 1975 og har fått et tilbygg i seinere tid. Her er enkel standard uten innlagt vann/ avløp og strøm, men er et eldre solcelepanel. I løpet av de siste fem år er hytta betydelig utbedret. Det er lagd ny platting, de fleste vinduer er skiftet samt nytt kjøkken. Tak på tilbygget er tekket på nytt. Innvendig er ellers det meste pusset og og blitt en svært tiltalende hytte.
Inneholder: Stue/ kjøkken, 3 soverom, toalettrom, bad og bod.
Hytta ligger på et høydedrag på ca. 800 m.o.h. Flott turterreng både sommer som vinter, og kort avstand til alpintbakke. Medfølger rett til parkering.
Eiendommen ligger like ved fylkesgrensa mellom Agder og Telemark.
Velkommen!

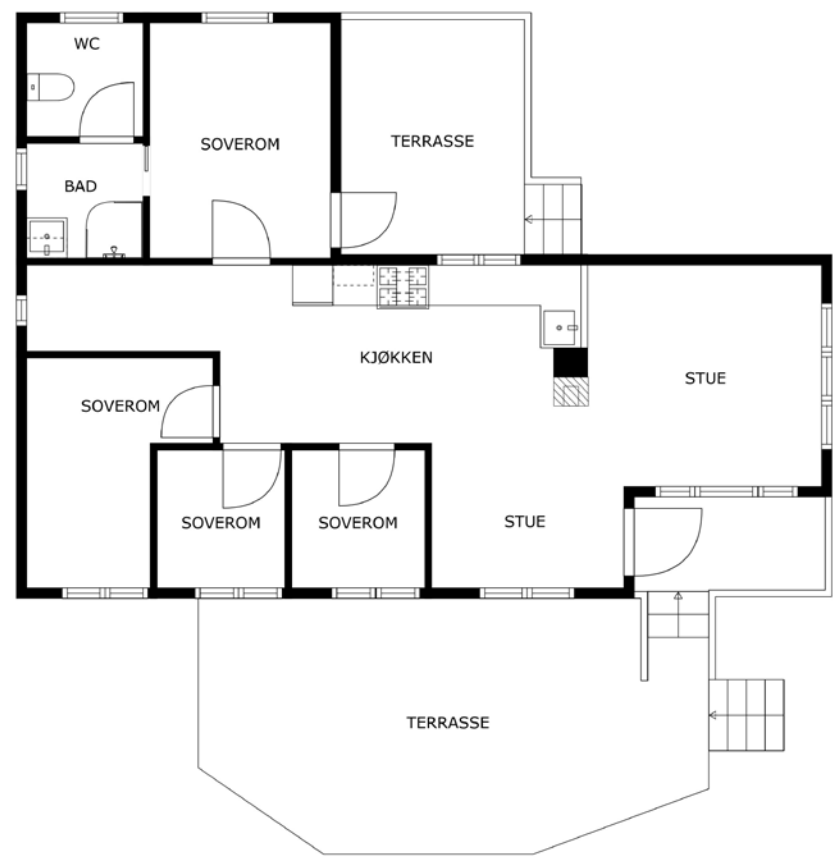


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen34
Tilstandsrapport44
Egenerklæring64
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.











Nytt kjøkken.



Kjøleskap og komfyr med gass.



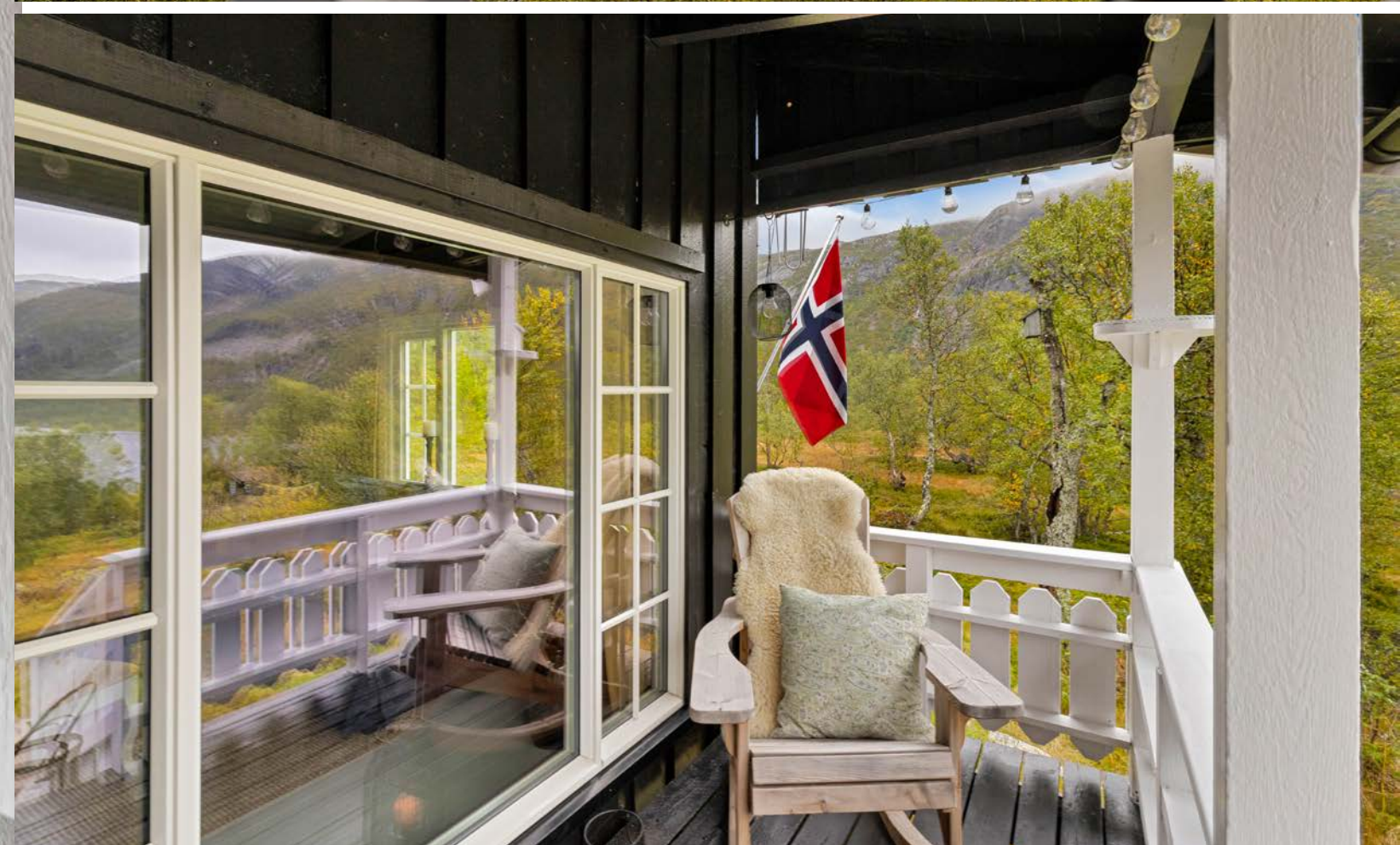




Hytta har 3 soverom.









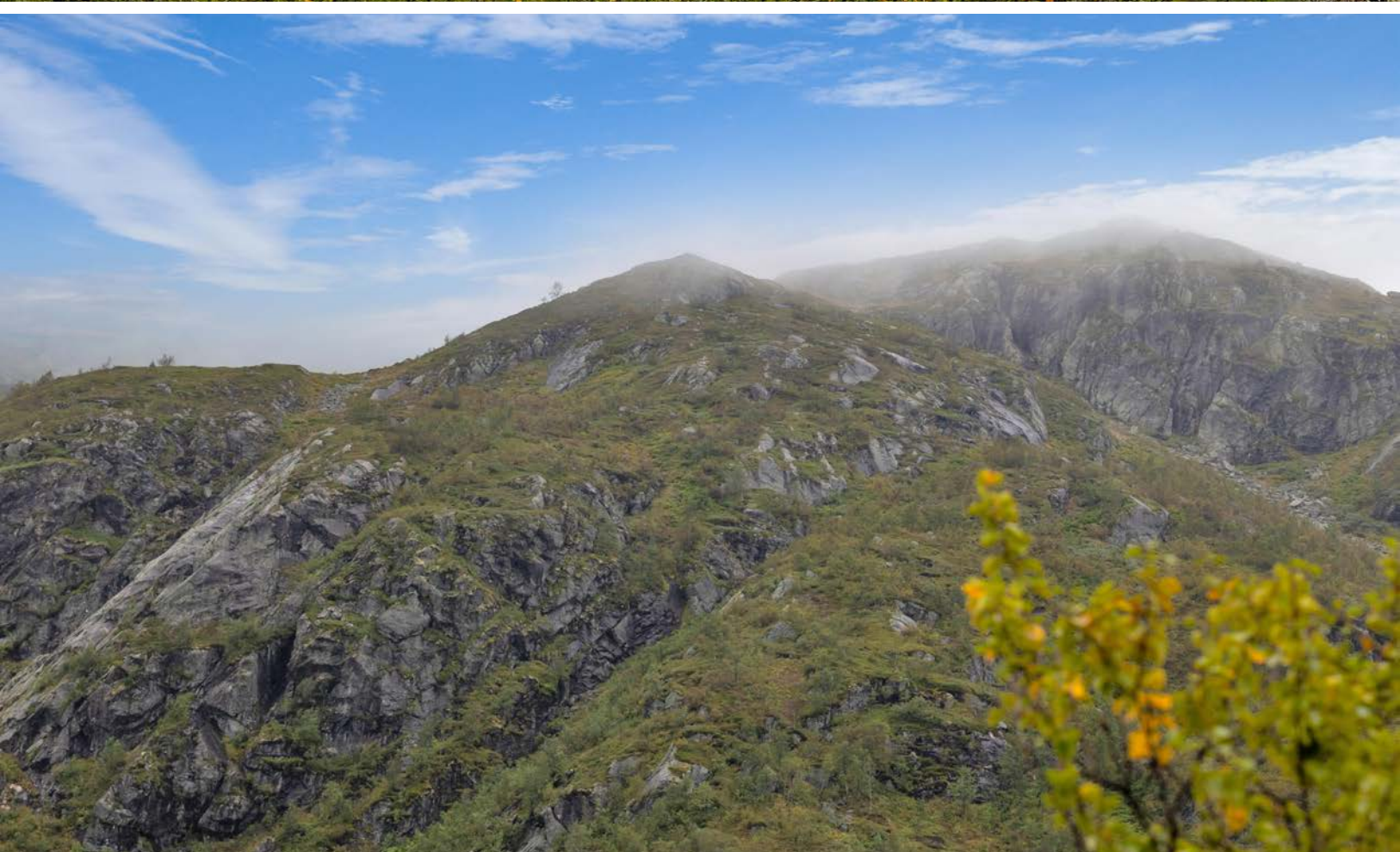






Flott natur like utenfor døra.





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA totalt: 64 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Stue, kjøkken/ spisestue, toalettrom, 3 soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

99 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er hovedsakelig en naturtomt. Hytta har en veranda på to sider. Den ene er i front med flott utsikt, mens den andre er ved inngangspartiet. Ellers er det en ny terrasse.

Tomten er registrert som punktfeste. Det vil si at den har fiktive grenser.

Årlig festeavgift

Kr 10 339

Festetid

60 år

Regulering av festeavgift

Neste avtalte regulering er ikke fastsatt. Her gjelder tomtfestelovens bestemmelser.

Festekontrakt datert

02.10.1974.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Osen hyttefelt i Valle kommune. Dette er et naturskjønt område med flott utsikt utover Store Bjørnevann. Hytta ligger ca. 800 meter over havet med flotte turmuligheter både sommer som vinter. Hallbjønnsekken ligger i kort avstand med alpinbakke og langrennsløyper. Eiendommen ligger like ved fylkesgrense mellom Agder og Telemark.

Adkomst

Følg Bjørnevassvegen/ Borsævegen 450 mellom Rotemo og Dalen i Telemark.

Eiendommen ligger like ved fylkesgrensa i enden av Store Bjørnevatn.

Bebyggelsen

I området er det hovedsakelig spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med noe mønet himling i stue. Taktekkingen er av pappshingel og papp på tilbygget i bakkant.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning med under og påbord.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv og underliggende stubbloft.

Innhold

Velkommen til Osen hyttefelt!

Vi har en renoverert og påkostet hytte for salg med flott utsikt til Store Bjørnevann! Hytta er fra 1975 og har fått et tilbygg i seinere tid. Her er enkel standard uten innlagt vann/ avløp og strøm, men er et eldre solcellepanel. I løpet av de siste fem år er hytta betydelig utbedret. Det er lagd ny platting, de fleste vinduer er skiftet samt nytt kjøkken. Tak på tilbygget er tekket på nytt. Innvendig er ellers det meste pusset og og blitt en svært tiltalende hytte.

Inneholder: Romslig stue med plass til spisebord og sittegruppe. Her er vedovn for oppvarming, og den står sentralt plassert i rommet. Kjøkken med komfyr og kjøleskap (gass) I enden av stue/ kjøkken er det et avlukke med sengeplass. Ellers er det tre soverom, toalettrom, bad med dusjkabinett og lagerrom.

Hytta ligger på et høydedrag med flott utsikt utover Store Bjørnevann på ca. 800 m.o.h. Her er flott turterreng både sommer som vinter.

Hallbjønnsekken ligger i kort avstand med alpinbakke og langrennsløyper. Tomten er en festet tomt som hovedsakelig er en naturtomt. Hytta har en ny terrasse hvor man kan slappe av med den flotte utsikten. Det medfølger en rett til parkering på felles parkeringsplass nede ved Borsøvegen. Eiendommen ligger like ved fylkesgrensa mellom Agder og Telemark.

Dette er en koselig hytte med flott beliggenhet.

Velkommen til visning.

Standard

Hytta har enkel standard uten strøm, vann/ avløp.

Det er for øvrig et eldre solcellepanel.

I løpet av de siste 5 år er hytta betydelig utbedret.

Det er lagd ny platting, de fleste vinduer er skiftet samt nytt kjøkken. Tak på tilbygget er tekket på nytt. Innvendig er ellers det meste pusset og og blitt en svært tiltalende hytte.

Her er alt på en flate og inneholder:

Stue:

Koselig stue med stort vindu hvor man får sett den flotte utsikten. Her er plass til spisebord og sittegruppe. Det er plassert en vedovn sentralt i rommet. Herfra er det utgangsdør til veranda.

Kjøkken:

Nytt kjøkken med komfyr og kjøleskap (gass). Godt med benkeplass og skuffer. Åpent mellom stue og kjøkken. I enden av rommet er det avlukke hor det er laget en sengeplass.

Soverom 1:

Soverommet har god størrelse med plass til dobbeltseng. Her kan man ligge å se rett ut på Store Bjørnevann.

Soverom 2:

Soverommet har en køyeseng med to sengeplasser.

Soverom 3:

Soverommet har plassbygd dobbeltseng med en liten køye over

Bad:

Badet har nytt dusjkabinett og servant med speil.

Toalett:
Stort toalettrom. Toalettet har utvendig kammer som må tømmes ved jevne mellomrom.

Lagerrom:
Stor bod med god lagringsplass for ved, ski, verktøy/ utstyr m.m.

INNVENDIG
Gulv: Malt furugulv, furugulv og teppe.
Himling: Beiset panel.
Vegger: Beiset/malt panel.

Kjøkken:
Malt furugulv, malt panel på vegger og beiset panel i himling.
Toalettrom:
Malt furugulv, malt panel på vegger og himling

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:
Grunnmur og fundamenter:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tomten er ikke avgravd under hytta. Enkel fundamentering med pilarer og tilhørende dragere. Har vært en del sig og det er skjevheter i flere pilarer. Er blitt satt opp noen enkle støtter i ettertid flere plasser. Det må nevnes at leca må ikke komme i kontakt med surjord, disse vil da kunne gå i oppløsning.
Se også punkt etasjeskille.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Jordmasser i rundt pilarer må fjernes og det må beregnes en del oppgraderinger av fundamentering med tilhørende pilarer. Ingen enkel jobb, da det er noe lav høyde under deler av hytta.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Ble registrert en del blåved/kondensmerker på deler av undertaket av rupanel. Dette er ikke uvanlig med denne tyupe tekking at det slår seg kondens på undersiden av undertaket og spesielt vist det er noe lekkasje av varmluft i fra selve hytta.
Ingen tilgang på luft til kaldtloftet i fra takutstikk.
Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Andre tiltak:
Følg med på tilstand på kaldtloftet ved jevne mellomrom og det må opprettes bedre luftsirkulasjon av kaldtloftet. Luke til kaldtloftes bør isoleres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Se også punkt fundamentering.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring

Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Er en mindre sprekk i mellom pipe og brannmur.
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Andre innvendige forhold:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Gassflasker i kjøkkenbenken er ingen god løsning med tanke på sikkerhet.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Må flyttes ut i et eget gasskap.

Kjøkken > Hoved > Kjøkken/spisestue > Avtrekk:
Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Fungerer med dette avvikt er heller ikke innlagt strøm i hytta.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Innbo og løsøre
Alt av innbo og løsøre, unntatt personlige gjenstander, hvit stol, salongbordet og skihylla ikke følger med i salget. Det blir ikke foretatt ytterligere utvask en det som er forevist på visning.
Konferer med megler.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Det mefølger rett ti parkering på felles parkeringsplass. Denne parkeringsplassen ligger rett ved Bjørnevassvegen. Herfra er det ca. 160 meter i luftlinje til hytta.

Solforhold
Eiendommen har gode solforhold gjennom dagen.

Forsikringsselskap
Fremtind

Polisenummer
35816388

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming

Vedovn

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 790 000

Kommunale avgifter

Kr 2 893 pr 2024

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2024

Feiing: 399,00 kr

Renovasjon: 2 493,76 kr

Sum 2 892,76 kr

Formuesverdi sekundær

Kr 229 525 pr 2023

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 25, bruksnummer 3, festenummer 8 i Valle kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på tilbygg datert 16.04.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.04.2020.

Vei, vann og avløp

Det er offentlig vei frem til felles parkeringsplass. Eiendommen har ikke innlagt vann/ avløp. Felles vannpost. Hytta har toalett med utvendig kammer som må tømmes ved jevne mellomrom.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til spredt fritidsebyggelse, samt bevaring av naturmiljø. Delareal 90 kvm
KPAngittHensyn: Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_2
Delareal 90 kvm
Arealbruk: Spredt fritidsbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnLSF0

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
790 000 (Prisantydning)
Omkostninger
19 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
21 100 (Omkostninger totalt)
37 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
39 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
811 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
827 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
829 800 (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 21 100

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris på kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 7 500 i oppgjørsvederlag, kr 18 750 i tilretteleggingsgebyr og kr 2 500 pr. visning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekke alle faste utgifter. Alle priser er ink. mva.

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

Ansvarlig megler bistås av
Tommy Svendsen
Eiendomsmegler
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Oppdragstaker
Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato
22.09.2025



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**

Tilstandsrapport



Osen Hyttefelt 0, 4747

VALLE kommune

gnr. 25, bnr. 3, fnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 08.09.2025 Rapportdato: 09.09.2025 Oppdragsnr.: 20127-1888 Referansenummer: PW8149
Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad Takstingeniør: Torleif Fjellestad Vår ref: Kjersti Simonstad



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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. Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden. Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging. 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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttmurer
- 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

-  Ingen umiddelbare kostnader
-  Tiltak under kr 10 000
-  Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
-  Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
-  Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
-  Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel og papp på tilbygget i bakkant. Taket er besiktiget fra taknivå. Er blitt fornyet på tilbygget del i 2024 i følge eier. Takrenner med tilhørende deler av stål som er blitt byttet i samband med fornying av taktekking. Pipe er blitt helbeslått over tak. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning med under og påbord. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med noe mønet himling i stue. Kaldtloftet er blitt vurdert i fra en inspeksjonsluke ved soverommene. Nyere vinduer av type sidehengslet med midtstolpe og utvendige løse sprosser. To større vinduer i stue og to mindre av type toppsving. To nyere ytterdører med glass er funnet i god stand. Mindre overbygget terrasse ved inngangsparti, større terrasse på baksiden av hytta og en nyere større terrasse i mot vannet på to nivåer. Flere trapper i samband med terrasser er funnet i bra stand.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Malt furugulv, furugulv og teppe. Himling: Beiset poanel. Vegger: Beiset/malt panel. De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv og underliggende stubbloft. Stubbloftet er vurdert på tilgjengelige steder. (Lav høyde enkelte steder) Hytta har elementpipe, vedovn og sotluke i stue. Innvendig har hytta malte fyllingsdører med tre spegler. Noen mindre justeringer må beregnes som ikke er uvanlig på en hytte uten strøm og varme store tider av året. Gassflasker for gasskomfyr og kjøleskap er plassert i benkeskap på kjøkken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt furugulv, malt panel på vegger og beiset panel i himling. Nyere innredning med slette fronter og gasskomfyr. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom: Malt furugulv, malt panel på vegger og himling. Toalett med utvendig kammer som må tømmes ved jevne mellomrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytta har naturlig ventilasjon. 12 volt solcelleanlegg: Er lagt opp et solcelleanlegg med en del lamper. Regulator og

batteribank er plassert i stue ved brannmur. Utvendig solcellepanel på ene gaviveggen. Selve batteribanken ble ikke testet på befaringen. Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Naturtomt som ikke er blitt avgravd under hytta. Enkel fundamentering med pilarer av leca og sementsteinsblokker med tilhørende langsgående dragere. Skråned naturtomt i rundt hytta.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

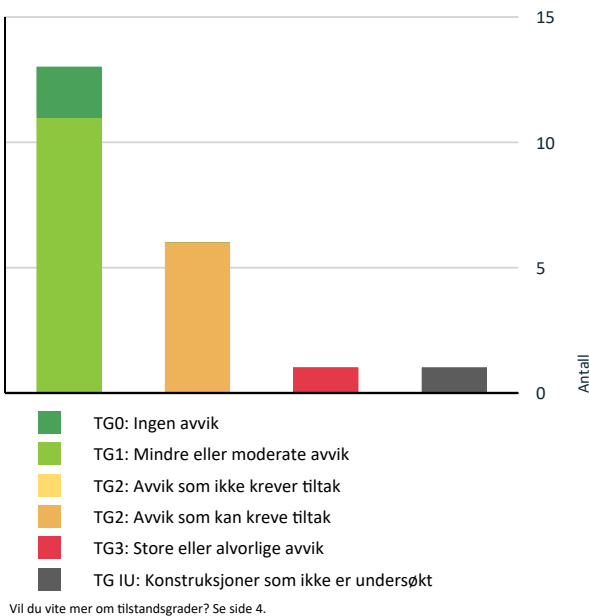
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

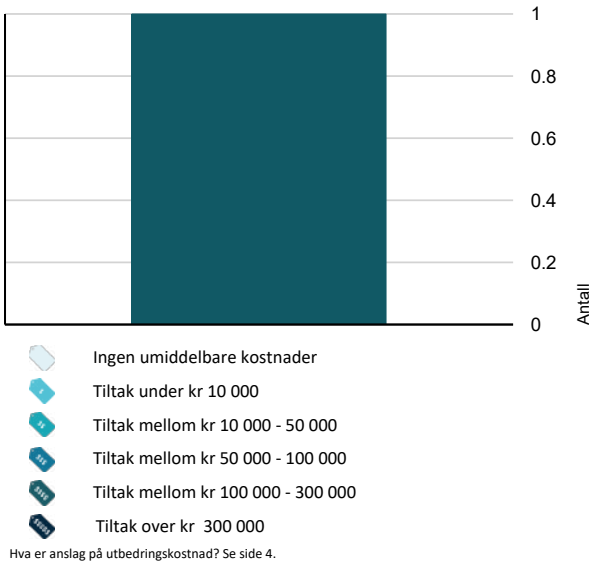
Foreligger kun en fasadetegning av tilbygget del.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



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](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Kjøkken > Hoved > Kjøkken/spisestue > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1975

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tilbygg i bakkant av hytta.
------	---------	-----------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel og papp på tilbygget i bakkant. Taket er besikttet fra taknivå.
Er blitt fornyet på tilbygget del i 2024 i følge eier.



Deler av tekkingen med taggjennomføring



Ny tekking over tilbygget del.



Overgang i mellom opprinnlig og tilbygget del.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner med tilhørende deler av stål som er blitt byttet i samband med fornying av taktekking. Pipe er blitt helbeslått over tak.



Takrenner og nedløp av stål.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning med under og påbord.
Kledningen er funnet i bra stand og er blitt godt vedlikeholdt med maling.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Deler av ene fasaden.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med noe mønet himling i stue. Kaldtloftet er blitt vurdert i fra en inspeksjonsluke ved soverommene.

- Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ble registrert en del blåved/kondensmerker på deler av undertaket av rupanel. Dette er ikke uvanlig med denne tyupe tekking at det slår seg kondens på undersiden av undertaket og spesielt vist det er noe lekkasje av varmluft i fra selve hytta.
Ingen tilgang på luft til kaldtloftet i fra takutstikk.

- Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
 - Andre tiltak:

Følg med på tilstand på kaldtloftet ved jevne mellomrom og det må opprettes bedre luftsirkulasjon av kaldtloftet. Luke til kaldtloftes bør isoleres.

Tilstandsrapport



En god del blåved på undertaket enkelte steder



Deler av takkonstruksjon med noe mønet himling.



Deler av takkonstruksjonen.



Ingen tilgang på luft ved takutstikk/gesims.

TG 1 Vinduer

Nyere vinduer av type sidehengslet med midtstolpe og utvendige løse sprosser. To større vinduer i stue og to mindre av type toppsving. Vinduer er funnet i god stand som gjør at kun normalt vedlikehold må beregnes på disse.

TG 1 Dører

To nyere ytterdører med glass er funnet i god stand.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mindre overbygget terrasse ved inngangsparti, større terrasse på baksiden av hytta og en nyere større terrasse i mot vannet på to nivåer. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse terrasser med tilhørende deler.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Deler av terrasse på baksiden av hytta



Større nyere terrasse.



Eldre terrasse som er overbygget ved inngangsparti.

TG 1 Utvendige trapper

Flere trapper i samband med terrasser er funnet i bra stand.



Trapp til inngangsparti.



Mindre trapp til nyere terrasse

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Malt furugulv, furugulv og teppe.
Himling: Beiset poanel.
Vegger: Beiset/malt panel.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv og underliggende stubbloft. Stubbloftet er vurdert på tilgjengelige steder. (Lav høyde enkelte steder)

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Se også punkt fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Underliggende stubbloft av bord.

Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe, vedovn og sotluke i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Er en mindre sprekk i mellom pipe og brannmur.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Vedovn i stue



Sotluke i stue.



Sprekk i mellom pipe og brannmur.

Innvendige dører

Innvendig har hytta malte fyllingsdører med tre spegler.
Noen mindre justeringer må beregnes som ikke er uvanlig på en hytte uten strøm og varme store tider av året.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Gassflasker for gasskomfyr og kjøleskap er plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gassflasker i kjøkkenbenken er ingen god løsning med tanke på sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må flyttes ut i et eget gasskap.



Gass er plassert i kjøkkenbenken

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN/SPISESTUE

Overflater og innredning

Malt furugulv, malt panel på vegger og beiset panel i himling.
Nyere innredning med slette fronter og gasskomfyr.



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN/SPISESTUE

Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Fungerer med dette avvikt er heller ikke innlagt strøm i hytta.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

HOVED > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Malt furugulv, malt panel på vegger og himling.
Toalett med utvendig kammer som må tømmes ved jevne mellomrom.



Deler av toalettrommet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG IU Andre installasjoner

12 volt solcelleanlegg:
Er lagt opp et solcelleanlegg med en del lamper. Regulator og batteribank er plassert i stue ved brannmur. Utvendig solcellepanel på ene gavlveggen.
Selve batteribanken ble ikke testet på befaringen.

Tilstandsrapport



Regulator.



Batteribank i en kasse i stue.



Et solcellepanel.

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



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Naturtomt som ikke er blitt avgravd under hytta.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Enkel fundamentering med pilarer av leca og sementsteinsblokker med tilhørende langsgående dragere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tomten er ikke avgravd under hytta. Enkel fundamentering med pilarer og tilhørende dragere. Har vært en del sig og det er skjevheter i flere pilarer. Er blitt satt opp noen enkle støtter i ettertid flere plasser. Det må nevnes at leca må ikke komme i kontakt med surjord, disse vil da kunne gå i oppløsning. Se også punkt etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jordmasser i rundt pilarer må fjernes og det må beregnes en del oppgraderinger av fundamentering med tilhørende pilarer. Ingen enkel jobb, da det er noe lav høyde under deler av hytta.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ligger jordmasser inntil mpilarer av leca.



Enkel fundamentering.



Ekstra enkle støtter som er satt opp i ettertid



Noe lav høyde.

TG 4 Terrengforhold

Skråned naturtomt i rundt hytta.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

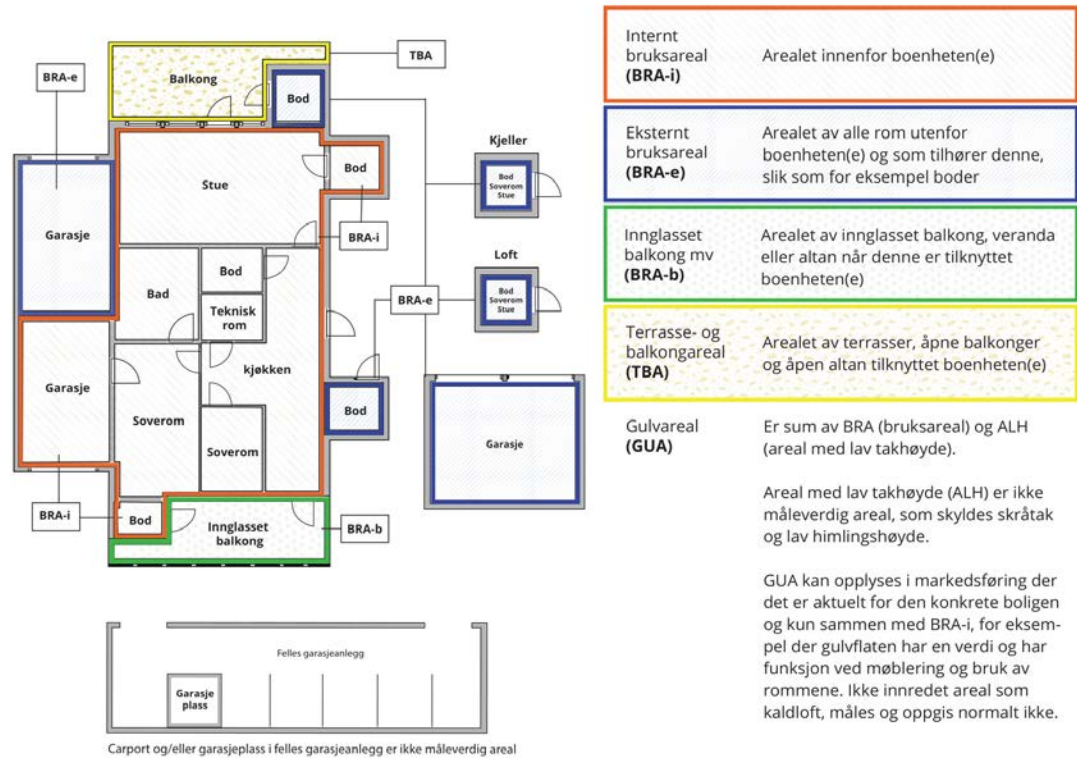
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved	64			64	32	3	67
SUM	64				32	3	67
SUM BRA	64						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Stue, Kjøkken/spisestue, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Foreligger kun en fasadetegning av tilbygget del.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerkæring.

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	56	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4221 VALLE	25	3	8	0	1700 m²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Osen Hyttefelt 0							
Hjemmelshaver							
Simonstad Kjersti							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
390 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.07.2005	Fasadetegning av tilbygg.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sørlandet

Oppdragsnr.

1408250213

Selger 1 navn

Kjersti Simonstad

Gateadresse

Osen Hyttefelt

Poststed

VALLE

Postnr

4747

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalendr.

35816388

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats det er ikke innlagt vann og kloakk

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats, det er ikke innlagt vann og kloakk.

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har lekket fra tak i tilbygg, shingel er byttet i 2024

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i tak på tilbygg. Lagt nytt dekke på taket tilbygg 2024

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

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk mellom pipe og murt halv vegg mellom kjøkken og stue.

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Spissmus i tilbygg og loft. Tar 3-4 hver høst i tilbygg, tatt 1 på loft.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Koplet opp Star Link anlegg og satt opp lamper.

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

Beskrivelse

Det er laget grøft, fordi det samlet seg vann rundt tanken til toalett tanken og en stolpe under hytta.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bygget platting, lagt dekke på taket på tilbygg, dette ble gjort etter beskrivelse fra faglært. De fleste vinduer ble skiftet i 2021, nytt kjøkken, div listing og ny seng ble utført av byggmester Lindekleiv i 2021.

Arbeid utført av

Byggmester Lindekleiv

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

På selve hytta, ikke vanelig på den tiden den ble bygget. Tilbygg har ferdigattest

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

Initialer selger: KS

3

Tilleggs kommentar

Dette er ei hytte uten strøm, vann og kloakk innlagt i hytta. Det er solcelleanlegg som er noen år. Batteriene er ikke testet om de blir ladet som de skal, de fungerer til lys i lamper. Det er også aggregat som lader batteriene. Når vann blir hentet i kanner, så er det heller ikke søknadsplikt på avløp på vask og dusj. Star Link er installert, så det er dekning på hytta, dette kan overføres til ny eier.

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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 boligsælgerforsikring 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 næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forevrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

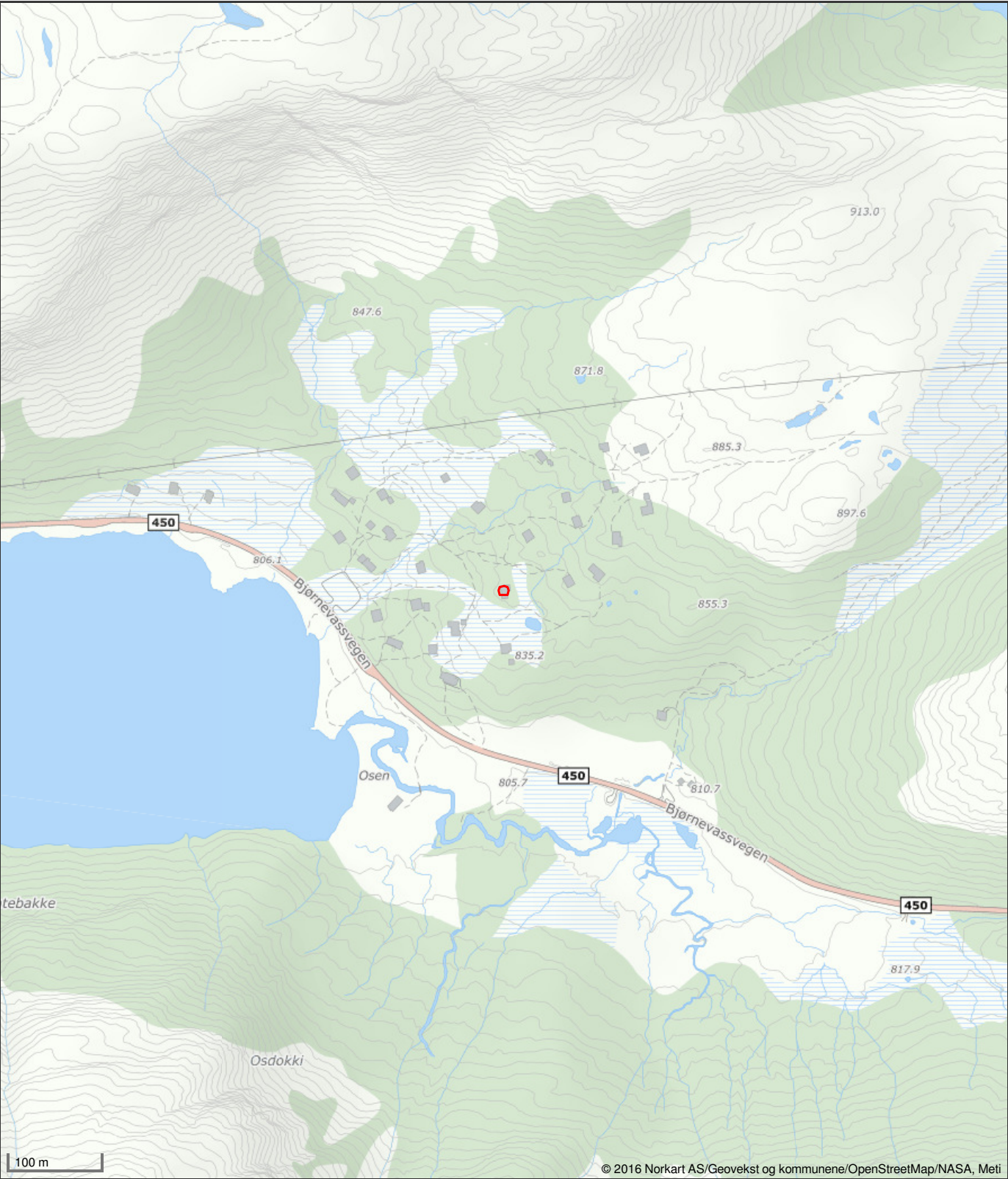
Document reference: 1406230215



Oversiktskart for eiendom 4221 - 25/3/8/

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Simonstad	d007221344e40c8dd8b5dc59bf11a490e0ab4902	01.09.2025 17:02:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250213

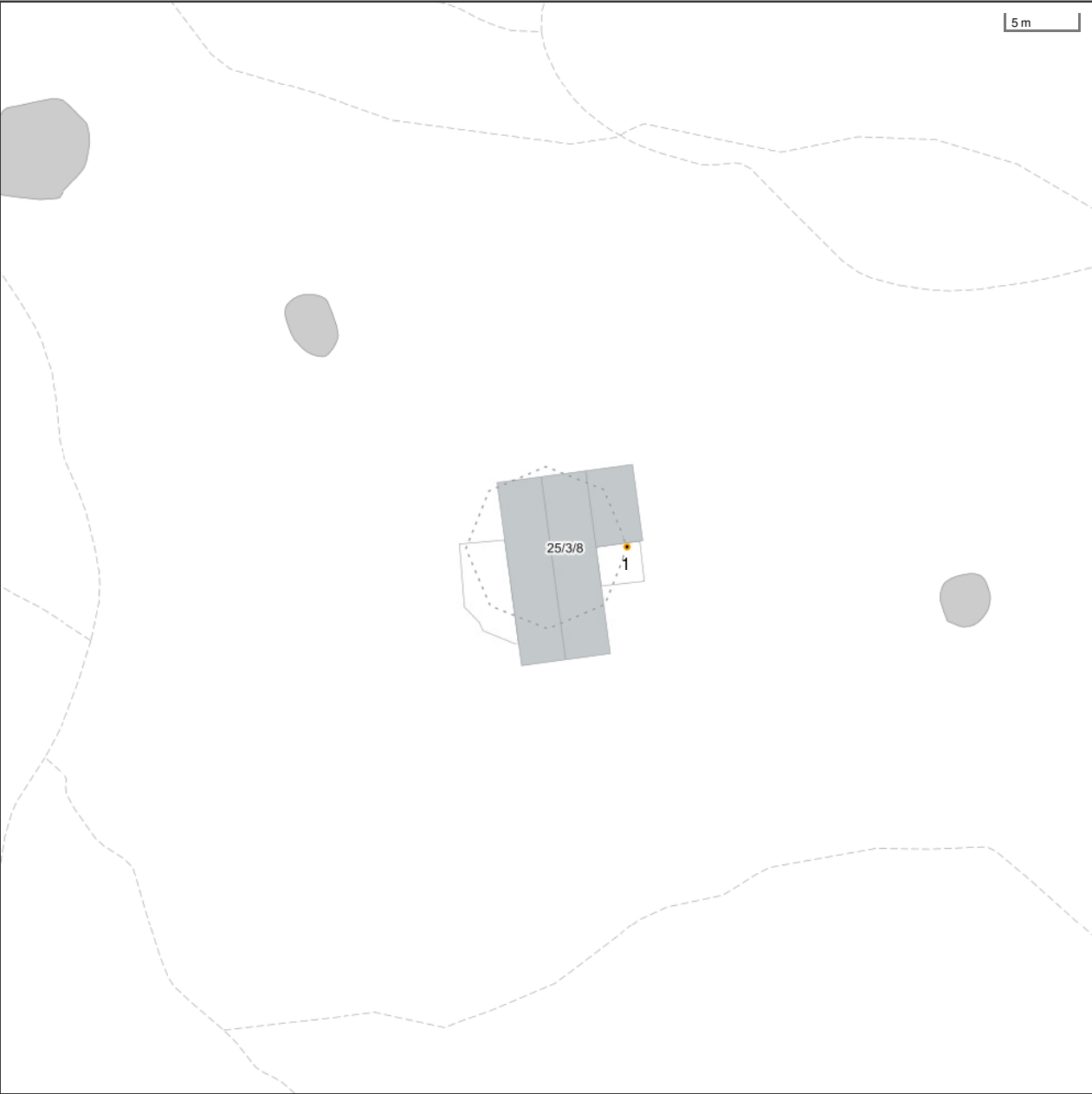


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Eiendomskart for eiendom 4221 - 25/3/8/

Utskriftsdato: 01.09.2025



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.

- Eiendomsgr omtvistet

--- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

--- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

--- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

--- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

--- Eiendomsgr nøyaktig <= 10

--- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Eiendomsgr omtvistet

--- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

--- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

--- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

--- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

--- Eiendomsgr nøyaktig <= 10

--- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig

● Grensepunkt mindre nøyaktig

● Grensepunkt mindre nøyaktig

● Grensepunkt middels nøyaktig

● Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent

⊙ Grensepunkt - bolt

⊗ Grensepunkt - kors

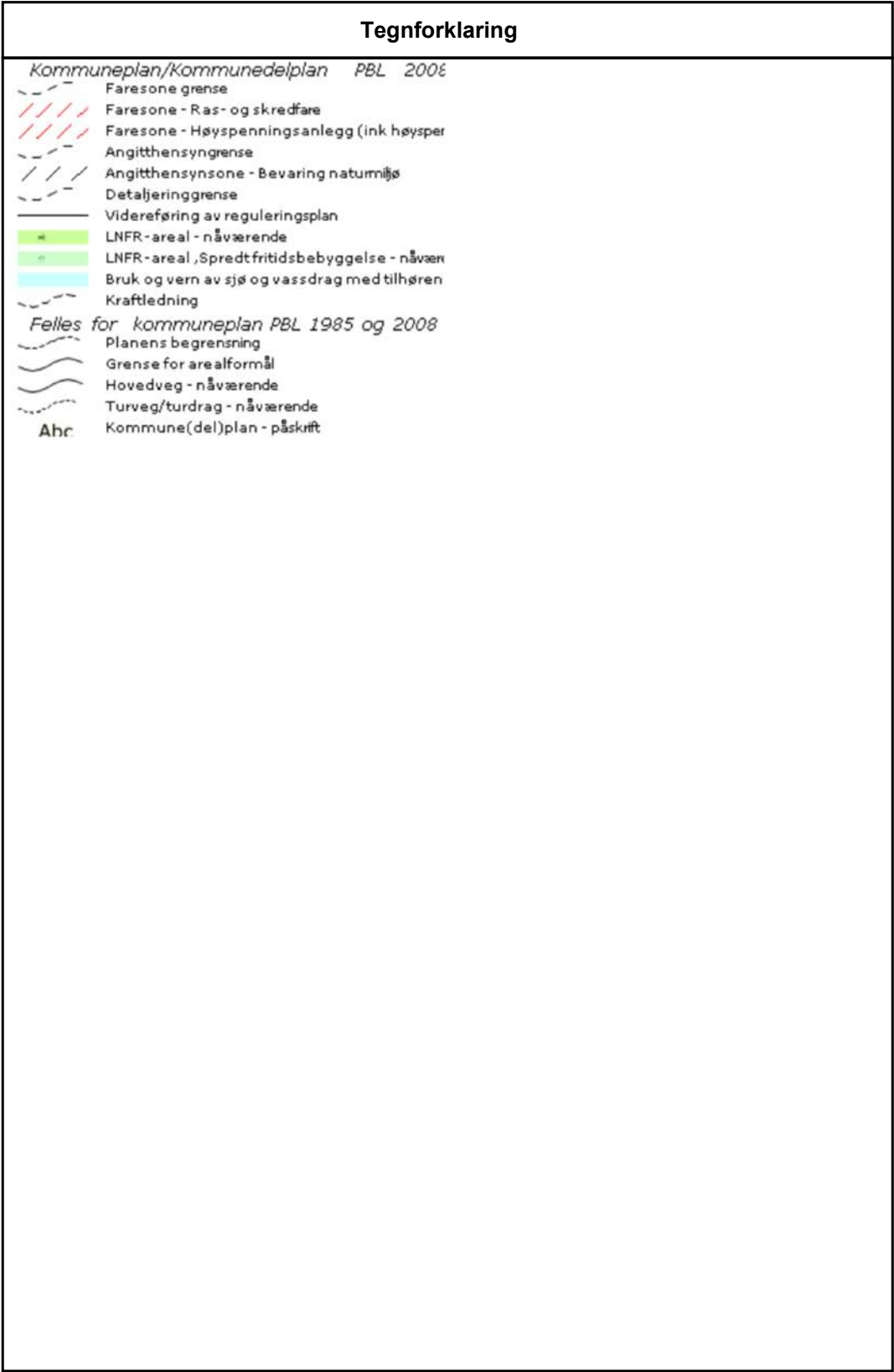
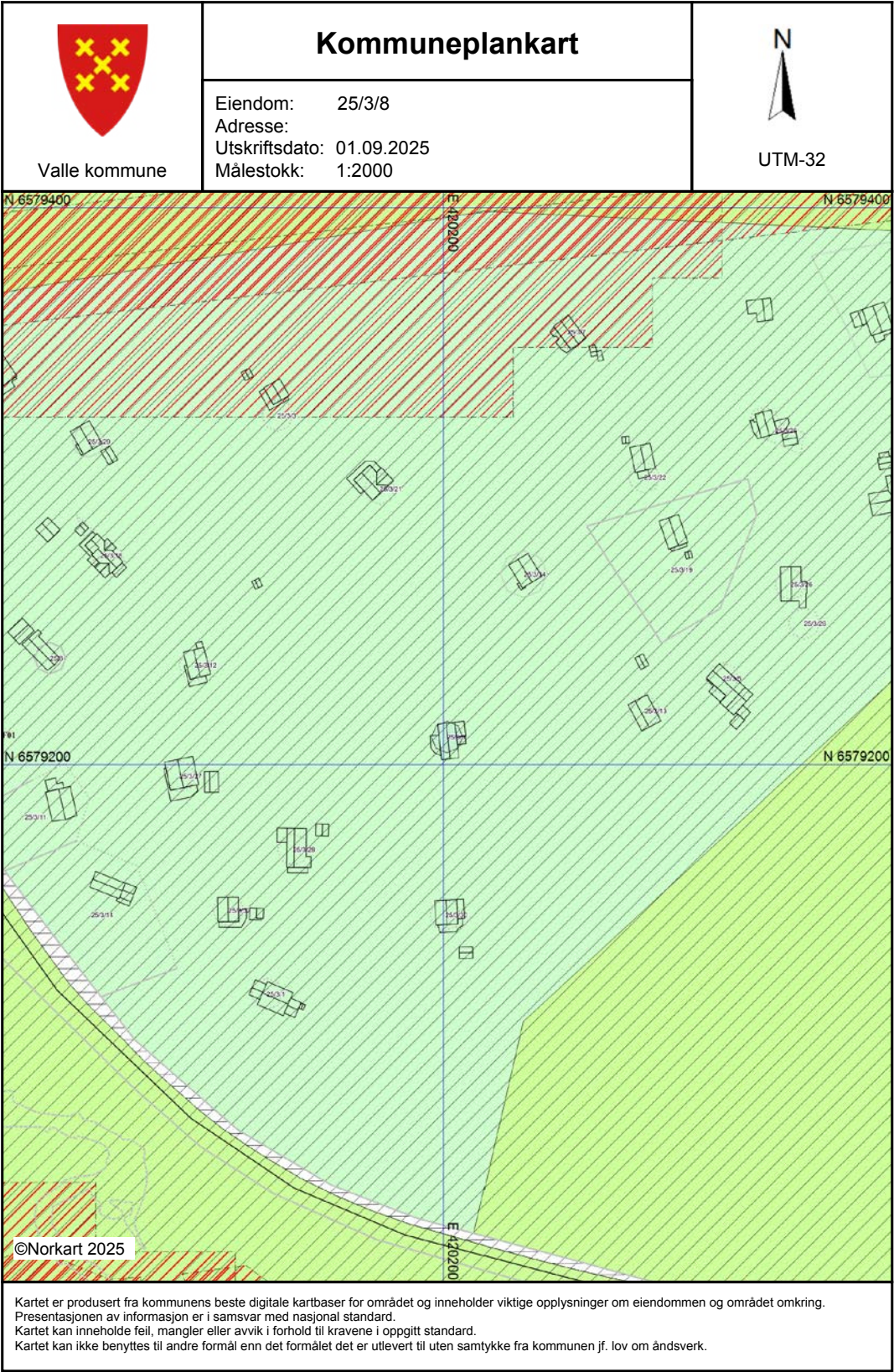
⊠ Grensepunkt - rør

● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet

● Grensepunkt - uten klassifisering

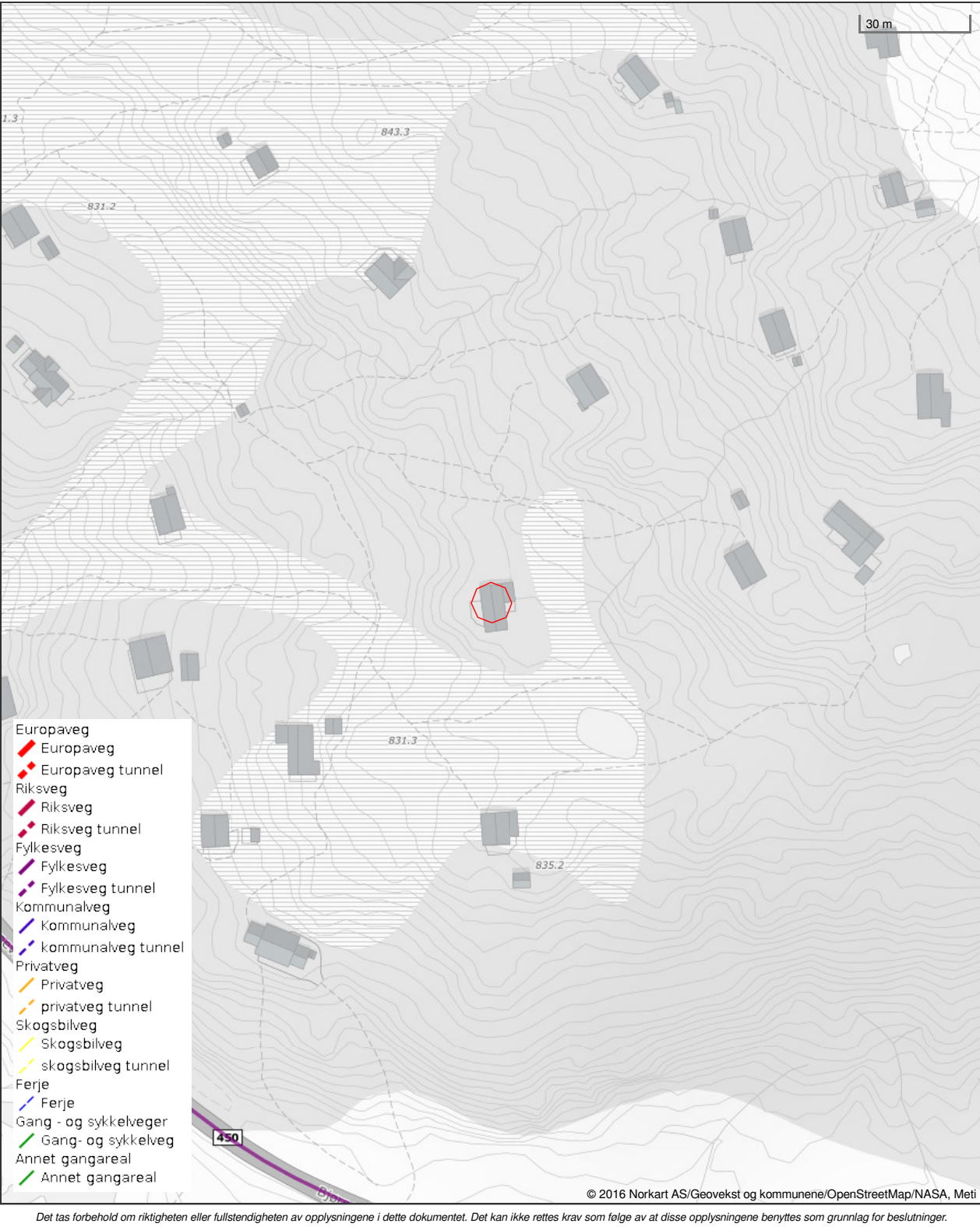
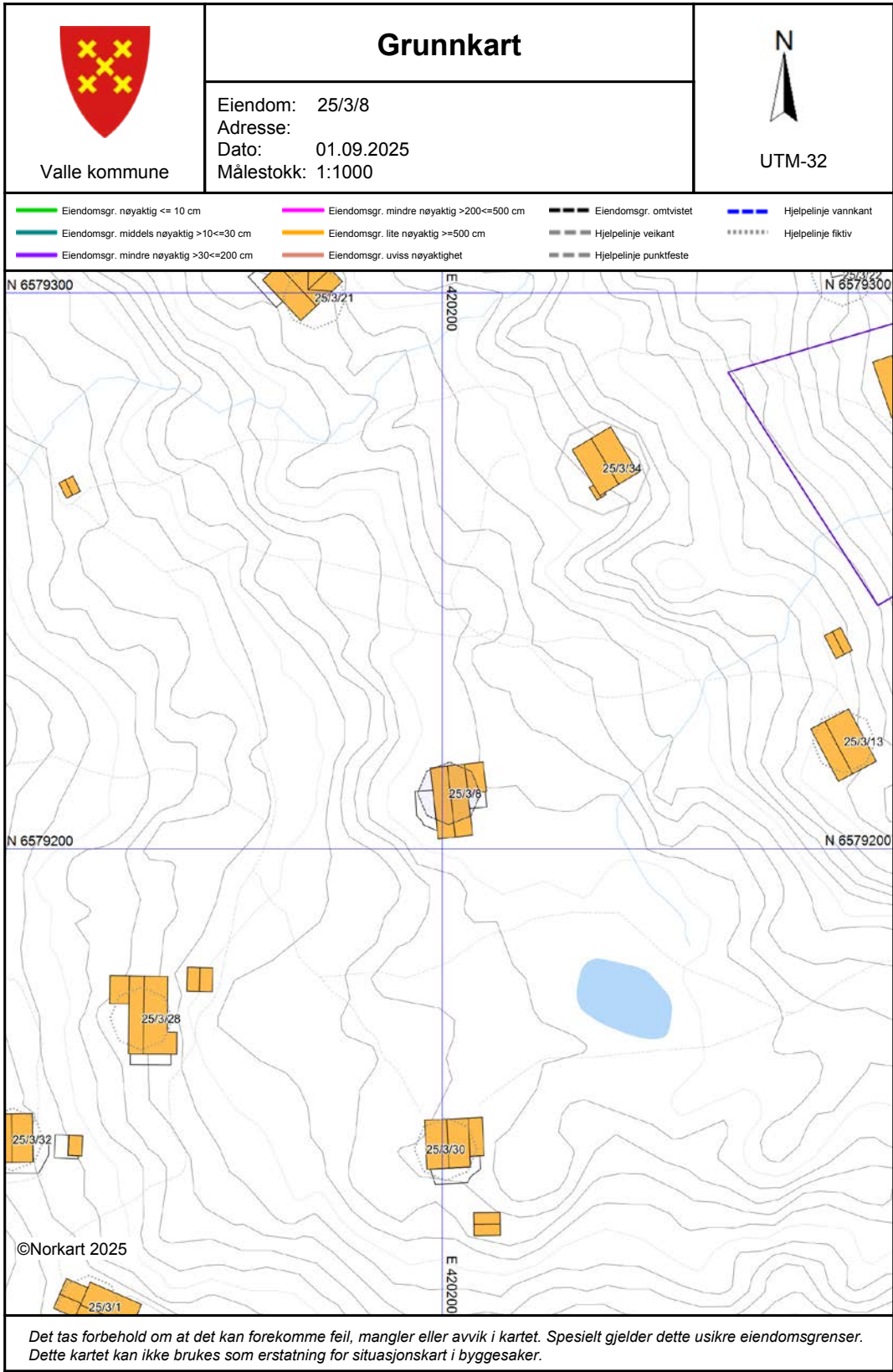
Areal og koordinater for eiendommen

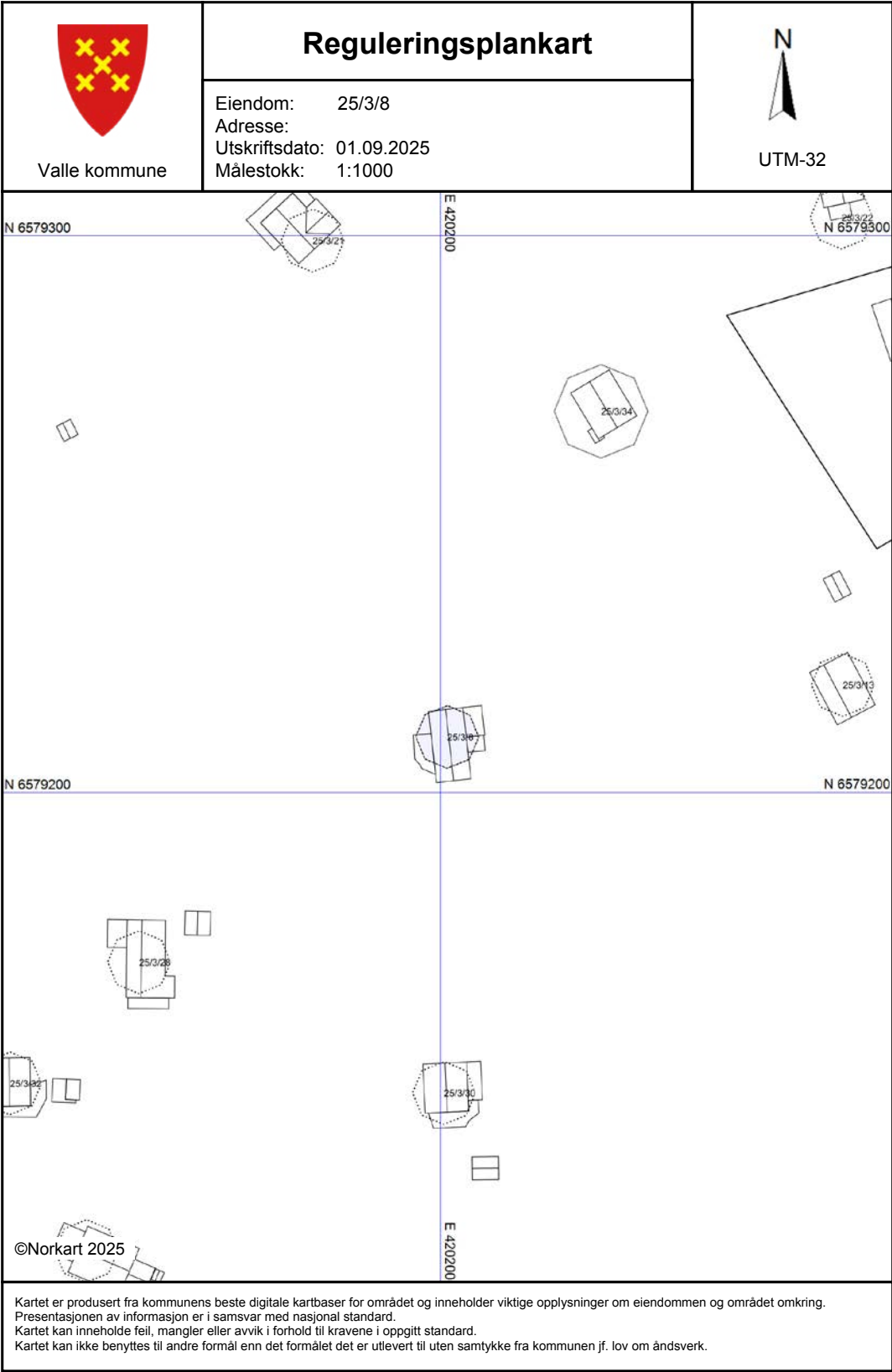
Areal		90,00 m²		Arealmerknad		Fiktive grenser			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6579209,94	Øst	420201,22
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6579209,88	420206,86	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)			(Punkt)	





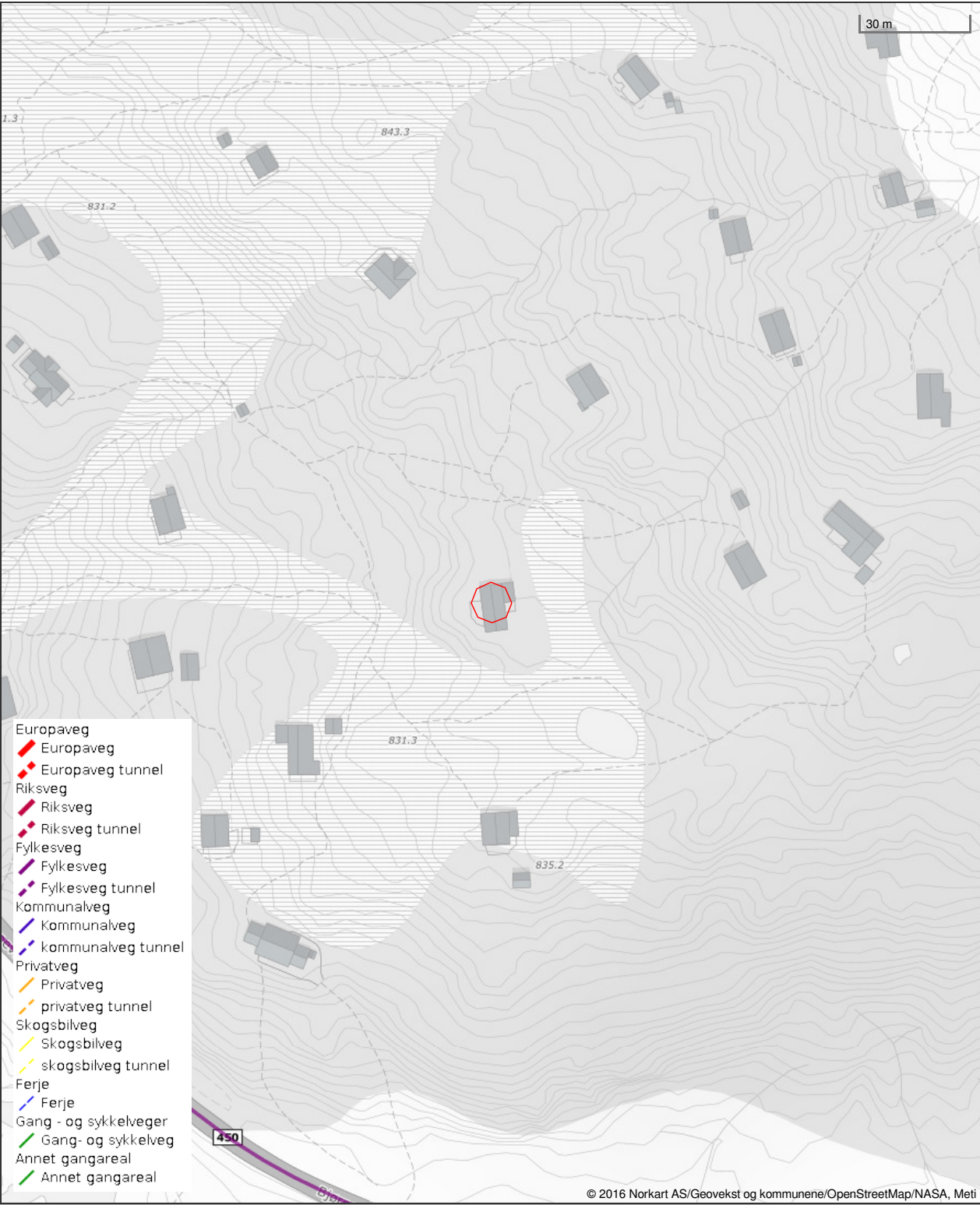
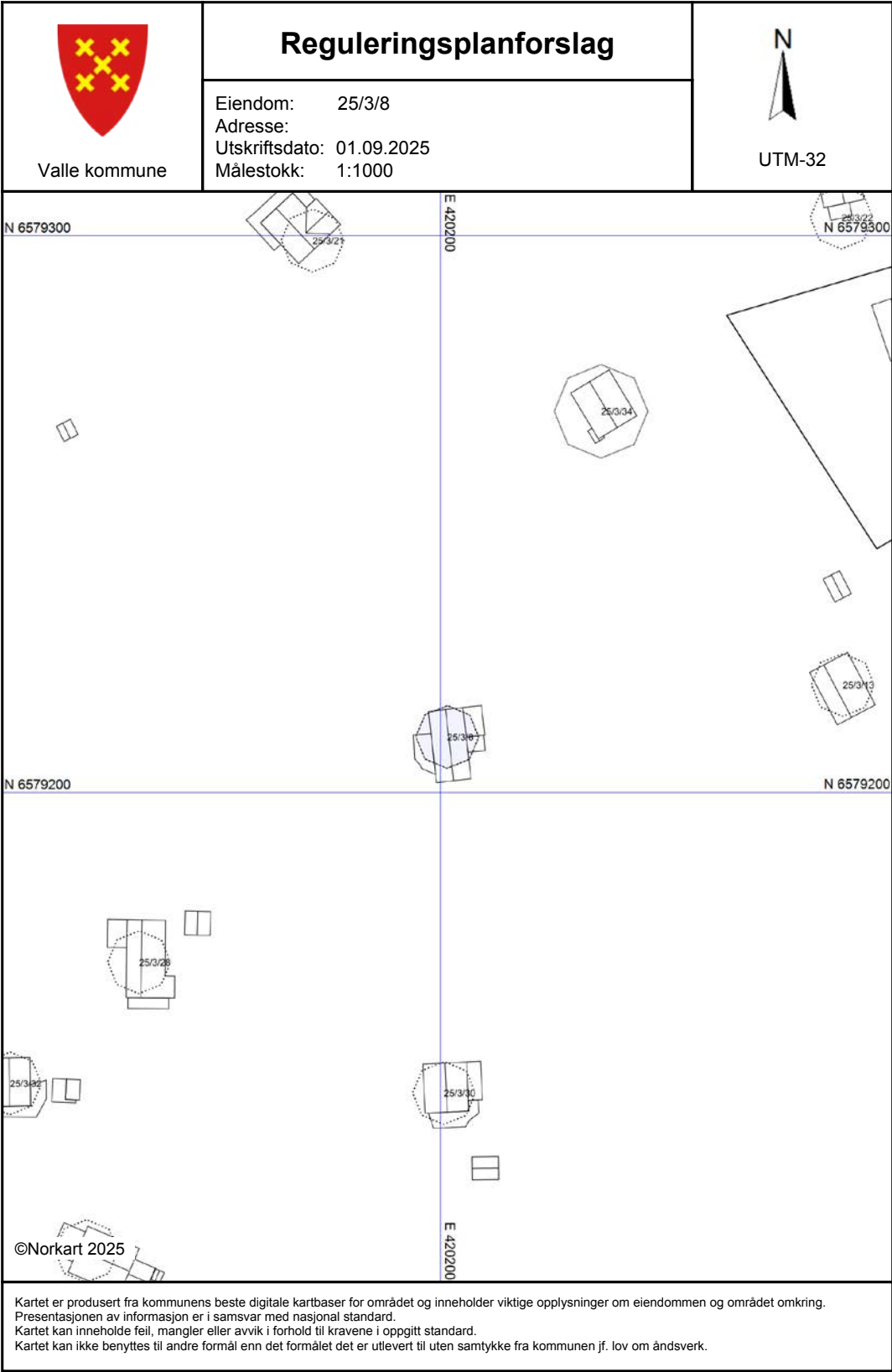
Vegstatuskart for eiendom 4221 - 25/3/8/







Vegstatuskart for eiendom 4221 - 25/3/8/



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

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn	PEL NR. 22	Beregnet areal	90
Etablert dato	02.10.1974	Historisk oppgitt areal	1700
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenståing☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	25/3, 25/3/1, 25/3/2, 25/3/3, 25/3/4, 25/3/5, 25/3/6, 25/3/7, 25/3/8, 25/3/9, 25/3/10, 25/3/11, 25/3/12, 25/3/13, 25/3/14, 25/3/15, 25/3/16, 25/3/17, 25/3/18, 25/3/19, 25/3/20, 25/3/21, 25/3/22, 25/3/23, 25/3/24, 25/3/25, 25/3/26, 25/3/27, 25/3/28, 25/3/29, 25/3/30, 25/3/31, 25/3/32, 25/3/33
Etablering av feste Etablering av feste	02.10.1974			25/3 (-1700), 25/3/8 (1700)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6579209.94	420201.22	0	Ja	90	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SIMONSTAD KJERSTI F210765*****	Fester (F) 1/1	PER GYN TS VEG 3 A 4706 4706 VENNESLA	Bosatt (B)
FLATELAND OLAV F191152*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Korsvikgrenda 9 4638 4638 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)

Adresse

Matrikkeladresse: 25/3/8/0Adressetilleggsnavn: Osen

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	167976913		Fritidsbygg(hytterommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

2	167976913	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.06.2006
---	-----------	---	---------	------------------	------------

1: Bygning 167976913: Fritidsbygg(hytterommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.05.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	4221-25/3/8/0	H0101	25/3/8	0	0	0	0	

2: Bygningsendring 167976913-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.06.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.07.2005	29.07.2005
Igangsettingstillatelse	20.07.2005	21.09.2005
Tatt i bruk	01.06.2006	28.09.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/3/8	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	0	16	16	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---



Valle kommune

Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE

Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 01.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	3	Festenr.	8	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	---	----------	---	-------------	--

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED 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.



Valle kommune
Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE
Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 01.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	3	Festenr.	8	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	---	----------	---	-------------	--

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Feiing	399,00 kr
Renovasjon	2 493,76 kr
Sum	2 892,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Hytterrenovasjon	25%	1 Stk	2718.75	1/1	0 %	2 718,75 kr
Feie- Og Tilsynsavgift	0%	1 Stk	480.00	1/1	0 %	480,00 kr
					Sum	3 198,75 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTEVERING 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.



Kulturminnerapport

Eiendom	4221 25/3/8		
Utskriftsdato	01.09.2025	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 - Kulturmiljøer
- ☒ Kulturminner - SEFRAK
- ☒ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ☒ Kulturminner - Fredete bygninger



Valle kommune
Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE
Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 01.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	3	Festenr.	8	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	---	----------	---	-------------	--

BruksenhetId	143361143	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	167976913	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 Etasje	Vedovn	Jøtul	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
10.10.2023	Branntilsyn	10.10.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 143361143

Bygningstatus Tatt i bruk Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 143361233.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Valle kommune

Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE

Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 01.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	3	Festenr.	8	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	---	----------	---	-------------	--

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201402
Navn	Kommuneplanens arealdel for Valle kommune 2016 - 2028
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4221/dokumenter/808/201402_Kommuneplan_arealdelen.pdf
Delarealer	Delareal 90 m² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_2

Delareal

90 m²

Arealbruk

Spredt fritidsbebyggelse,Nåværende

Områdenavn

LSF01

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

Utskriftsdato: 03.09.2025

MEGLAROPPLYSNINGAR

2000 Restansar og legalpant

Gnr:	25	Bnr:	3	Fnr:	8	Snr:	
Adresse:							

Uteståande fordringar som kviler på eigedomen:

☒ Det er ingen restansar / morarente fra tidligere forfalte terminer

☐ Restansar:

Stein Flåterud
Gislemyrveien 12
4626 Kristiansand S

Med helsing
Valle kommune

Gro Åmlid
kst. fagleiar forvaltning

Birgitte Åmlid Haugeland
assistent

Dokumentet er godkjent elektronisk og vert sendt utan signatur.

Vår ref.:
2020/353-2
25/3/8

Sakshandsamar:
Birgitte Åmlid Haugeland
birgitte.haugeland@valle.kommune.no

Dato:
16.04.2020

Delegasjonssaknr.: 163/20

FERDIGATTEST FOR TILBYGG TIL HYTTE PÅ GNR. 25, BNR. 3, FNR. 8 VED OSEN - BJØRNEVATN

Byggjestad:	Gnr 25, bnr 3, fnr. 8 ved Osen - Bjørnevatn
Tiltakshavar:	Stein Flåterud
Ansvarleg søkjar:	Stein Flåterud

Valle kommune har 03.04.2020 motteke søknad om ferdigattest for tilbygg til hytte ved Osen - Bjørnevatn.

Byggjeløyve for tilbygg til hytte vart gjeve etter delegert mynde 18.07.2005, sak 124/05
Vilkår for byggeløyve er oppfylt.

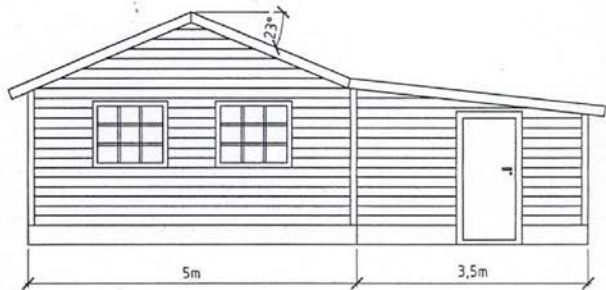
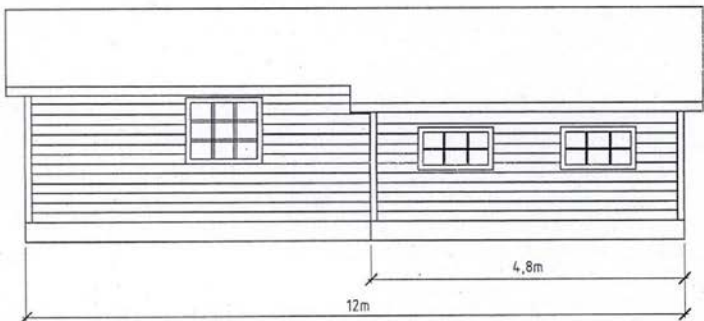
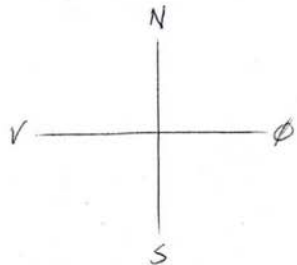
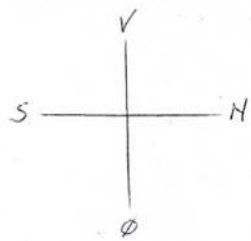
Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i ferdigmelding frå ansvarleg søkjar/tiltakshavar Stein Flåterud motteken av Valle kommune den 03.04.2020.

Administrativt vedtak:

1. Søknad om ferdigattest for tilbygg til hytte på gnr.25, bnr. 3, fnr. 8 ved Osen Bjørnevatn vert godkjent i samsvar med søknad, i medhald av plan- og bygningsloven (1985) § 99.
2. Bygningen, eller delar av han, må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for, bruksendring krev særskild løyve.
3. Ferdigattest er ikkje ei stadfesting på kvaliteten på bygget, men ei stadfesting av at Valle kommune som bygningsmynde avsluttar saka.

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

Bygning er oppført i register for kommunale avgifter.



VALLE KOMMUNE
Godkjent i samsvar med
sak F.D. 124/05 1817-05
Forvaltning i. B.

Stpl. Va. 130
Kassa nr. 5.9
2/10.74

FESTEKONTRAKT

Dagbok nr. 3025 1974

Setesdal sorenskrivarembete 2/10

179

Mellom Eivind O. Flateland (grunneigaren) og
Øystein Flåterud (festaren) er det i dag inngått
denne festekontrakten:

kefr.

1. Øystein Flåterud fester av Eivind O. Flateland ei
hyttetuft ved Bjørnevatn på egedomen Flateland, gnr. 25,
bnr. 3 i Valle. Tufta har disse grensene:

Det er sett deilder i alle hyrne, og tufta har
ein storleik på omlag 1,7 dekar. Tomta har nr. 22 på reg. pl-nen

2. Festetida er 60 år, og festeavgifta er kr 500 som skal
betalast innan utgangen av juli måned kvart år. Festeavgifta
kan bae partar krevje justert kvart 10. år i samsvar med den
vanlege festeavgift eller pris på hyttetuffer i stroket.
Dersom partane ikkje vert sande, skal den nye festeavgifta
fastsetjast ved skiladom i samsvar med regland i tvml. kap. 32.
3. Festaren har ikkje lov til å setje opp meir enn ei hytte med
turvande uthus på tufta. Teikningane til bygningane skal leg-
gjast fram for grunneigaren til godkjenning. Bygningane må
ikkje målast med skarpe signalfargar.
4. Hytta skal ha kjemikalieklosett dersom ikkje grunneigaren
etter samråd med helserådet finn å måtte påby vanleg utedo
med tett kum, eventuelt ein annan slag for kamar. Slikt
påbod kan grunneigaren gjeve festaren når som helst i feste-
tida, men føresetnaden er då at helserådet finn endringa
ynskjeleg av hygieniske grunnar.
5. Grunneigaren kan påleggje festaren å bere utgiftene med å
skaffe drikkevatt til hytteeigarane i området, men berre i
den mon tiltaket kan vere til nytte for festaren. Det same
gjeld tiltak med å skaffe hytteeigarane parkeringsplassar
utafor riksvegen. Festaren er pliktig til å vere med å koste
opparbeiding av parkeringsplass med turvande stikkveg, men
ikkje for meir enn ein bil pr. hytte

- 6.9 Festaren har ikkje lov til, utan samtykke frå grunneigaren, å hogge ned tre og buskar utover det som trengst for å setje opp hytta.
7. Avfall som ikkje kan brennast, må gravast ned på stader der det ikkje kan valde skade eller ulempe. Det må likevel ikkje gravast ned utafor tufta dersom grunneigaren ikkje har gjeve særskilt samtykke til dette.
8. Ved sal av hytte med festerett til andre enn born og borneborn, sysken og born av sysken, har grunneigaren forkjøpsrett.
9. Ved brot på festevilkårene har grunneigaren rett til å seie opp festekontrakten.
10. Grunneigaren har l. prioritets panterett i hytta og festet for skuldig festeavgift.
11. Når festetida (festetilhøvet) går ut, har grunneigaren rett til å overtake hytta etter ein pris som vert fastsett ved rettsleg skjøn. Skjønnskostnadene ved underskjønet skal delast likt mellom partane. Dersom grunneigaren ikkje vil overtake hytta til takstprisen, skal festetilhøvet halde fram etter festekontrakten i nye 60 år, eller ut 60-årsperioden ved oppseiing etter punkt 9, så framt festaren ikkje bryt kontrakten på nytt.
12. Festekontrakten skal tinglysast som hefte på Flateland, gnr. 25, bnr. 3 i Valle. Festaren betaler alle utgifter som følgjer av denne festeavtalen.

Valle, den 12/12 1973

Kristiansund, den 27/12 1973

Eivind O. Flateland

Eivind O. Flateland

Kristiansund, den 27/12 1973

festar

Punkt 8.

Samtykke fra
fylkeslandbruksstyret
dat. 18/9. 1974.

Innhenting informasjon om feste - 1408250213

Avsender Tommy Svendsen / Aktiv <Tommy.Svendsen@aktiv.no>
Mottaker <of@flateland.no>
Dato 2025-09-01 14:28

Olav Flateland
Korsvikgrenda 9
4638 Kristiansand S

Vår referanse: 1408250213
Vår saksbehandler: Tommy Svendsen
Telefon: 464 32 223
Vår dato: 01.09.2025

Salg av Osen Hyttefelt, 4747 Valle,
gnr. 25, bnr. 3, fnr. 8 (Ideell andel 1/1) i Valle kommune
Eier: Kjersti Simonstad

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 10.339 kroner Forfallsdato: 01/07/2025 OBS!
Neste avtalte regulering: Ikke fastsett. Her gjelder tomtefesterloven bestemmelse
Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): Tomtefesterloven
Når ble festeavgiften sist regulert, år? 01/07/2004
Avtalt utløp av festekontrakten: 1/4
Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☒ Ja ☐ Nei
Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner
Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ☒ Ja ☐ Nei
Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ☐ Ja ☒ Nei
Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner
Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____
Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? ☐ Ja ☒ Nei
Er det avtalt overdragsesgebyr? ☐ Ja ☒ Nei _____ kroner
Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt? ☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____
Bortfesteres underskrift Olav Flateland
Telefonnummer 90984065 E-post of@flateland.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Sørlandet

Tommy Svendsen
Eiendomsmegler
tommy.svendsen@aktiv.no

1) Jeg pleier å sende faktura. Den
har jeg ikke sendt ennå. Periode
01.07.2025 - 01.07.2026



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, varmepumper 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-antennar 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.

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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: Osen Hyttefelt
4747 VALLE

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Tommy Svendsen

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

Oppdragsnummer:

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: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre