





Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 950 000,-
Omkostn.: Kr 150 100,-
Total ink omk.: Kr 6 100 100,-
Selger: Sandra Fredriksen
Kenneth Byklum

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 139/182 kvm
Tomtstr.: 1113 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 405
Oppdragsnr.: 1411250449

Hytte til jul? Praktfull fjellhytte med gjennomgående lekre detaljer - 4 soverom

Meget flott fjellhytte på Brokke med gjennomgående høy standard og smakfulle detaljer. Hytta har fire soverom og to bad, noe som gir god plass til familie og gjester. I første etasje finner du en innbydende hall med trapp, gang, bad, vaskerom, åpen stue og kjøkkenløsning samt to soverom. På loftet er det en romslig loftstue, to soverom og et ekstra bad. Medfølgende garasje på 39 kvadratmeter gir praktisk lagringsplass og god funksjonalitet. I området er det rullerløype, fresbee golf, pump track, ballbinge, populære badekulper, sykkelstier, minigolf, samt flotte turløyper med jakt og fiske muligheter.

Verdt å merke seg:

- 4 gode soverom samt hems til 2 personer
- 2 romslige bad
- Smakfulle detaljer
- Utestue med vedovn
- Garasje på 39m² med ski/smørebod

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	123
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 139 m²

BRA - e: 43 m²

BRA totalt: 182 m²

TBA: 137 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 105 m² Hall m/trapp, gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e: 4 m²

2. etasje

BRA-i: 34 m² Loftstue, bad 2 og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

116 m²

2. etasje

5 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1113 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med innkjørsel til en romslig garasje på 39m² samt en stor og solrik veranda med utestue.

Utestue og deler av terrassen ligger utenfor byggegrensen.

Beliggenhet

Hytta ligger flott og solrikt til på Brokke i Valle kommune. Fra hytta er det kort vei til alpinanlegg og langrennsløyper. Det er flotte turområder både sommer og vinter. Ca. 6 km til Rysstad sentrum, ca. 50 min kjøring til Hovden og ca. 2 timers kjøring til Kr.sand og Arendal.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bygningssakkyndig

Byggmester Erling Eliassen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen består av en moderne fritidsbolig oppført i laft i 2016, over to plan, med frittstående garasje.

Planløsningen er som følger:

1. etasje: Stue/ kjøkken, bad, vaskerom, 2 stk soverom, hall, gang 2 stk. boder.
2. etasje: Loftstue, bad, 2 soverom og gang.

Boligen fremstår med gjennomgående god standard og utførelse. Innvendige overflater er preget av moderne materialog fargevalg. Den tekniske tilstanden vurderes som normalt god, sett i lys av byggets alder. Enkelte mindre avvik er beskrevet i rapporten.

Lovlighet - Fritidsbolig

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

Lovlighet - Garasje

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2015

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Jernbanepersonalets bank og forsikring.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Meg selv.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Membran under fliser på betong i 1 etg. Helsveist belegg i 2 etg.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

- Bygd utvendig terrasser og utestue.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygd terrasse og utestue selv.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Hall m/trapp, gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

Loft: Loftstue, bad 2 og 2 soverom

Hems med to soveplasser

Bod i garasje:

Fastmontert innredning med skuffer og skapdører, downlights, loft med luke, oppheng for skiutstyr langs vegg samt varmekabler i gulv.

Vedbod med sentralstøvsuger

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > Loft > Bad 2 > Overflater gulv

Våtrom > Loft > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Loft > Bad 2 > Ventilasjon
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater gulv
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon

Tilstandsgrad 2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
Innvendige > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Innvendige dører
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

- Fiberkabel innlagt.
- Kameraovervåking (2stk) med opptaker.

Parkering

Parkering i garasje og på tomt. Garasjen har automatisk portåpner og hems over port til oppbevaring.

Bod i garasje:

Fastmontert innredning med skuffer og skapdører, downlights, loft med luke, oppheng for skiutstyr langs vegg samt varmekabler i gulv.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold!

Forsikringsselskap

Jernbanepersonalets bank og forsikring

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

- Varmekabler i gang, stue, kjøkken og bad i 1 etg som kan fjernstyres med "Sikom Living"
- Varmepumpe i 1 og 2 etasje som kan fjernstyres med SMS.
- Peis i stue.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk for 2024.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

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 5 950 000

Kommunale avgifter

Kr 3 198

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Feiing kr 399,-

Renovasjon kr 2 493,-

Info eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt for inneværende år i Valle kommune for fritidsbolig.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 500 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandelen av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Andre utgifter

Faste årlige avgifter:

Brøyting hyttetun kr 3700,-

Kontigent Furestøyl Vel: kr 750,-

Brøyting løyper/løypeavgift: kr 4 860,-

Valle kommune kr 800,-

Brokke vann og avløp: 3 418,-

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 62, bruksnummer 405 i Valle kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4221/62/405:

08.12.2014 - Dokumentnr: 1079335 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4221 Gnr:62 Bnr:400

01.01.2020 - Dokumentnr: 313133 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0940 Gnr:62 Bnr:405

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for fritidsbolig og garasje datert 24.05.2016.

Hagestue er ikke søkt til kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.05.2016.

Vei, vann og avløp

Fritidsboligen er tilkoppa til privat vann- og avløpsanlegg som blir driftet av Brokke vatn og avlaup AS v/Nomeland Maskin AS. Privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Fritidsboligen er regulert under reguleringsplan for Furestyl Aust. Reguleringen er vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper

overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

5 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

148 750 (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))

150 100 (Omkostninger totalt)

166 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

168 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 100 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 116 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 118 800 (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 150 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 000 Fotograf
3 700 Kommunale opplysninger
8 990 Markedspakke
9 990 Oppgjørshonorar
16 990 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 90 670

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

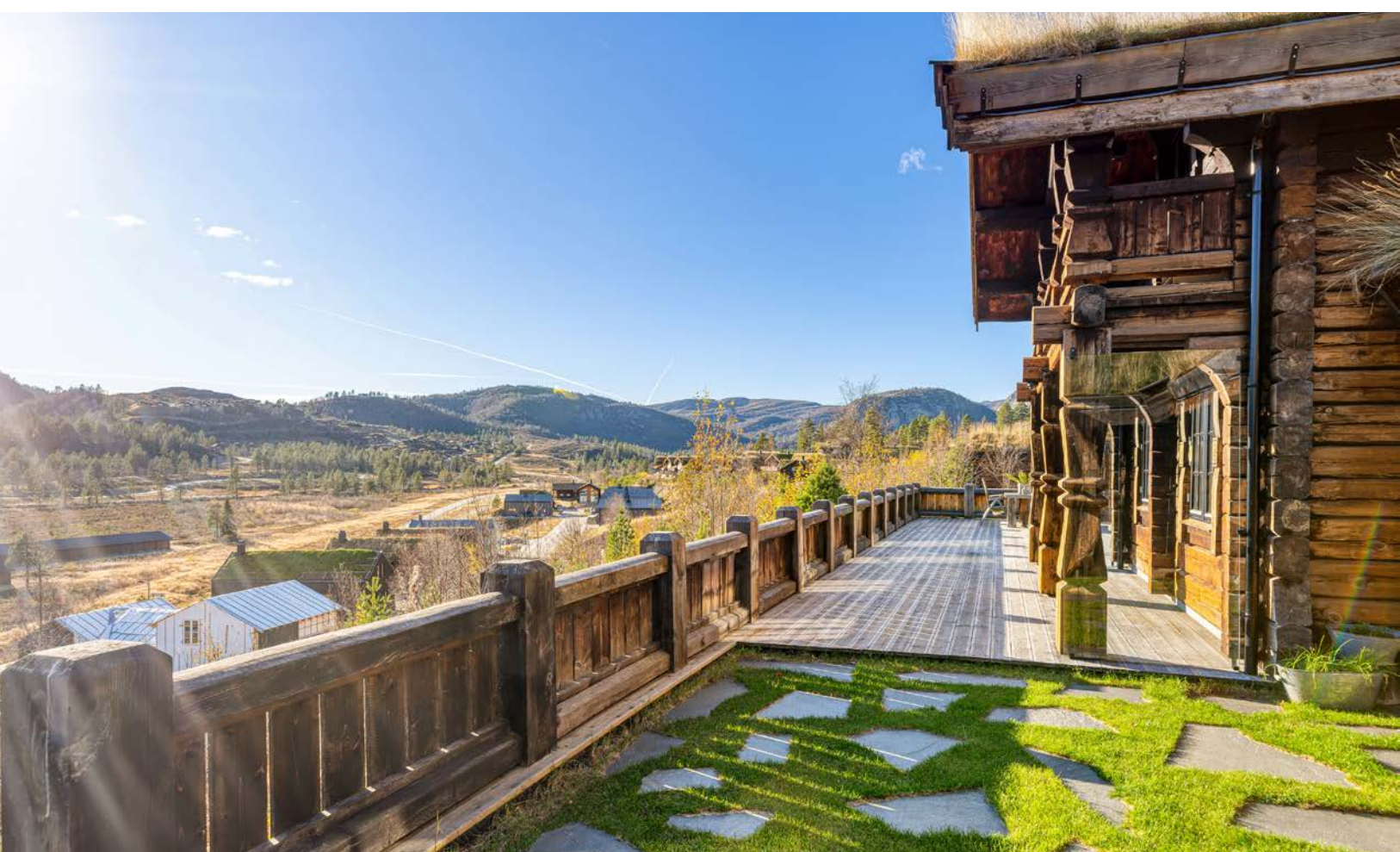
22.10.2025













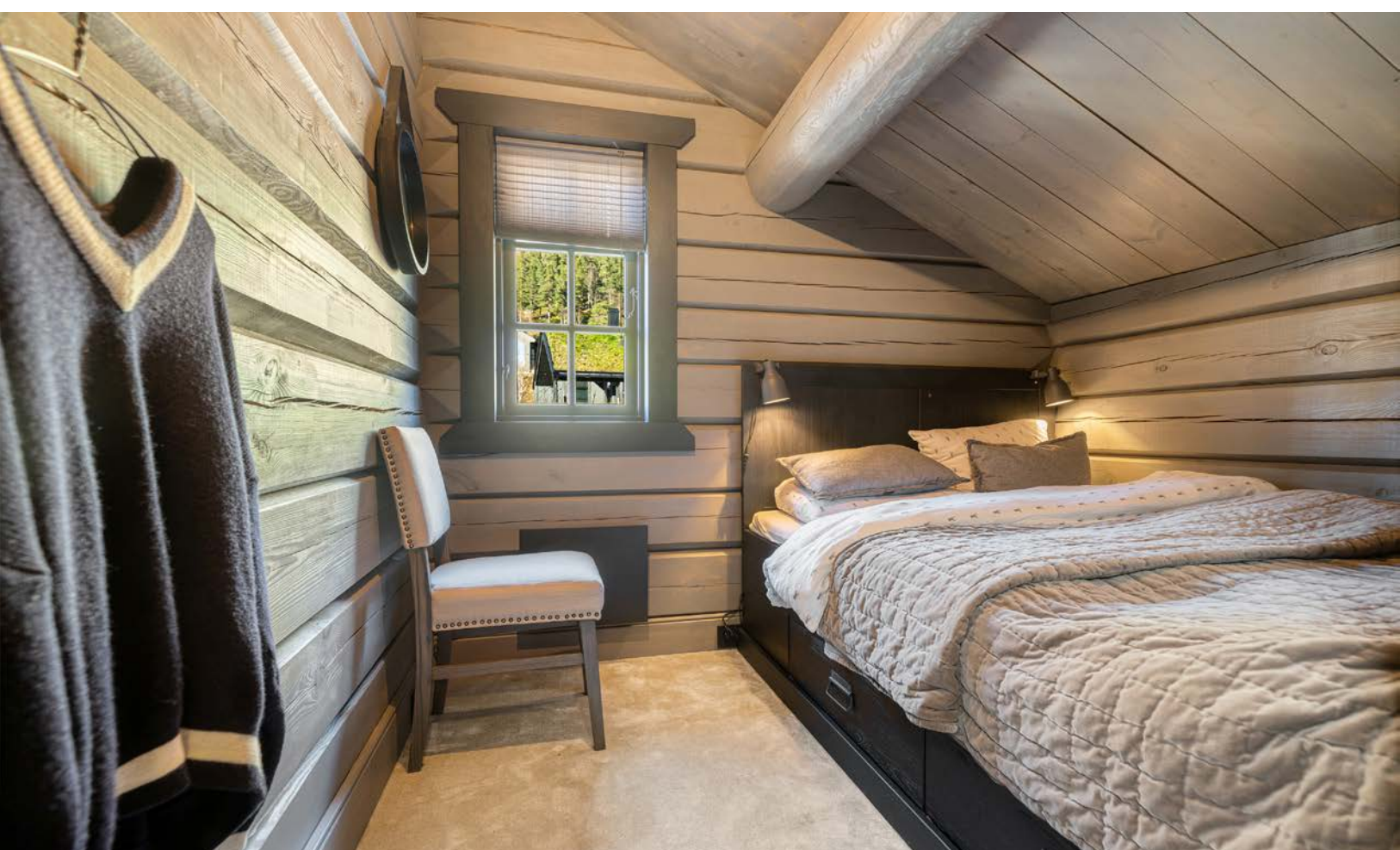


















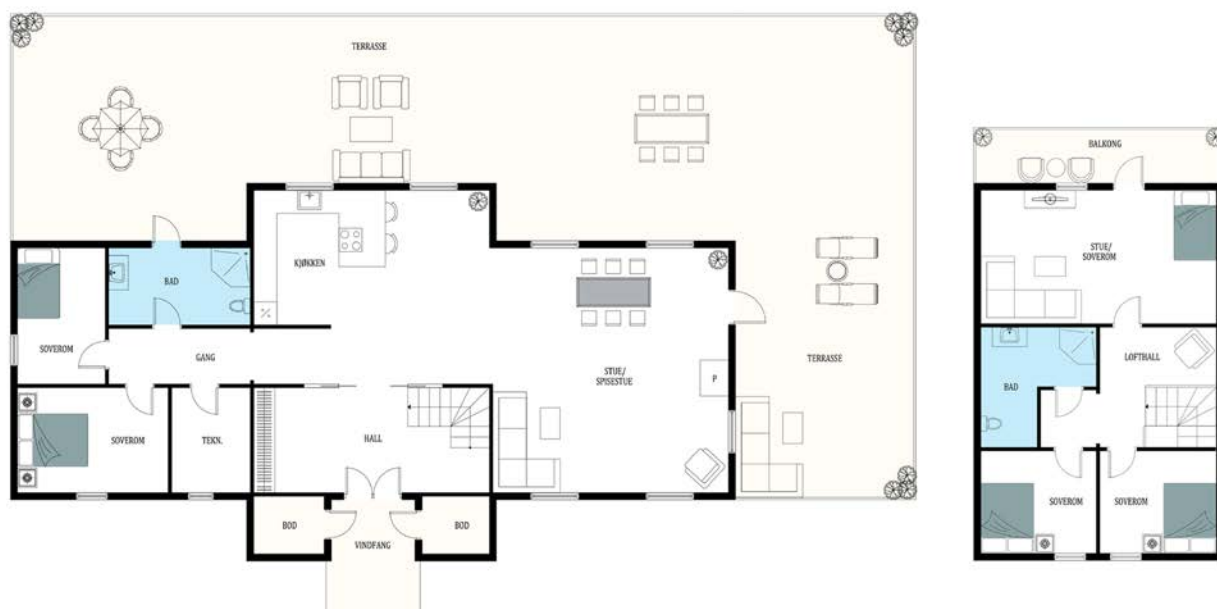












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Furestøylslie 12, 4748 RYSSTAD
 VALLE kommune
 gnr. 62, bnr. 405

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 20281-1796

Referansenummer: GQ6974

Autorisert foretak: Byggmester Erling Eliassen AS

Sertifisert Takstingeniør: Erling Eliassen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester Erling Eliassen AS

Rapportansvarlig

Erling Eliassen
Uavhengig Takstingeniør
post@erlingeliassen.no
995 10 123



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Eiendommen består av en moderne fritidsbolig oppført i laft i 2016, over to plan, med frittstående garasje. Planløsningen er som følger:

1. etasje: Stue/ kjøkken, bad, vaskerom, 2 stk soverom, hall, gang
2 stk. boder.

2. etasje: Loftstue, bad, 2 soverom og gang.

Boligen fremstår med gjennomgående god standard og utførelse. Innvendige overflater er preget av moderne material- og fargevalg. Den tekniske tilstanden vurderes som normalt god, sett i lys av byggets alder. Enkelte mindre avvik er beskrevet i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

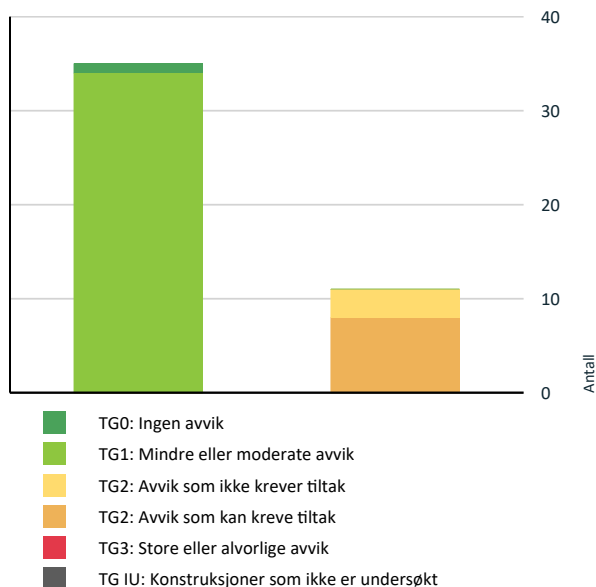
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

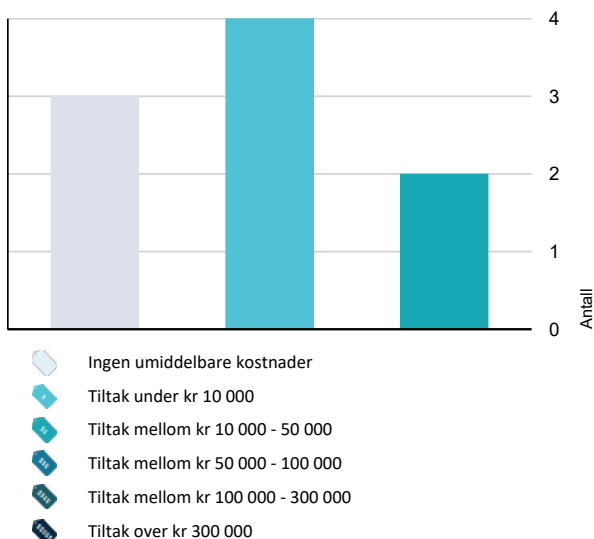
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Loft > Bad 2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Loft > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Loft > Bad 2 > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.



! TG 1 Nedløp og beslag

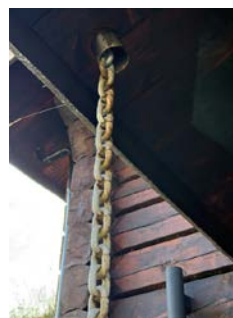
Nedløp av stål og kjetting fra byggeår.
Beslag i lakkert stål fra byggeår.
Takkvann ført i rør til terreng.
Generelt anbefales det tilsyn av takgjennomføring/ beslagløsninger mm, spesielt høst/ vinter ved kraftig nedbør/ snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/ fukt.
Normal levetid er blant annet avhengig av monteringsystemet, klima og takteking. For materialer i sink, plast og plastbelagt stål 25-35 år. For bygningsdeler som ligger innenfor disse grensene vil det være påregnelig med reparasjoner/ utskifting som er å anse som normal vedlikehold.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv og bygd opp som et komakt torvtak. Undertaket består av takbord med toppteke av Sarnafil.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Ytterveggene er oppført med laftet tømmer i tre. Overflater av tjærebehandlet treverk.
Basert på bygningens oppføringsår og målt veggtykkelse antas det at konstruksjonen har en tykkelse på ca. 20 cm med en U-verdi på ca. omtrent 0,6–0,8 W/m²K



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført som åstak, med undertak av 45 mm falset plank som bærende og lufttette lag.
Dimensjoneringen av takkonstruksjonen antas å være i samsvar med byggeårets forskrifter.



Vinduer

Vinduer av tre m/ 2 lags isolerglass.
Tilfeldige vinduer ble funksjonstestet uten avvik.
Normalt vedlikehold og smøring/ justering av hengsler og beslag må påregnes.



Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Malt tofløyet hovedinngangsdør av tre m/ 2 lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kantskåte i nedre del av dørblad er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny kantskåte må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



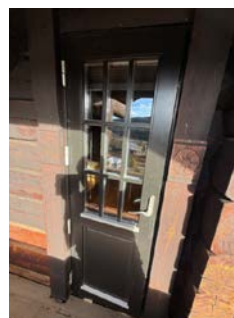
! TG 1 Dører - 2

Malt balkongdører av tre m/ 2 lags isolerglass fra byggeår.

Boddører av tre m/ malte overflater.



Balkongdør ut fra stue 1. etg



Balkongdør ut fra loftstue.



Boddør

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda av trykkimpregnert tre m/ på ca 5,5 m2 ut fra loftstue.

Rekkverk av av tjærebehandlet treverk. Rekkverkhøyde på 0,9 m. .

Fundamentering utført med søyle, dragere/ punktfundamentering mot terreng. Konstruksjoner med utførelser i tre.

Tilstandsrapport



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda av trykkimpregnert tre med terrassebord av royalbehandlet tre. Rekkverk av av tjærebehandlet treverk. Rekkverkhøyde på 0,8 m. Fundamentering utført med søyle, dragere/ punktfundamentering mot terreng. Konstruksjoner med utførelser i tre.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

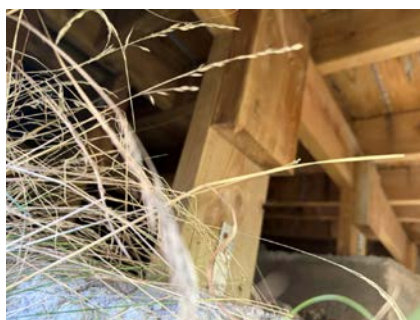
Det er registrert begynnende råteskader på enkelte deler av rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dragere/ punktfundamentering mot terreng.



INNENDIG

TO 1 Overflater

Øvrige rom:

Innvendige overflater består av følgende materialer:

Vegger: Veggene er oppført i laftet tømmer.

Himling: Beiset trepanel.

Gulv: Laminat, fliser og teppe.

Boligen var møblert på befaringsdagen, og ikke alle flater var ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje/ gliper må forventes.

Skruehull etter oppheng og normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt.

Noe fargeforskjeller på gulv og veggflater er også normalt etter oppheng av bilder, teppe på gulv etc.

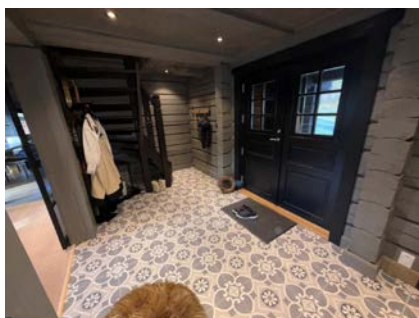
Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

På generelt grunnlag er dette en brukt bolig, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

Tilstandsrapport



Stue/ kjøkken.



Hall.



Soverom 1. etg.



Loftstue.

 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskille av tre mellom etasjene.

Isolering og lydforhold er ikke vurdert da konstruksjonen ikke er åpnet og heller ikke mulig og besiktige.

Det ble brukt målelaser på gulvene for å måle størrelse på avvik.

I gang, loftsetasje ble det målt lokale avvik i gulv på inntil 17 mm over en kontrollavstand på 2,0 meter.

Avvikene overstiger det som normalt anses som akseptabelt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Stedstøpt betonggulv 1. etg. Gulvoppbyggingen er ikke vurdert da konstruksjonen ikke er åpnet og ikke mulig å besikte. Det ble brukt målelaser på gulvene for å måle avvik.

Etasjeskillere fremgår som god stand, vesentlige skjevheter i etasjeskiller ble ikke registrert.

Radon

Basert på byggeår skal bygget være utført med radonsperre. Jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen.

Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes fra byggeår.

Peis m/ innsats i stue med ubrennbar plate foran ildåpning.

På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.



Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Åpen trappekonstruksjon mellom etasjene.
Vanger, trappetrinn og rekkverk av overmalt tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

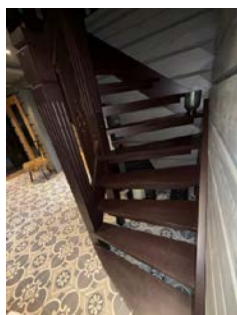
Trapp skal være utstyrt med forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider, jf. forskrift av 1967.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 2 Innvendige dører

Innvendige dører er av typen labankdører i heltre med beisede overflater. Dørene fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det er noe mellomrom mellom karm og dørbblad som kan gi noe lysglimt som ansees som normalt på slike dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar litt i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

LOFT > BAD 2

Generell

Baderom og installasjoner fra byggeår.

Rommet har belegget m/ oppkant på gulv.

Veggene er oppført i laftet tømmer.

Beiset trepanel i himling.

Rommet inneholder:

-Innredning av tre m/ oppåliggende porselensvask.

-Toalett.

-Dusjkabinett.

-Oppvarming via panelovn på vegg.

-Rommet mangler ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk eller naturlig luftutskiftning.



Tilstandsrapport

LOFT > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er oppført i laftet tømmer.
Beiset trepanel i himling.

LOFT > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Rommet har belegget m/ oppkant på gulv.
Flatt gulv.
Det er målt 30 mm høydeforskjell på gulv fra topp fuktsikring v/
dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

LOFT > BAD 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegget m/ oppkant på gulv.
Høydeforskjell mellom sluk og dørterskel er tilstrekkelig. skjøtt.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det er registrert manglende sveisede skjøter i gulvbelegget. Dette kan medføre risiko for fuktopptak og bør utbedres for å opprettholde tett overflate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
Enkelte oppgraderinger må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



LOFT > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning av tre m/ oppåliggende porselensvask.
Toalett.
Dusjkabinett.



Tilstandsrapport

LOFT > BAD 2

! TG 2 Ventilasjon

Rommet mangler ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk eller naturlig luftutskiftning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

LOFT > BAD 2

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking, da veggkonstruksjonen består av laftet tømmer.

Fuktsøk på badegulvet samt øvrige erfaringsmessige utsatte steder viser ingen indikasjoner til fukt på befaringsdagen.



ETASJE 1 > BAD

Generell

Baderom og installasjoner fra byggeår.

Rommet har fliser m/ oppkant på gulv. Varmekabler i gulv.

Veggene er oppført i laftet tømmer.

Beiset trepanel i himling. Downlights i himling.

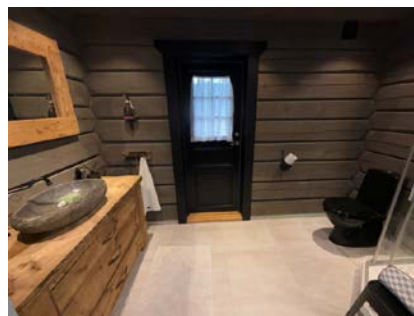
Rommet inneholder:

-Innredning i tre med oppåliggende vask i stein.

-Toalett.

-Dusjkabinett.

-Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er oppført i laftet tømmer.

Beiset trepanel i himling. Downlights i himling.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Rommet har fliser m/ oppkant på gulv. Varmekabler i gulv.

3 mm fall mot sluk.

Det er målt 30 mm høydeforskjell på gulv fra topp fuktsikring v/ dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I sluk er det synelig mansjett under klemring, øvrige deler av membran ligger skjult bak flisene.

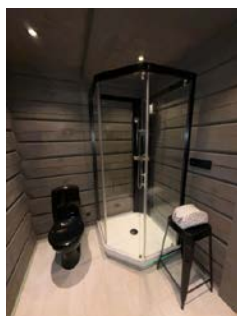


ETASJE 1 > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning i tre med oppåliggende vask i stein.
Toalett.
Dusjkabinett.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking, da veggkonstruksjonen består av laftet tømmer.
Fuktsøk på badegulvet samt øvrige erfaringsmessige utsatte steder viser ingen indikasjoner til fukt på befaringsdagen.



ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Baderom og installasjoner fra byggeår.
Rommet har fliser m/ oppkant på gulv.
Veggene er oppført i laftet tømmer og beiset trepanel.
Beiset trepanel i himling. Downlights i himling.
Rommet inneholder:
-Opplegg for vaskemaskin.
-Garderobeskap.
-Vv-bereder.
-"Rør i rør" skap for inspeksjon/ vedlikehold. Rør ut av vegg for overvann/ kondens.
-Fordelingsskap med automatsikringer.
-Rommet mangler ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk eller naturlig luftutskiftning.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er oppført i laftet tømmer og beiset trepanel.
Beiset trepanel i himling. Downlights i himling.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har fliser m/ oppkant på gulv.
3 mm fall mot sluk.
Det er målt 30 mm høydeforskjell på gulv fra topp fuktsikring v/ dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I sluk er det synelig mansjett under klemring, øvrige deler av membran ligger skjult bak flisene.



ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.
Garderobeskap.



ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Rommet mangler ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk eller naturlig luftutskiftning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking, da veggkonstruksjonen består av laftet tømmer.
Fuktsøk på badegulvet samt øvrige erfaringsmessige utsatte steder viser ingen indikasjoner til fukt på befaringsdagen.



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv.
Veggene er oppført i laftet tømmer.
Beiset trepanel i himling. Downlights i himling.
Kjøkkeninnredning fra år 2015 med hvite profilerte fronter (overmalt i senere år).
Laminerte benkeplater.
Integrert kjøll/ fryseskap, oppvaskmaskin, micro, platetopp og stekeovn.
Komfyrvakt.
Waterguard automatisk vannstopp er montert under kjøkkenbenk.

Kjøkkenet, med tilhørende innredning og installasjoner, vurderes å være i tilfredsstillende teknisk stand sett i lys av bygningens alder. Det er ikke registrert vesentlige funksjonelle avvik, og kjøkkenet fremstår som godt vedlikeholdt innenfor det som anses normalt for alders- og bruksslitasje."



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren. Ventilator ble funksjonstestet og fungerte ok.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast ("rør i rør").
Rør i rør" med skap for inspeksjon/ vedlikehold. Rør ut av vegg for overvann/ kondens.



TG 1 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom (med unntak av vaskerom og badet, loftsetasje) og vinduer til å lufte med. Ventilasjonen er normal for byggetiden.

TG 1 Varmesentral

Varmepumper med innedel montert i 1. etg og loftsetasje.
Varmepumpen var i drift og fungerte som forutsatt på befaringsdagen.



TG 1 Varmtvannstank

Vv-bereder på 198 l plassert på vaskerom fra byggeår.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Fordelingsskap med automatsikring plassert på vaskerom.
Hovedsikring er på 40 amp. Garasje 32 amp. Teknisk 20 amp. 1 kurser 16 amp. 11 kurser 15 amp.
Undertegnende har ikke elektrokompetanse. Det elektriske anlegget er derfor ikke vurdert utover hva som fremkommer nedenfor.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2016 Det elektriske anlegget ble installert i år 2016.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jernbrygger og punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Generelt anbefales det el-kontroll av eldre anlegg eller el-anlegg som mangler samsvarserklæring.



1 TEG 1 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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?
Ukjent
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

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på plasstøpt betong grunnmur. (ringmurselementer).



! TG 0 Terrenghforhold

Flat tomt.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL) fra år 1990. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2016

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Grunnmur av plasstøpt betong.

Gulv av plasstøpt betong.

Ytterveggene er oppført med laftet tømmer i tre.

Takkonstruksjonen er utført som åstak.

Utv. takteking av torv.

Takrennenedløp av stål.

Garasjeport: Leddport av stål (3,99m x 2,38 m) m/ automatisk løfter.

Oppvarmet bod på ca. 8,3 m² i bakkant av garasjen. Rommet fremstår funksjonelt og i normal stand i forhold til alder.

Generelt fremstår garasjen med en god standard og utførelse.

Garasjen er jevnlig vedlikeholdt.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Loft	34			34	5	11	45
Etasje 1	105	4		109	116		109
SUM	139	4			121	11	154
SUM BRA	143						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, bad 2, soverom 3, soverom 4, gang		
Etasje 1	Stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, gang, hall m/trapp	Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	39			39	16
SUM	39				16
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	139	4
Garasje	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Erling Eliassen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4221 VALLE	62	405		0	1113 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Furestøylslui 12

Hjemmelshaver

Byklum Kenneth, Fredriksen Sandra

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig fra år 2016 med beliggenhet i Furestøylslui 12, Brokke i Valle kommune.
Nærområdet består i hovedsak av frittliggende fritidsboliger.

Adkomstvei

Feltet har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Brokke Vann- og Avløpsverk AS via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet Brokke Vann- og Avløpsverk AS via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til fritidsboliger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel/ gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ferdigattest foreligger på eiendommen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

År
2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.05.2016		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	20.01.2015		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GQ6974>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250449	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kenneth Byklum	Sandra Fredriksen
Gateadresse	
Furestøylslil 12	
Poststed	Postnr
RYSSTAD	4748
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	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jernbanepersonalets bank og forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1411250449

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	Meg selv

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Membran under fliser på betong i 1 etg. Helsveist belegg i 2 etg
-------------	--

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	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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	Nei
------	-----

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	Bygd utvendig terrasser og utedstue
-------------	-------------------------------------

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygd terrasse og utedstue selv
Arbeid utført av	Byggmester Erling Eliassen

- 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
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250449

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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.

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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: 1411250449

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Byklum	cdc061d8952264f11fc972 861024fbb8227c1b1e	07.10.2025 18:53:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sandra Fredriksen	7c5550fd9504ff7d4ff3bfc 50f687fb5b9b79365	07.10.2025 18:51:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250449

- 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>



Valle kommune

Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE

Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 08.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	405	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Furestøylslui 12, 4748 RYSSTAD								

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.



Valle kommune

Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE

Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 08.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	405	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Furestøylsliv 12, 4748 RYSSTAD								

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: 08.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	405	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Furestøylslui 12, 4748 RYSSTAD								

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
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud
- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ 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		
Ikraftttredelse	22.06.2016		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4221/dokumenter/808/201402_Kommuneplan_arealdelen.pdf		
Delarealer	Delareal	1 113 m ²	
	KPHensynsonenavn	118	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delarealer	Delareal	1 113 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_4	
	KPFare	Ras- og skredfare	

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202303
Navn	Kommunedelplan for Brokke
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	118
Navn	Reguleringsplan for Furestøyl Aust
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.09.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4221/dokumenter/1306/118_reguleringsplan_furest%C3%BB8yl_aust_gjeldande%20f%C3%BB8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 1 113 m ² Formål Fritidsbebyggelse

Eiendom	4221 62/405		
Utskriftsdato	08.10.2025	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

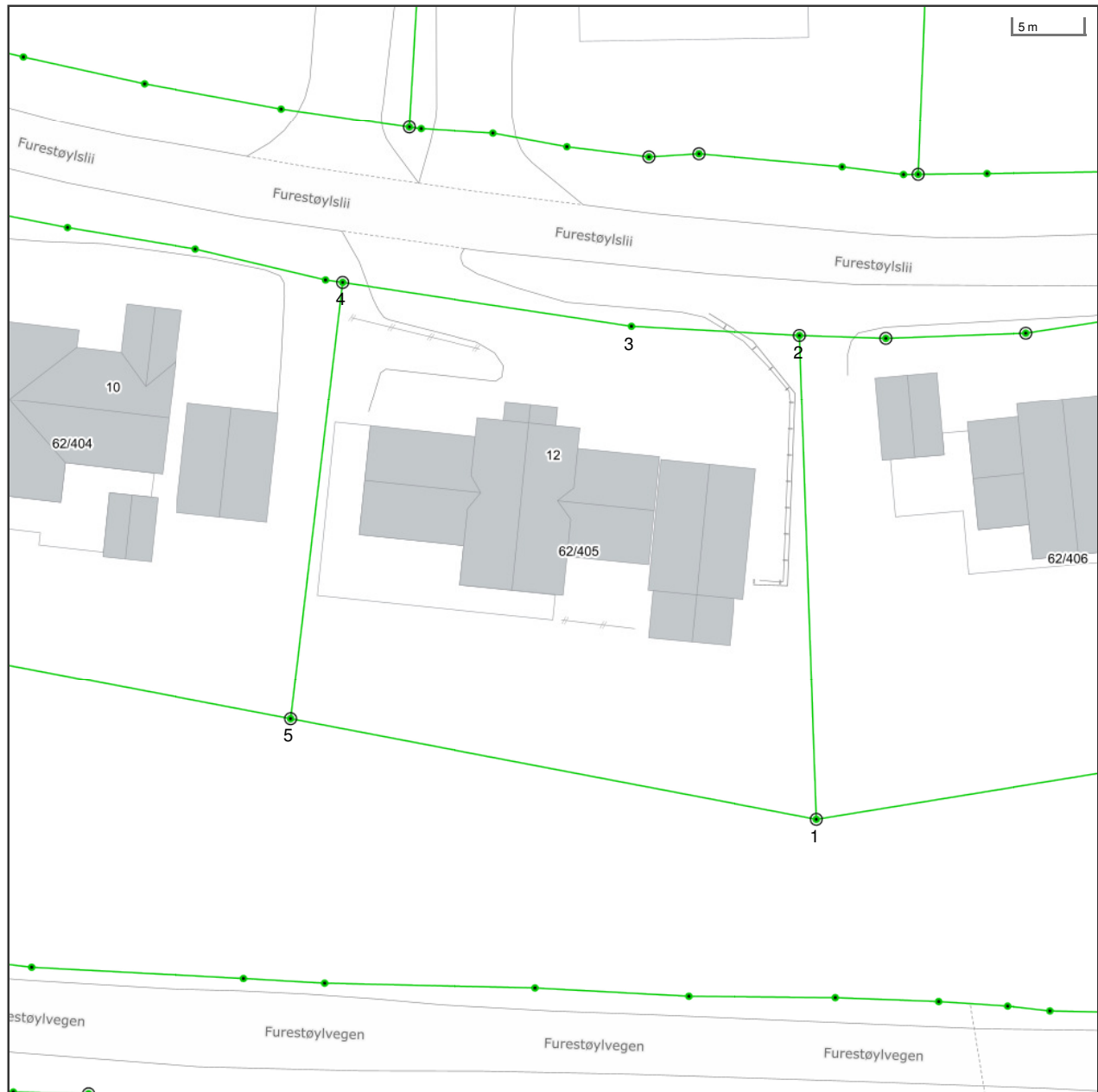
Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☒ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☒ Kulturminner - SEFRAK
- ☒ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ☒ Kulturminner - Fredete bygninger



Eiendomskart for eiendom 4221 - 62/405//



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	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			1 113,00 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6551979,24	Øst	411061,45
Grensepunkter									Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius	
1	6551958,19	411080,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			37,67		
2	6551992,21	411079,93	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			34,02		
3	6551993,13	411068,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			11,86		
4	6551996,68	411047,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			20,55		
5	6551966,11	411043,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			30,88		



Valle kommune

Teknisk - byggesak

SWERT AS
Valhallvegen 20
4737 HORNNES

Vår ref.: 2015/211-9
62/405

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

Dato: 24.05.2016

Delegasjonssaknr.: 97/16

VEDTAK

FERDIGATTEST FOR FRITIDSBUSTAD OG GARASJE PÅ GNR. 62, BNR. 405 PÅ FURESTØYL AUST

Byggjestad: Gnr. 62, bnr. 405 – Furestøyl Aust
Tiltakshavar: Kenneth Byklum Olsen, Vennesla
Ansvarleg søkjar: Swert AS, Hornnes
Antall piper: 1

Søknad om ferdigattest er motteken 25.04.16, det vart etterlyst manglar i søknaden og den var komplett med oppdatert gjennomføringsplan og opplysningar om radontiltak 24.05.2016. Sakshandsamingstid for ferdigattesten er 4 dagar som er innaføre fristen på 3 veker jfr. plan- og bygningsloven § 21-7, 4. ledd.

Byggeløyve for fritidsbustad og garasje vart gjeve etter delegert mynde 23.04.2015, sak 74/15. Vilkår sett i byggeløyve er oppfylte.

Ansvarleg søkjar stadfester i gjennomføringsplan at han har motteke samsvarserklæring frå alle føretak innaføre alle ansvarsområda og at arbeid innafør ansvarsområda er avslutta. I søknad om ferdigattest vert det stadfesta at tiltaket tilfredstillar krava til ferdigattest, og at det ikkje er gjort søknadspliktige endringar/justeringar i høve løyvet.

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

Administrativt vedtak:

Søknad om ferdigattest for fritidsbustad og garasje på gnr. 62, bnr. 405 på Furestøyl Aust vert godkjent i samsvar med søknad, i medhald av plan- og bygningsloven (2008) § 21-10 og SAK 10 §§ 8-1 og 8-2.

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

side 1 av 2

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

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

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

Når ferdigattest er gjeven, vert eigedomen ført inn i kommunalt register for hytterrenovasjon, krav om avgift vert sendt ut 1 gong i året (april/mai).
Kode til søppelbu vert sendt eigar.

Fritidsbustaden er tilkopla til privat vatn- og avlaupsanlegg som blir drifta av Brokke Vatn og avlaup as v/Nomeland Anlegg AS.

Setesdal brannvesen IKS administrerer feiing/tilsyn av hytta, det vert feiing og tilsyn minimum kvart 4. år.

Ansvarleg søkjar må informere ansvarlege føretak om ferdigattesten.

Med helsing
Valle kommune

Eivind Berg
rådmann

Gro Åmlid
konsulent

Dokumentet er godkjent elektronisk og vert sendt utan signatur.

Kopi til:			
Kenneth Olsen	Erlevegen 58	4700	Vennesla
Komm.avg. v/Gudrun Sagneskar	Her		
SETESDAL MILJØ & GJENVINNING IKS	Syrtveit	4735	EVJE
SETESDAL BRANNVESEN IKS	v/Evje og Hornnes kommune	4735	EVJE
	Kasernevegen 19		
BROKKE VATN OG AVLAUPSVERK AS	v/ Steinar Nomeland	4748	RYSSTAD

side 2 av 2



BRA = 164.45m²
BYA = 141.83m²

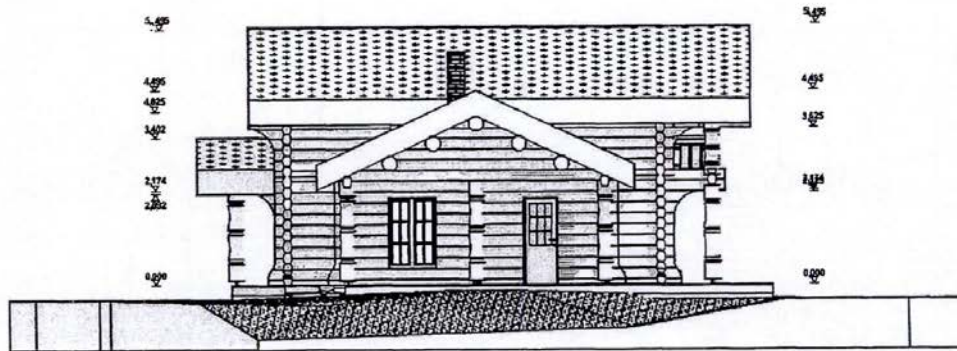
KENNETH BYKLUM OLSEN

HYTE-BROKKE

1/100

25.01.2015

E



BRA = 164.45m²
 BYA = 141.83m²

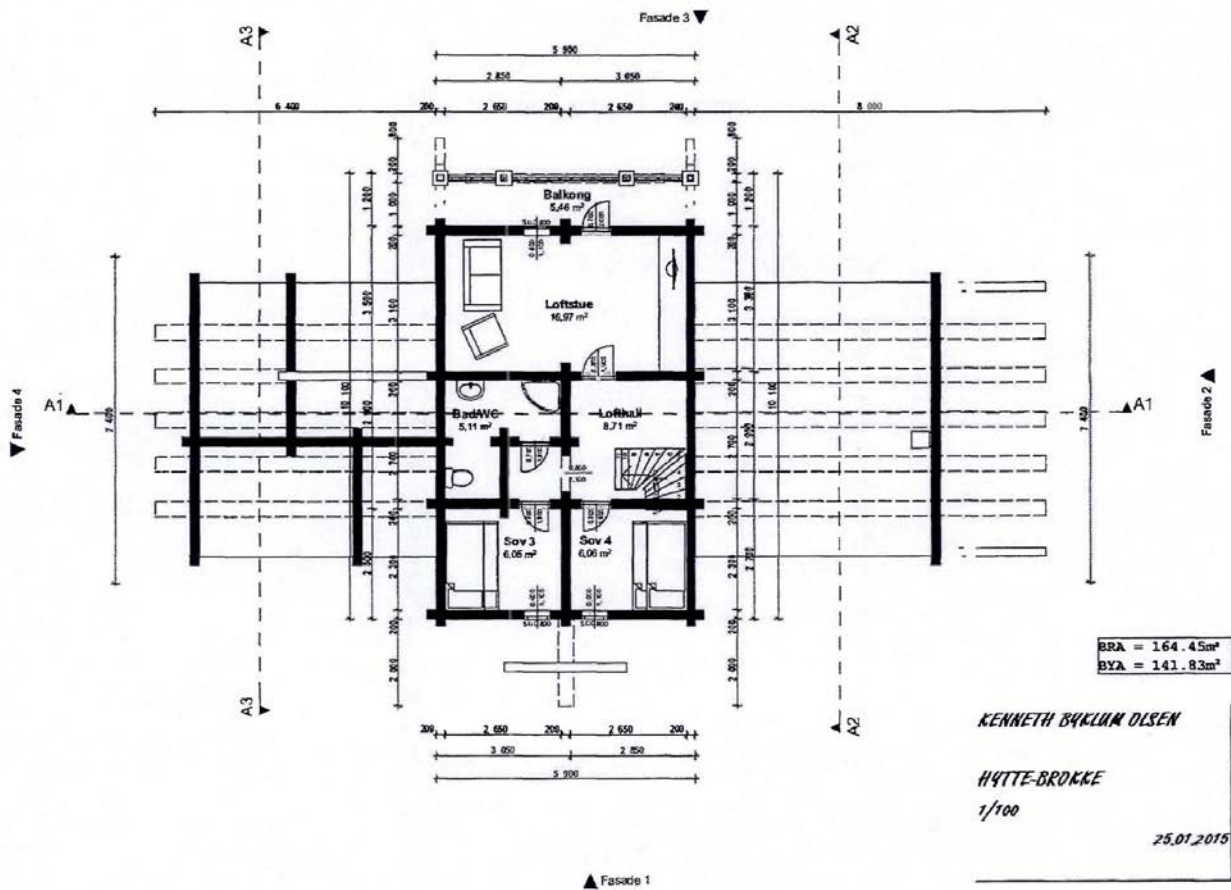
KENNETH BYKLUM OLSEN

H47TE-BROKKE

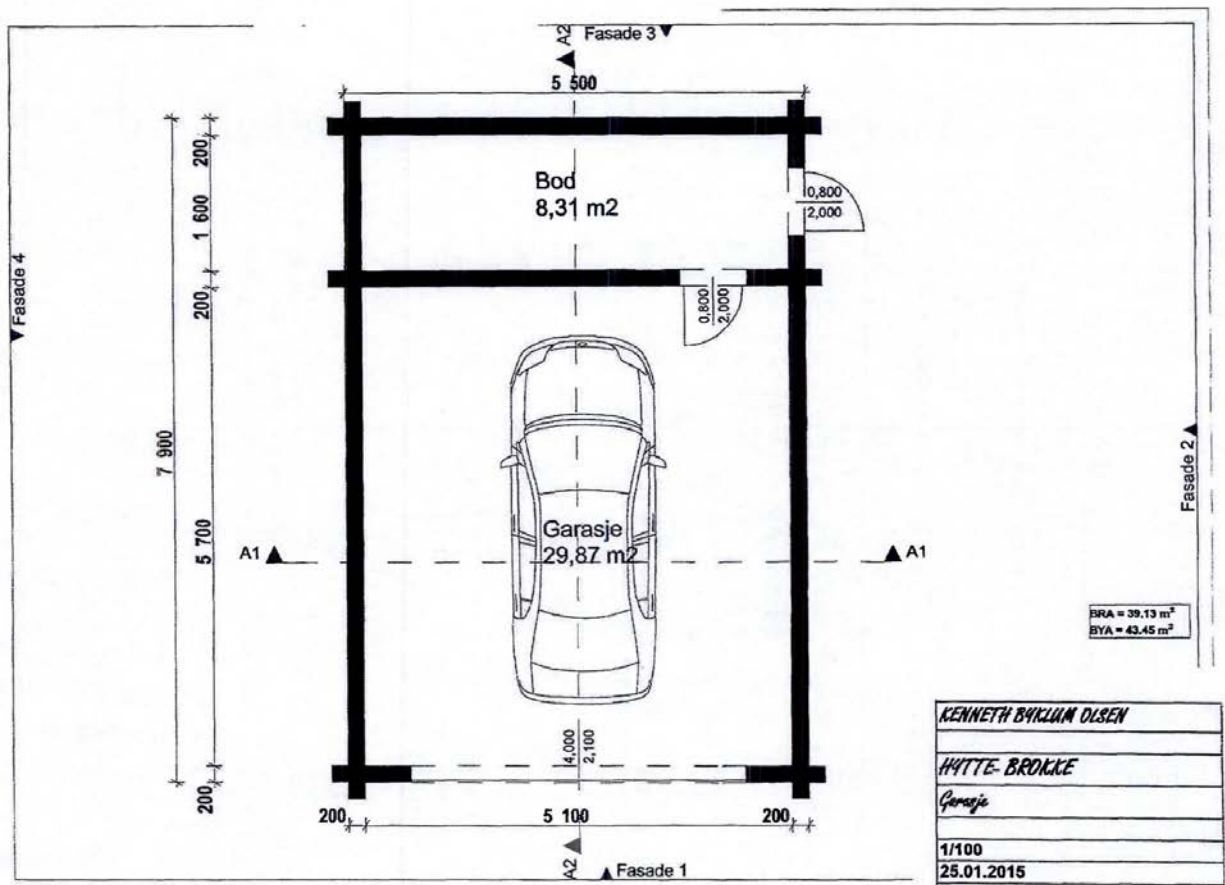
1/100

25.01.2015

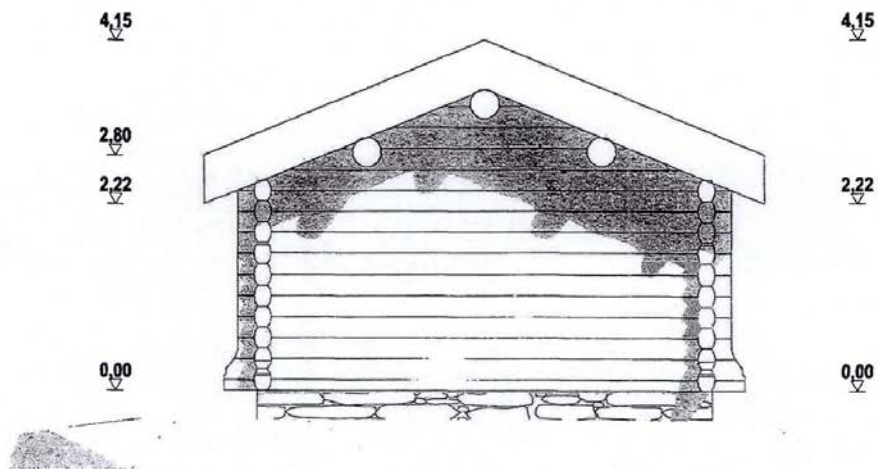
E3



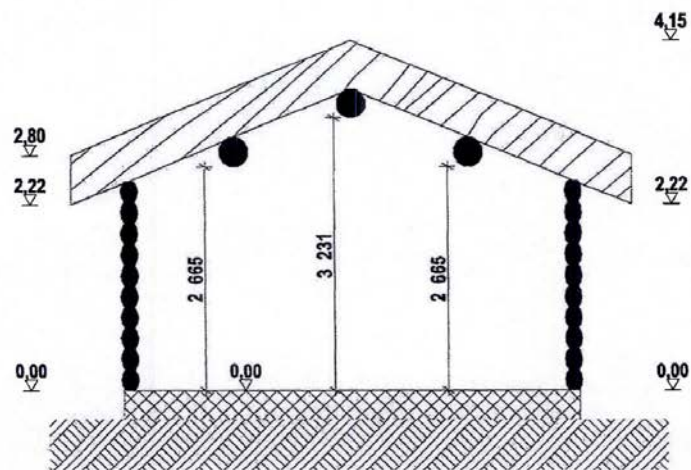
ES



ET



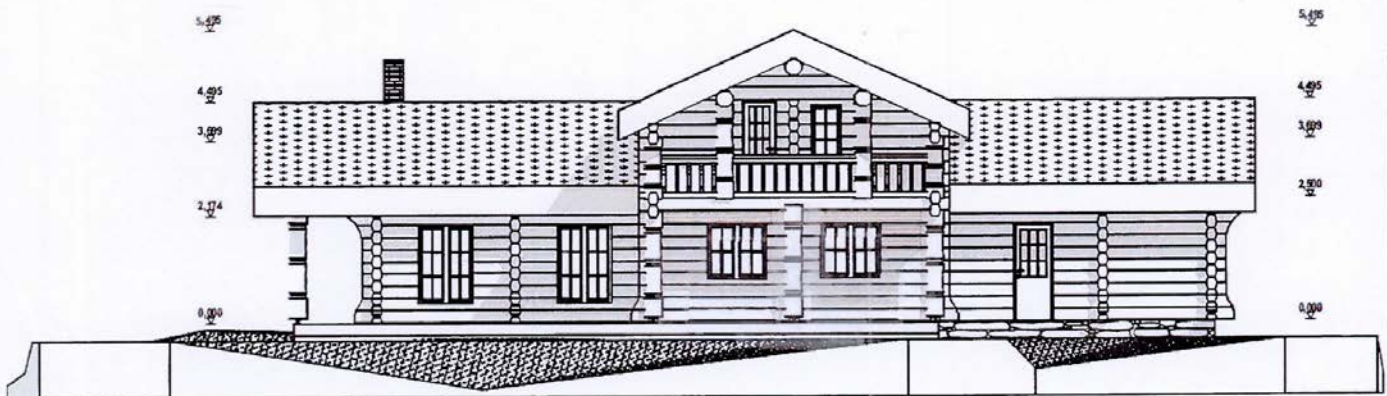
BRA = 30.13 m ³ BYA = 43.45 m ²	KENNETH BYKLUM OLSEN	E9
	Hytte-BRODKE	
	Garage	
	1/100	
	25.01.2015	



BRA = 38,13 m²
BYA = 43,45 m²

KENNETH BAKKUM OLSEN
HYTTE-BROKKE
Garasje
1/100
25.01.2015

E11



BRA = 164.45m²
 BYA = 141.83m²

KENNETH BYKLUM OLSEN

HYTTE-BROKKE

1/100

25.01.2015

E



BRÅ = 164.45m²
BYÅ = 141.83m²

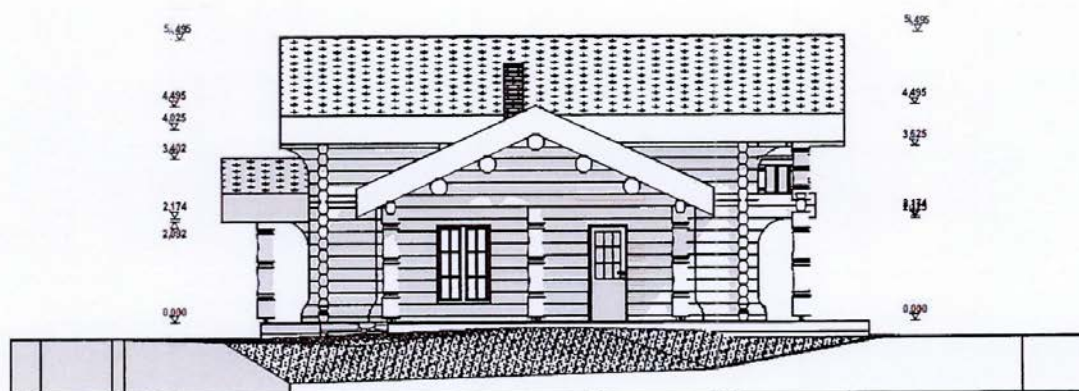
KENNETH BYKLUM OLSEN

HYTE-BROKKE

1/100

25.07.2015

E2



BRA = 164.45m²
 BYA = 141.83m²

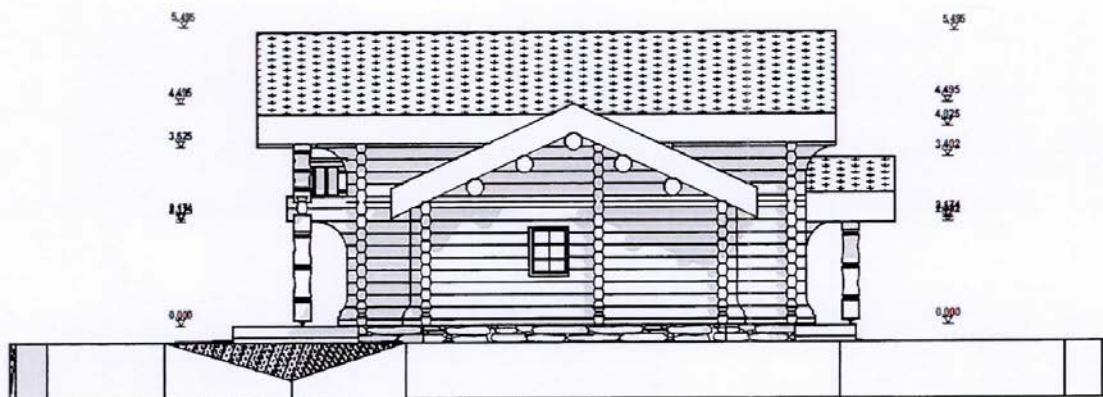
KENNETH BYKLUM OLSEN

HYTE-BROKKE

1/100

25.01.2015

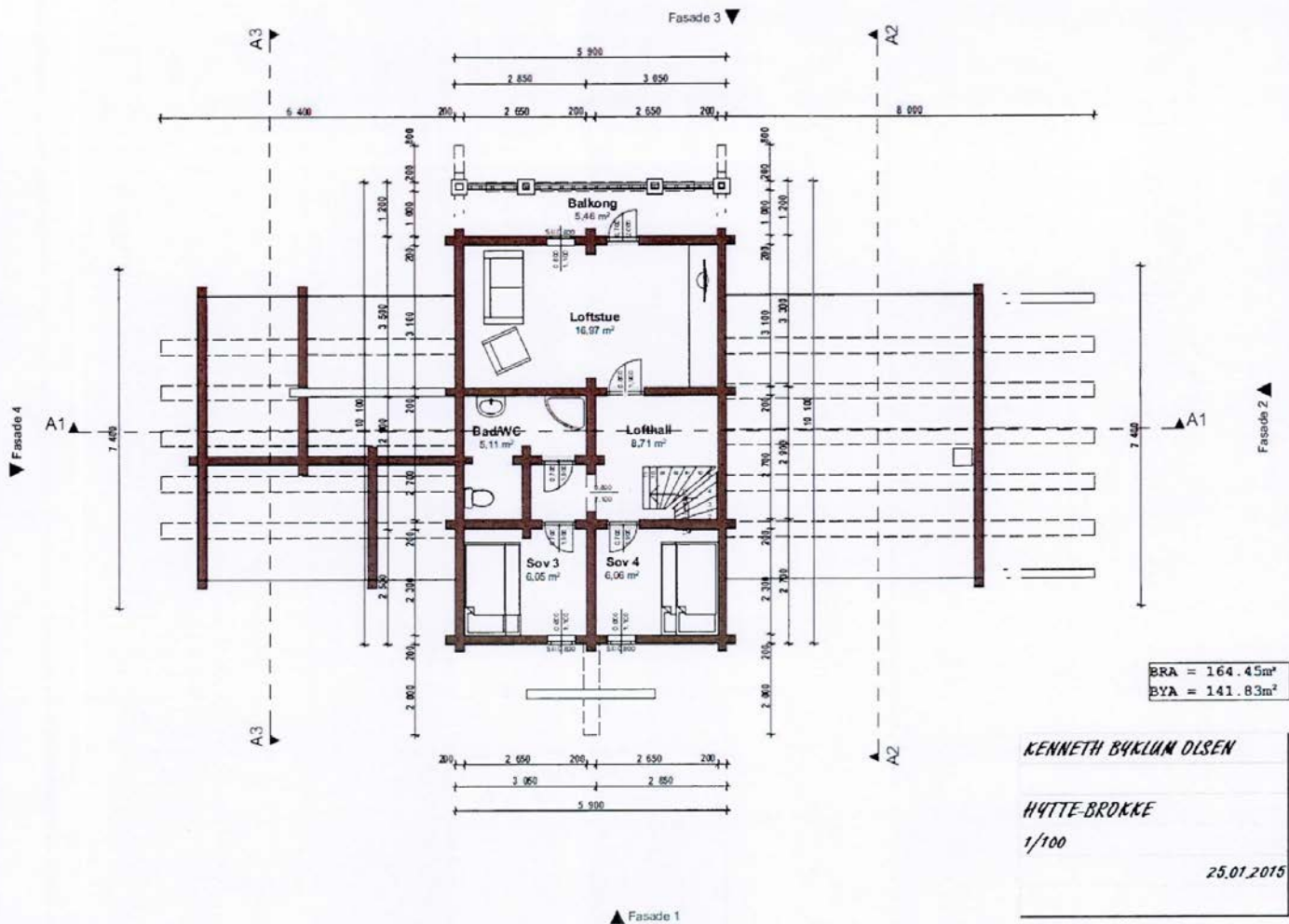
E3



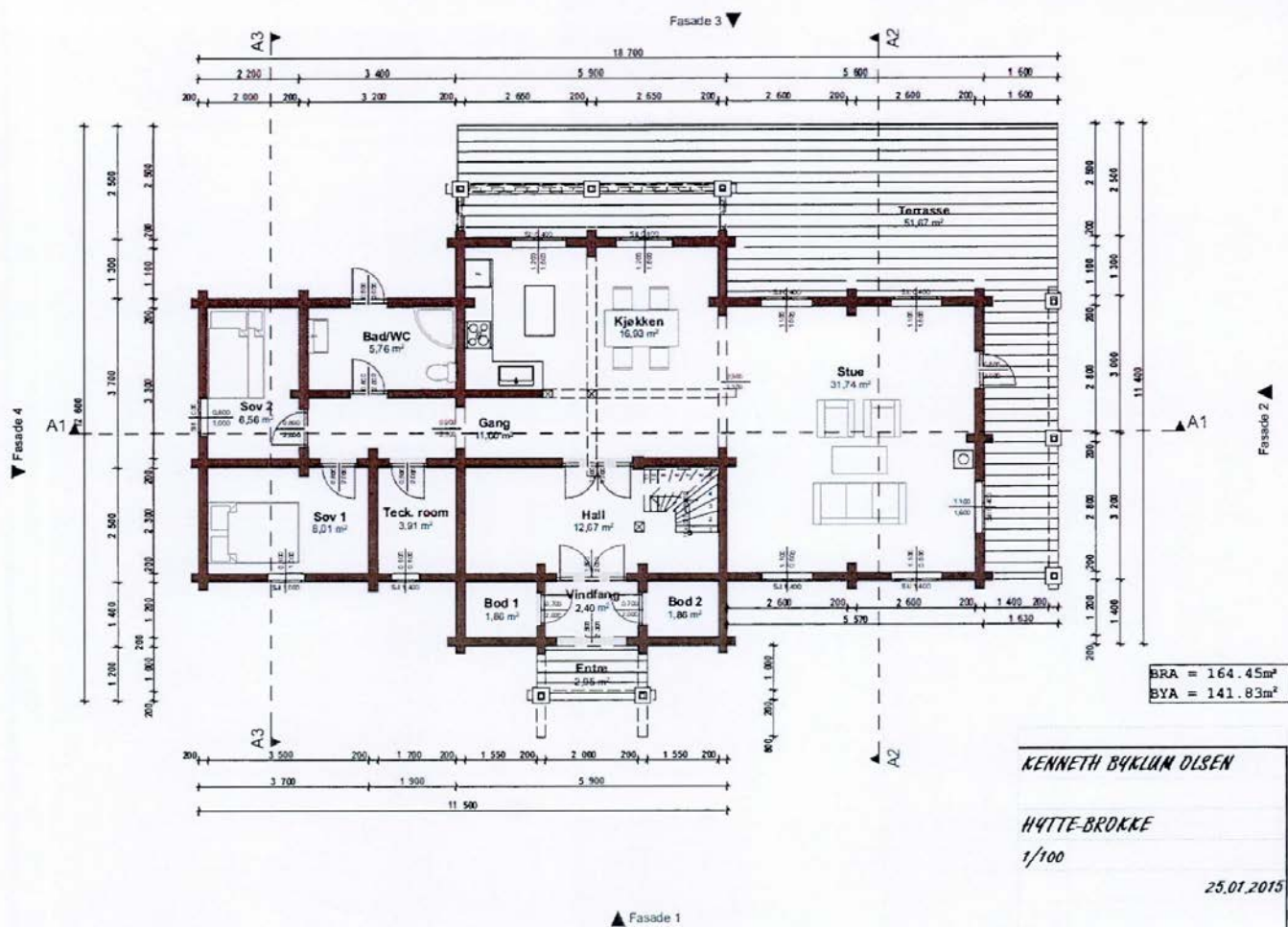
BRA = 164.45m²
 BYA = 141.83m²

KENNETH BAKLUM OLSEN
HYTE-BROKKE
1/100
25.01.2015

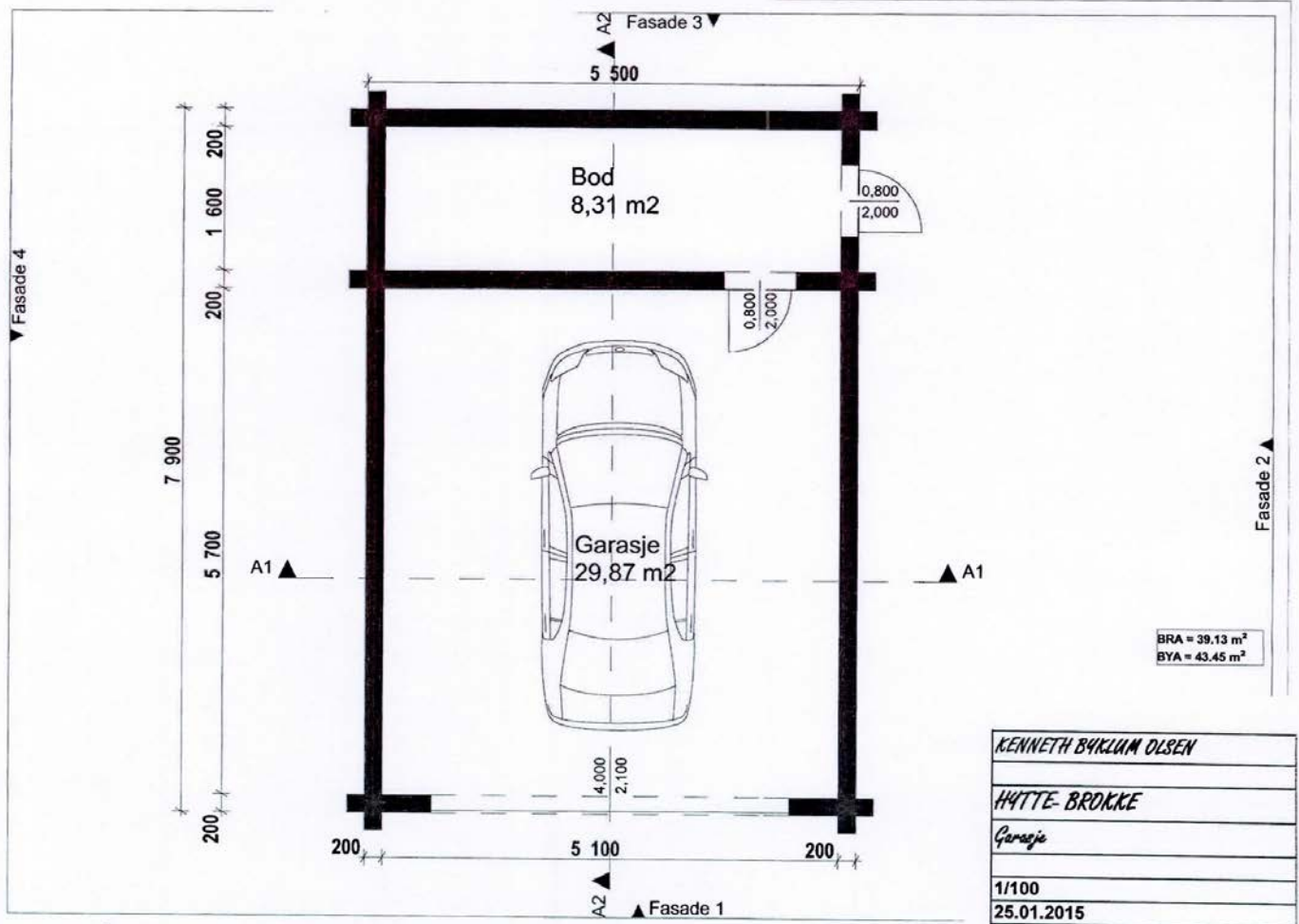
E4



ES



96



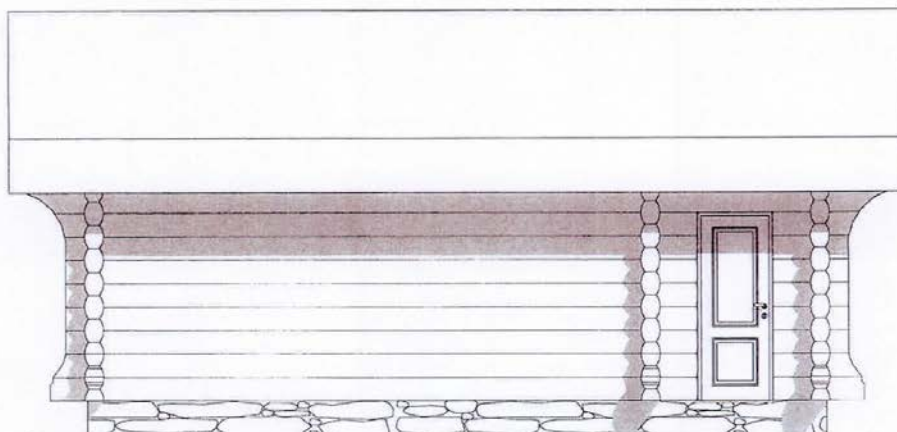
73

4,15
▽

2,80
▽

2,22
▽

0,00
▽



4,15
▽

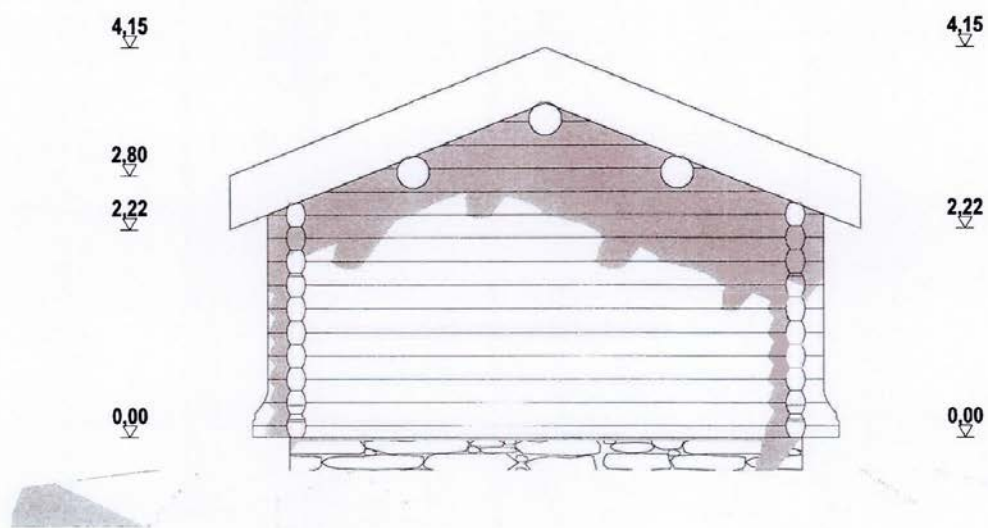
2,25
▽

0,00
▽

BRA = 39.13 m²
BYA = 43.45 m²

KENNETH BYKLUM OLSEN
HYTE-BROKKE
Garasje
1/100
25.01.2015

E 8



BRA = 39,13 m²
BYA = 43,45 m²

KENNETH BYKLUM OLSEN
HYTTE-BRUKKE
Garasje
1/100
25.01.2015

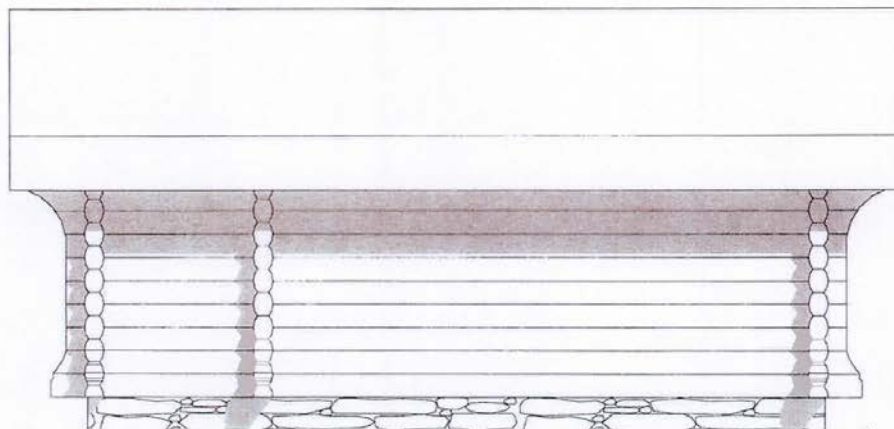
69

4,15
▽

2,80
▽

2,25
▽

0,00
▽



4,15
▽

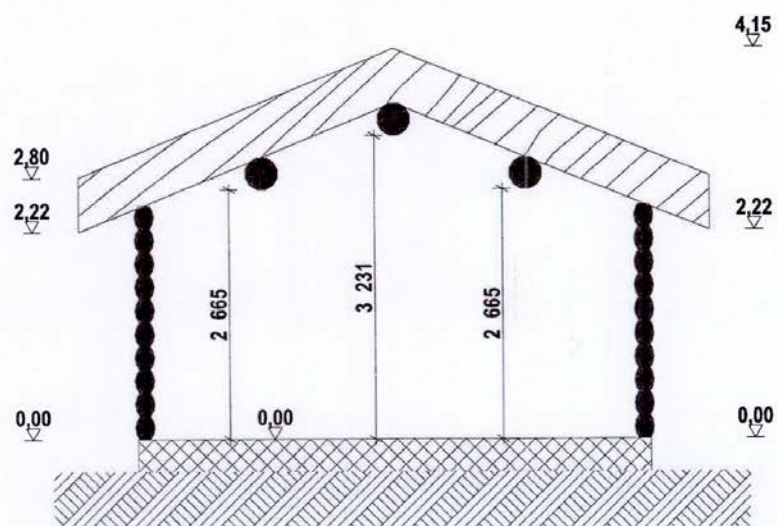
2,25
▽

0,00
▽

BRA = 39.13 m²
BYA = 43.45 m²

KENNETH BYKLUM OLSEN
HYTE-BROKKE
Garage
1/100
25.01.2015

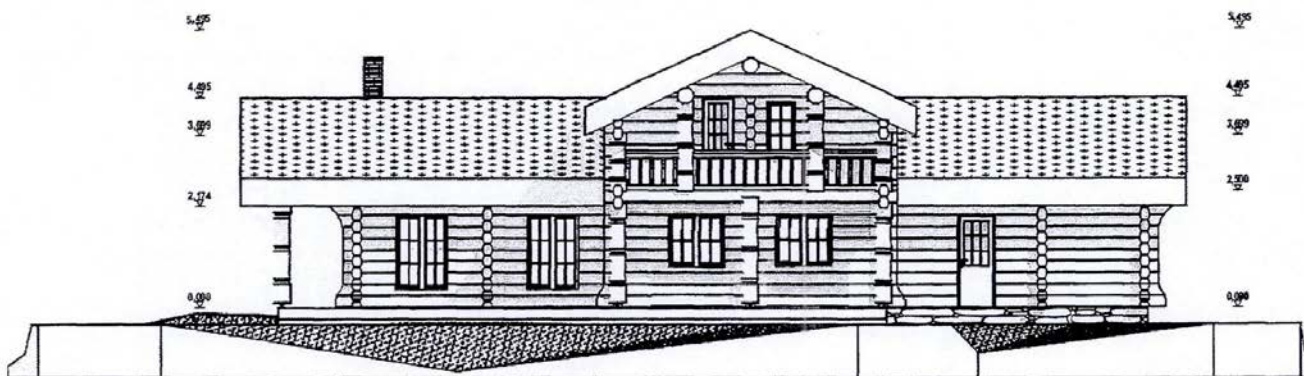
E10



BRA = 39.13 m²
BYA = 43.45 m²

KENNETH BYKLUM OLSEN
HYTE-BROKKE
Garasje
1/100
25.01.2015

11



BRA = 164.45m²
 BYA = 141.83m²

KENNETH BYKLUM OLSEN

HYTE-BROKKE

1/100

25.01.2015

E/



BRA = 164.45m²
BYA = 141.83m²

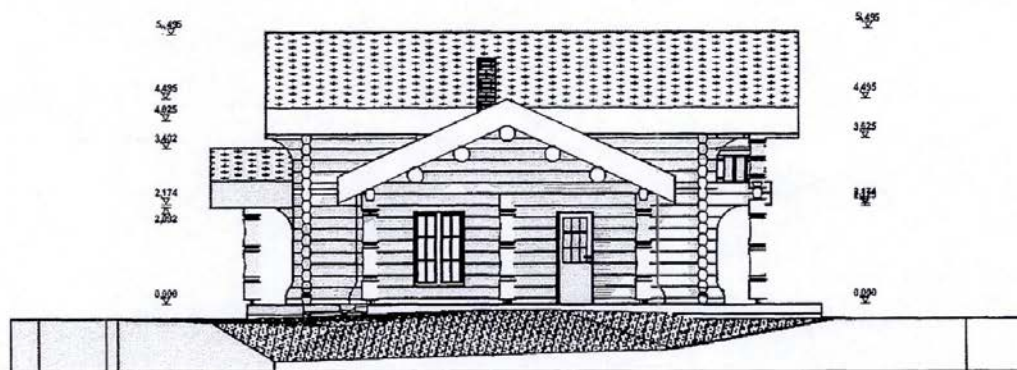
KENNETH BØKLUM OLSEN

HYTE-BROKKE

1/100

25.01.2015

E2



BRA = 164.45m²
BYA = 141.83m²

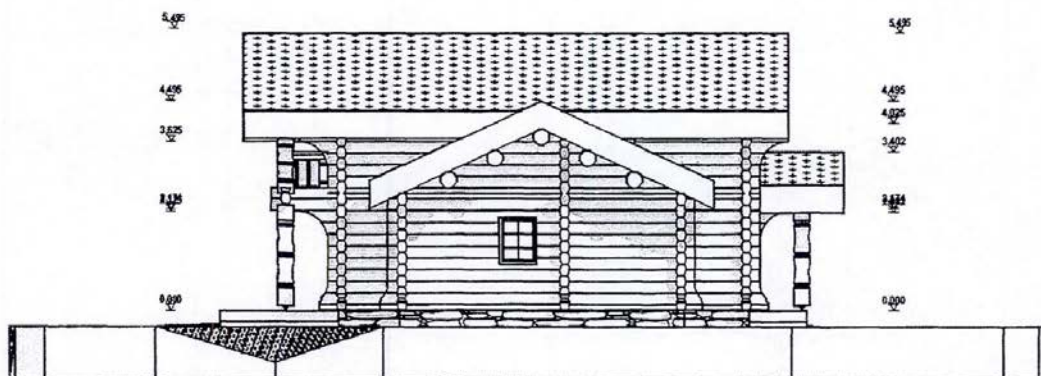
KENNETH BYKLUM OLSEN

H47TE-BROKKE

1/100

25.01.2015

E3



BRA = 164.45m²
BYA = 141.83m²

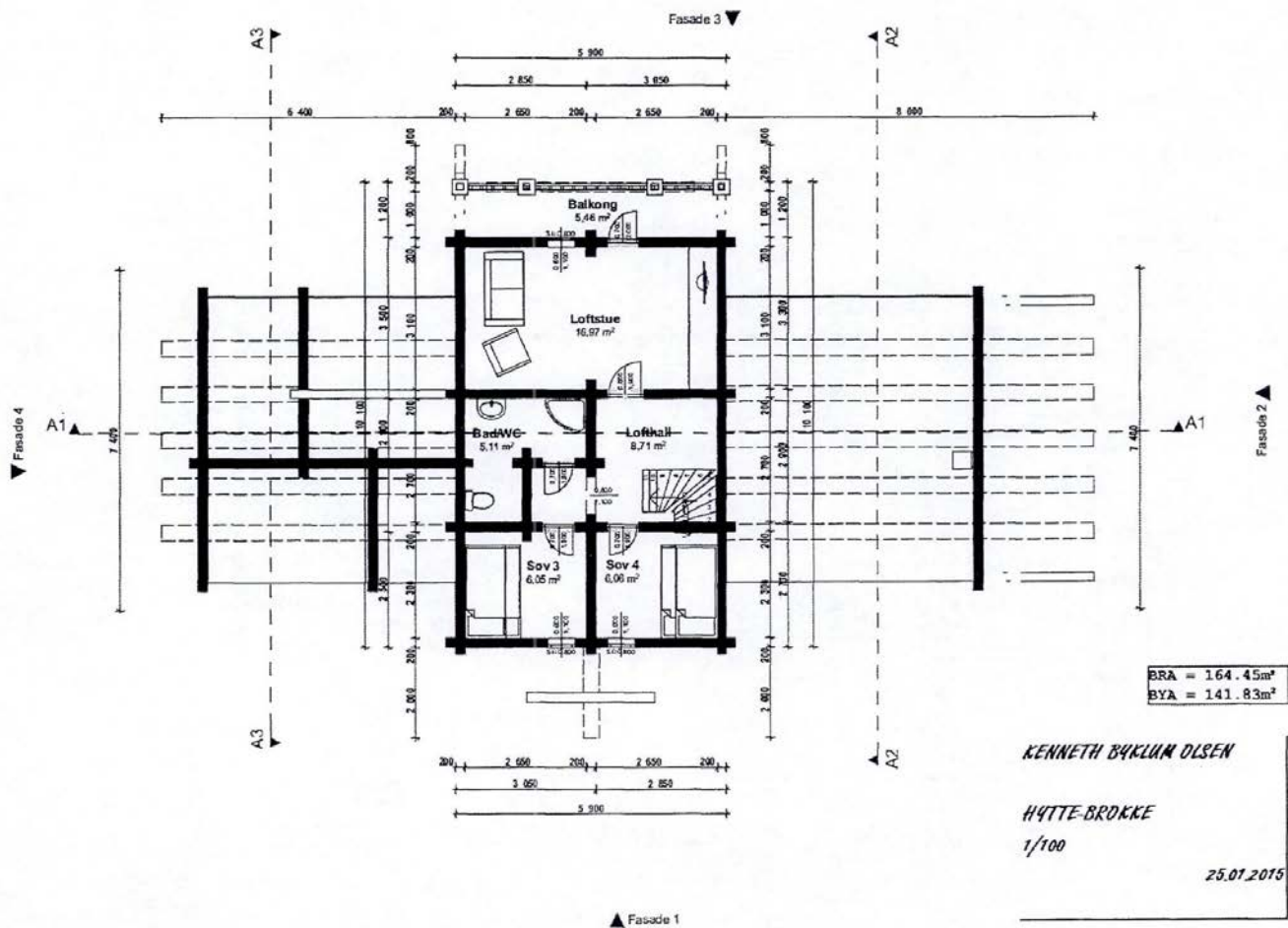
KENNETH BÅKLUM OLSEN

HØTTE-BROKKE

1/100

25.01.2015

E4



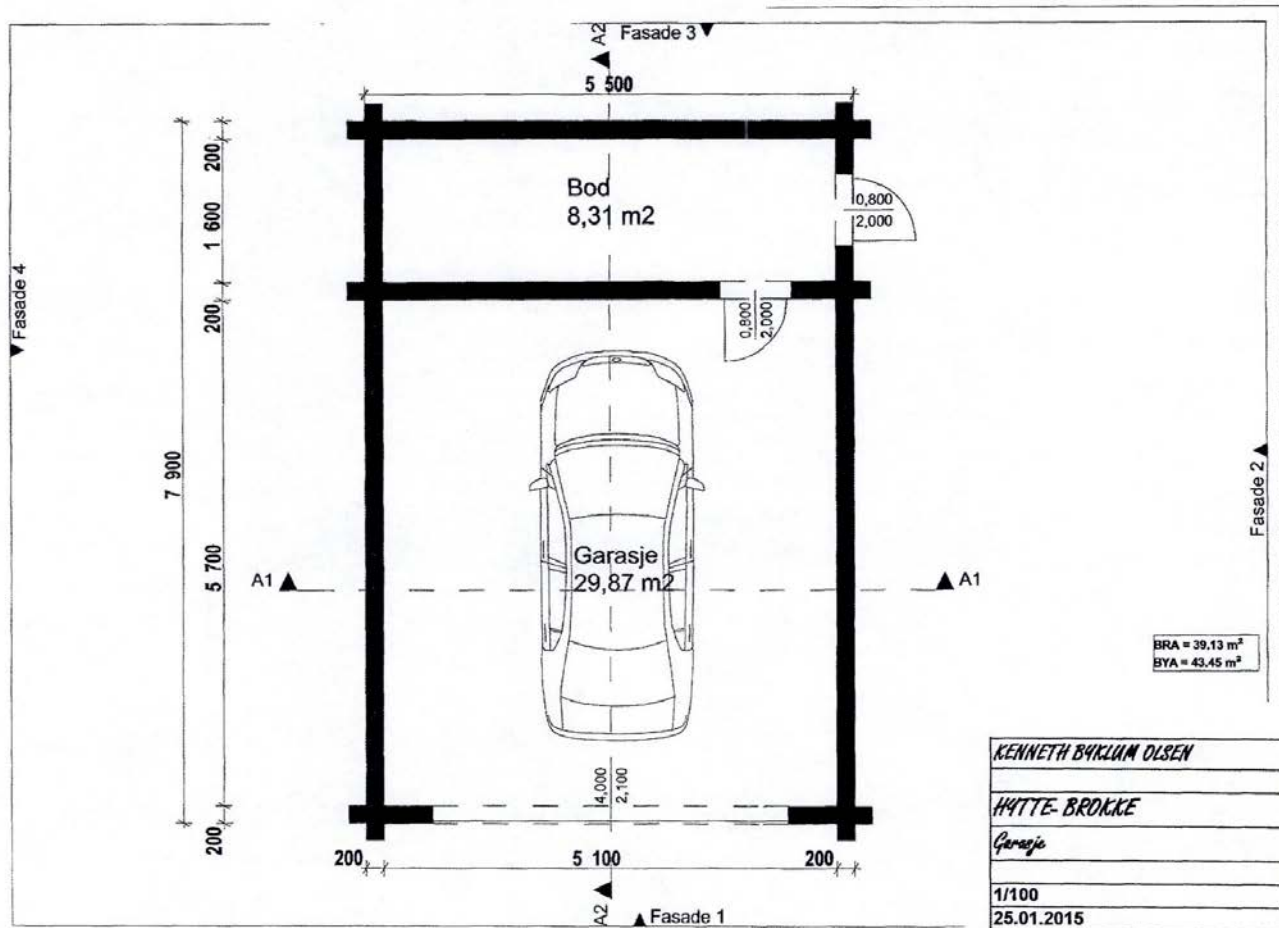
KENNETH BYKLUM OLSEN

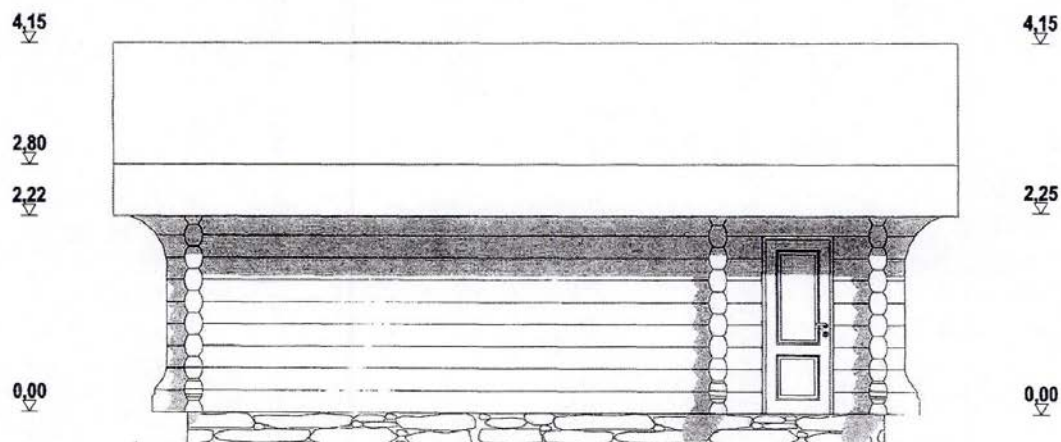
HYTE-BROKKE
1/100

25.01.2015

ES



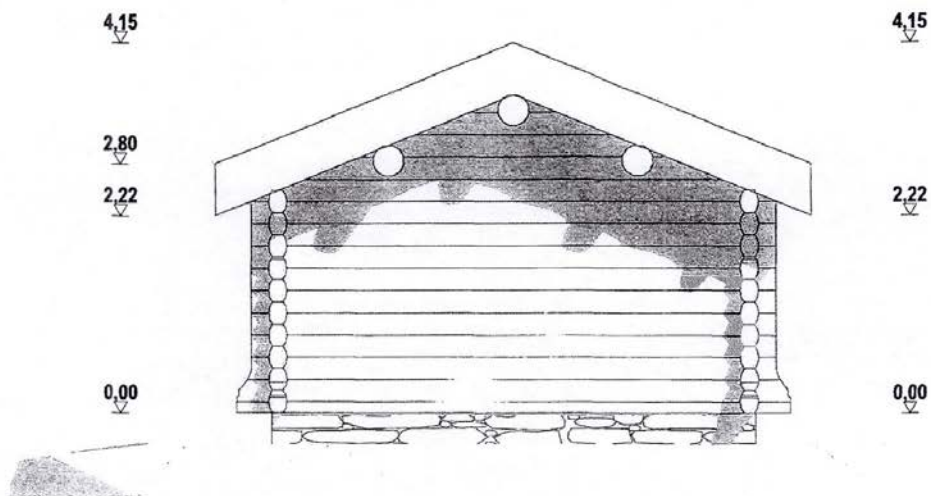




BRA = 39.13 m²
BYA = 43.45 m²

KENNETH BAKKUM OLSEN
HYTTE-BROKKE
Gara
1/100
25.01.2015

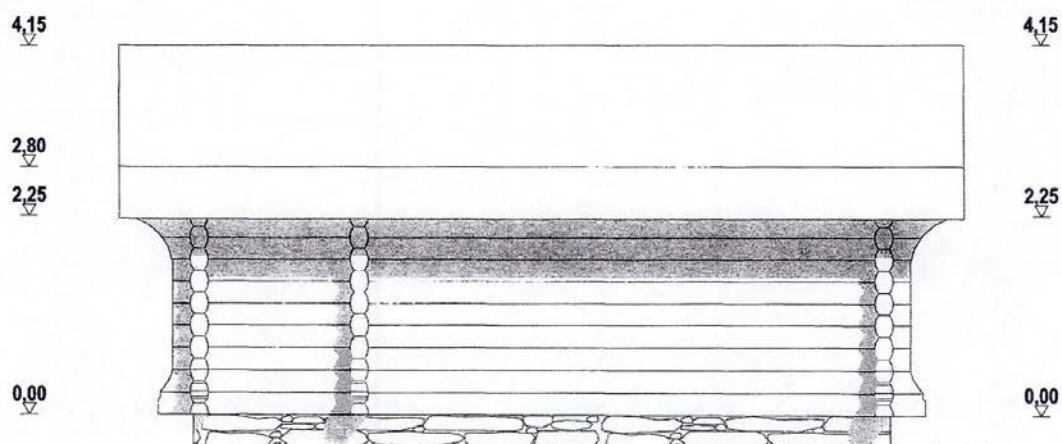
E8



BRA = 39.13 m²
BYA = 43.45 m²

KENNETH BYKLUM OLSEN
HYTE-BROKKE
Garage
1/100
25.01.2015

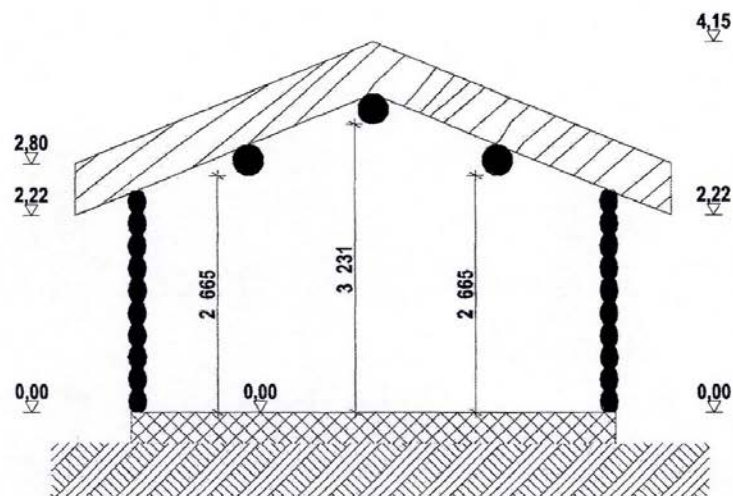
69



BRA = 39.13 m²
BYA = 43.45 m²

KENNETH BYKLUM OLSEN
HYTE-BRØKKE
Garasje
1/100
25.01.2015

E10



BRA = 39.13 m²
BYA = 43.45 m²

KENNETH BYKLUM OLSEN
HYTTE-BROKKE
Garasje
1/100
25.01.2015

E-I

Reguleringsføresegner

Reguleringsplan for Furestyl Aust, Brokke Eigedom AS, gnr. 62, bnr. 140 i Valle kommune

Revidert: Mindre endring av reguleringsplanen godkjent i Planutvalet
PU- 42/21 19. april 2021

Rekkjefølgjeføresegner (Pbl. §26)

1. Før det vert gjeve byggeløyve i planområdet skal det vera sikra mot ras og skred og fangvoll og evt. anna sikring som prosjekteringa syner ovanfor tomtene vera bygt. Fangvollen skal byggjast slik det er gitt råd om frå Norges Geotekniske Institutt (NGI).
2. Før det vert gjeve løyve til frådeling, skal det vere godkjend byggjeløyve (tiltak) for hovudleidning for veg, vatn og avlaup.
3. Før utbygging kan ta til på den einskilde tomt, skal veg og felles godkjend vassforsynings- og avlaupsanlegg vere ført fram til tomtetrensa.
4. Før det vert gjeve byggeløyve på tomtene 1-54, skal det vere opparbeidd område for og bygd tilstrekkelig dimensjonert avfallsbu, i samråd med SMG.
5. Før utbygging av byggeområdet kan ta til må følgjande punkt vere oppfylt: Utviding av Brokke — Suleskardvegen frå RV. 9 og opp til Furustøyl, samt etablering av rundkøyring ved avkøyrsla frå fylkesvegen skal vera gjennomført eller sikra på annan måte, slik kommunen og Vegstyresmaktene godtar. Reiselivsmessig infrastruktur i nærområde til planen og i kommunen elles som nødvendig for å oppretthalde området attraktivt må sikrast på slik mate som kommunen godkjenner.

Nr. 1 Byggeområde, fritidsbustader (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1)

1.1. Fellesføresegner

- a) Alle bygg rekna for opphald av menneske skal koplase til felles vass- og avlaupsanlegg.
- b) Synleg grunnmur, pilarar eller annan underbygning skal utførast i betong eller naturstein. Overflata på betongmurar skal pussast, slammast eller forblendast med naturstein. Ope rom mellom pilarar skal forblendast med treverk eller natursteinmur.
- c) Byggingar skal utformast og plasserast slik at synlege terrenginngrep vert minst mogleg, avgrensa til det som er naudsynt for parkering, tilkomst og uteareal. Ikkje utbygde delar av tomte skal vere utan inngrep og framstå som naturtomt.
- d) Oppbygging av tomt for utomhusareal og parkering kan tillatast med inntil 1 meter høgdeforskjell (fylling eller skjering), unntatt der bygning dekker inngrepet i terrenget, målt frå eksisterande terreng, og avsluttast som jordkledd skråning eller natursteinsmur.

Alle bygningar skal ha torvtak og fasade av treverk, laft eller naturstein. Dersom det vert nytta treverk eller laft skal dette påførast middels til marke jordfargar i samsvar med fargepaletten nedanfor:



Kvitt kan nyttast til vindaug og dører med innlisting. Det er ikkje tillete med skarpe kontrastfargar, heilt kvite eller blanke fargar på veggflater, innramming av glas, vinds kier m.m.

- e) Hovudbygning skal ha møneretning parallelt med høgdekurvene. Møne- og gesimshøgde skal målast frå gjennomsnittleg nytt terreng. Elles vanlege målereglar.
- f) Det er ikkje tillete å setje opp gjerde på tomta, unntatt dersom det er sakleg grunnlag for å gjeve dispensasjon (ved fare for menneske eller dyr, samt for å halde husdyr på beite vekke frå delar av tomta).
- g) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med at byggegruppa vert klargjort.
- h) Bygg for opphald skal sikrast mot radon.

1.2. Fritidsbustader, Tomt 1 — 54

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
 - 1) Hovudbygning skal plasserast slik at fastsett x- og Y-koordinat for den einskilde tomt i tabellen nedanfor kjem innafor bygningens grunnmur.
 - 2) Byggegruppa skal planerast i høve til fastsette høgder (Z-verdi, m.o.h.) i tabellen nedanfor.
 - 3) Maksimalt ein (1) bueining (primærbygg) og **to (2)** sekundærbygg (garasje, uthus, vedbod, aneks) pr. tomt. Bygg skal samlast på tomta.
 - 4) Tomt 1-5, 9-12, 14, 15, 18, 19, 21, 22, **24**, 27, 30-33 og 48-51 - Maksimalt bebygd areal pr. tomt (BYA), inklusive 2 parkeringsplassar (36 m²), BYA = 286 m². Mønehøgde 5,5 meter, gesimshøgde 3,5 meter, unntatt tomt 9, 19 og 48 der maksimal mønehøgde er 8,0 meter og gesimshøgde 5,5 meter.
 - 5) Tomt 13, 16, 17, 23, 28, 38-40, 42, 47, 53 og 54 - Maksimalt bebygd areal pr. tomt (BYA), inklusive 2 parkeringsplassar (36 m²), BYA = 236 m². Mønehøgde 5,5 meter, gesimshøgde 3,5 meter.
 - 6) Tomt 6-8, 20, 25, 26, 29, 34-37, 41, 43-46 og 52 - Maksimalt bebygd areal pr. tomt (BYA), inklusive 2 parkeringsplassar (36 m²), BYA = 166 m². Mønehøgde 7,5 meter og gesimshøgde 5,5 meter.
 - 7) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjeller/underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på heile eller delar av bygningens 3 av 4 vegger.
 - 8) Bygningane skal ha saltak med takvinkel 20 - 34°
 - 9) Det skal vera minimum 2 biloppstillingsplassar pr. tomt, 36 m² inngår i samla BYA.

1.3. Anna byggeområde

Område for avfallsbu

- a) I området kan det førast opp avfallsbu i samråd med SMG.
- b) Utforming av avfallsbu og tilkomst skal tilfredstille krav til universell utforming. Maksimal stigning på gangtilkomst er 5%. Det er fastsett følgjande krav til utnytting: Maksimal prosent bebygd areal (%-BYA) 50%, eksklusive parkering. Maksimal mønehøgde: 6 meter. Maksimal gesimshøgde: 5 meter. Avfallsbu skal ha saltak med torvtak og takvinkel 20 - 34°. Tilkost skal dimensjonerast for kjøretøygruppe "Liten lastebil". Minimum 2 biloppstillingsplassar på terreng.

Nr. 5 Fareområde (§ 25, 1. ledd nr. 5)

5.1. Område med rasfare

I området skal ikkje gjerast inngrep utanom naudsynt inngrep for rasvoll og anna tiltak for sikring.

Nr. 6 Spesialområde (§25, 1. ledd nr. 6)

6.1. Privat veg

I området kan oppførast veg som angitt i planen . alle inngrep skal vere innafor formålet. Vegskrånningar skal kledast med jord frå avgrava masser på staden.

6.2 Friluftsområde, skiløype

I området skal det opparbeidast trase for tilkomst til skiløyper som vist i plankartet. Traseen skal vere ferdigstilt samstundes med vegar i området.

6.3 Friluftsområde på land

- a) I friluftsområde under Løefjodd og nord for tomtene er det tillete å sikre mot ras og bygge fangvoll som sikringstiltak etter godkjend søknad. Vollen skal dekkjast med stadeigne masser.
- b) På grunnlag av godkjend teknisk plan kan det gravast ned naudsynte leidningsanlegg i friluftsområde (vatn, avlaup, straum, telefon, IV - kabel med meir). Terrengformasjonar og vegetasjon skal takast vare på/tilbakeførast.
- c) Vegetasjon skal handsamast i høve til levande skog standarden og forskrift om Bærekraftig skogbruk. Innanfor friluftsområde skal det setjast att minimum 10 tre pr dekar med diameter 25 cm eller større i brysthøgde. Ovanfor rassikring/fangvoll skal vegetasjonen bevarast urørt.

6.4 Komm. Teknisk verksemd — Trafo

I området kan oppføres naudsynt trafo og anlegg for felles el. , tele og IT/TV. Evt. Bygning skal ha materialval som for hytter.

6.5 Frisiktsone ved veg

I området skal det haldast fritt for vegetasjon og sikthindringar i høgde over 0,5 m over vegplan.

6.6 Fangvoll og naudsynt sikring

I området skal det setjast op sikring og fangvoll som omtalt i rapport frå NGL. Tiltaket skal byggjemeldast på vanleg måte, det skal vere uavhengig kontroll av PRO/KUT og tiltaket skal vere ferdig før det gjevast byggjeløyve for fritidsbustadar.

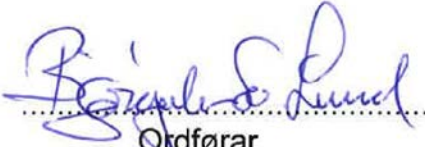
SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA:

Varsel om oppstart av planarbeid: 09.02.09

Handsama første gong i det
faste utvalet for plansaker. 30.06.09

Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	24. juli 2009 - 3. sept. 2009
Handsama andre gong og godkjend i Planutvalet PU- 1 13/09	30. sept. 2009
Godkjend i kommunestyret, K-sak 70/09	30. sept. 2009
Godkjend mindre endring, PU-sak 42/21	19. april 2021

Valle den 26.05.11


Ordfører



**KOORDINATLISTE FURESTØYL 11,
Vedlegg til føresegner datert 12.06.2009**

HYTTE SKAL PLASSERAST SLIK I TERRENGET A T BYGNINGSPUNKTET I LISTA NEDANFOR (X OG Y KOORDINAT) VERT LIGGJANDE INNANFOR GRUNNMUREN. BYGGETOMT SKAL PLANERAST SOM FASTSETT I TABELLEN NEDANFOR.

Tomt	Areal, (daa)	X-koordinat	Y- Koordinat	Z – koordinat (m.o.h)	Maksimalt nivå planert byggetomt, Zverdi+/- 0,5(m.o.h.)	Merknad
1	0,95	6551993.822	410918.887	582.152	582,0	
2	1,11	6551992.436	410957.013	580.320	580,5	
3	1,18	6551993,283	410990.977	581.125	581,5	
4	1,18	6551989.174	411029.181	581.914	582,5	
5	1,11	6551981.080	411065.360	581.885	582,5	
6	1,08	6551981.663	411094.559	580.662	580,5 / 583,5	2 etasjar
7	1,19	6551984.161	411134.909	579.118	579,5 / 582,5	2 etasjar
8	1,10	6551988.441	411170.906	578.559	579,5 / 582,5	2 etasjar
9	1,58	6552041.343	411185.584	587.146	587 (586 / 589)	(evt. 2 etasjar)
10		6552028.934	411146.316	584.767	585,0	
11	1,34	6552028.168	41 1109.675	585.613	585,5	
12	1,40	6552031.775	411072.259	585.940	586,0	
13	1,39	6552037.219	411038.282	588.385	586,5	
14	1,26	6552037.936	411003.769	586.450	586,5	
15	1,20	6552036.575	410968.193	585.026	585,0	
16	0,95	6552036.747	410932.798	584.399	585,0	
17	1,08	6552029.369	410896.431	584.878	585,5	
18	1,27	6552068.775	410894.752	588.584	589,0	
19	1,18	6552109.466	410889.976	594.340	593 (592 / 595)	evt. 2 etasjar
20	1,09	6552103.031	410861.800	594.958	593 / 596	2 etasjar

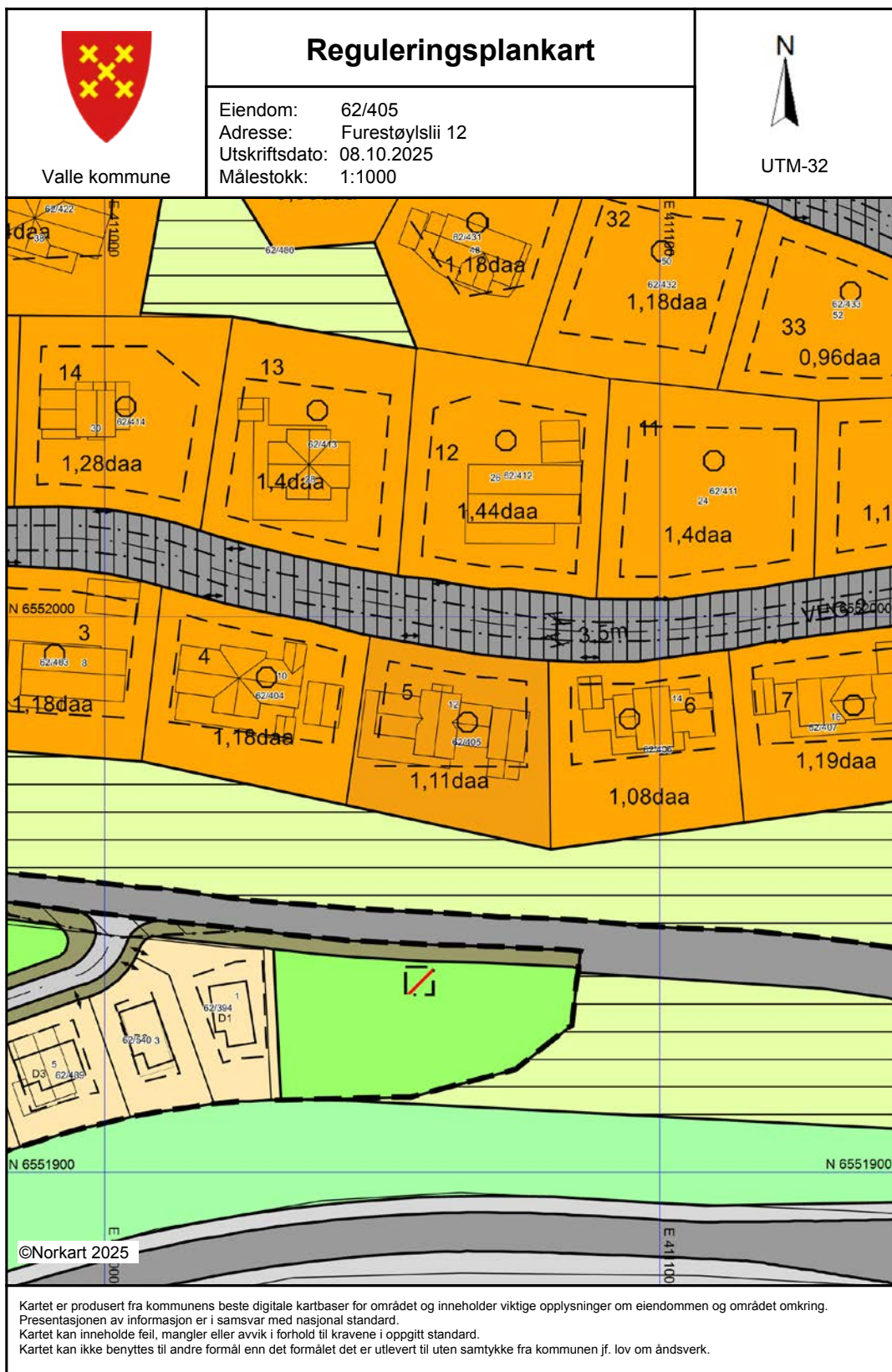
21	1,39	6552075.750	410952.475	589.964	589,0	
22	1,40	6552077.482	410991.148	591.049	590,0	
23	0,80	6552111.004	410944.250	593.209	593,0	
24	0,94	6552108.881	410979.776	596.145	595,5	
25	1,26	6552151.552	410963.367	600.568	597,5 / 600,5	2 etasjar
26	1,32	6552145.424	410996.669	603.589	600,5 / 603,5	2 etasjar
27	0,85	6552100.024	41101 1.948	597.445	597,5	
28	1,26	6552144.634	411029.686	607.741	607,0	
29	1,25	6552129.948	411057.272	603.810	601 / 604	2 etasjar
30	0,98	6552088.260	41 1044.298	595.157	596,0	
31	1,18	6552071.041	41 1067.070	591.741	593,0	
32	1,18	6552065.908	411100.284	589.317	591,0	
33	0,97	6552058.549	411134.376	591.656	592,0	
34	1,67	6552081.203	411161.900	599.294	597 / 600	2 etasjar
35		6552114.535	411094.543	ca 602	599 / 602	2 etasjar
36	1,20	6552161.175	410908.040	601.439	601 / 604	2 etasjar
37	1,39	6552160.424	410874.931	605.229	606 / 609	2 etasjar
38	1,17	6552162.971	410829.377	611.145	611 / 614	2 etasjar
39	1,05	6552134.242	410859.785	601.966	601,0	
40	0,99	6552178.060	410793.694	621.084	617,0	
41	1,56	6552175.461	410738.260	617.327	616/ 619	2 etasjar
42	0,87	6552194.018	410826.348	618.002	619,5	
43	1,41	6552207.570	410772.539	621.082	620 / 623	2 etasjar
44	1,15	6552215.095	410852.937	624.592	622 / 625	2 etasjar
45	1,38	6552237.065	410876.013	628.992	625,5 / 628,5	2 etasjar
46	1,36	6552228.850	410825.148	630.276	629 / 632	
47	1,50	6552245.910	410800.610	633.833	632 / 635	
48	1,81	6552283.650	410842.135	640.853	642 (640 / 643)	(evt. 2 etasjar)
49	17	6552299.617	410814.295	649.531	647,0	
50	1,15	6552021.376	410817.616	588.573	589,0	
51	1,30	6552058.652	410819.008	591.429	589,0	

52	1,01	6552094.851	410815.883	597.145	596,5 / 599,5	2 etasjar
53	1,44	6552123.162	410794.457	606.871	606,0	
54	1,75	6552252.134	410923.913		633,5	

Vegårshei 12.06.2009

For Plankontoret H. H. AS


Erling Th. Aas
 Jordskifte kandidat, Arealplanlegger



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)

 Område for fritidsbuseiendom

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1)

 Kjørevei

 Annen veggrunn

 Gangveg

 Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

 Skiløype

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1)

 Privat veg

 Friluftsområde (på land)

 Idrettsanlegg som ikkje er offentleg tilgjengeleg

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1)

 Bustad/Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL1985 § 25,1)

 Fritidsbuseiendom - frittliggjande

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk utrustning

 Veg

 Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsområde

 Friluftsområde

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningsanlegg)

 Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringssonengrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing

 Faresonegrense

 Formålsgrænse

 Regulert tomtegrense

 Byggjegrænse

 Planlagt buseiendom

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Regulert fotgjengarfelt

 Målelinje/avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Tegnforklaring

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007



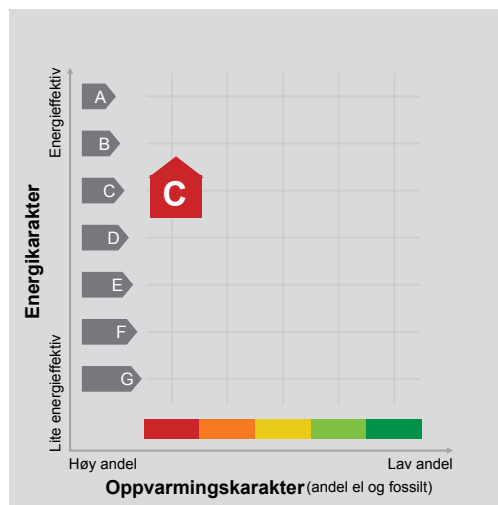
Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planens si avgrensing

ENERGIATTEST



Adresse	Furestøylslí 12
Postnummer	4748
Sted	RYSTAD
Kommunenavn	Valle
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	405
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300497450
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182338
Dato	21.10.2025



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

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

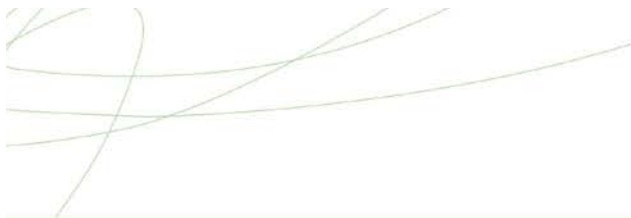
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2016
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 143
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Nabolagsprofil

Furestøylslui 12

Høyde over havet

577 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	2 t 7 min 🚗
🚏 Hylestad skule Linje 170	5 min 🚗 4.8 km
🚏 Skagevegen Linje 170	5 min 🚗 5 km

Avstand til byer

Sandnes	1 t 56 min 🚗
Kristiansand	2 t 6 min 🚗
Stavanger	2 t 12 min 🚗

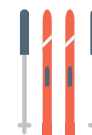
Ladepunkt for el-bil

🚗 Brokke Alpinsenter	11 min 🚶
🚗 Rysstad	7 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 84 m
- 69 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Brokke Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 400 m
- Skitrek i anlegget: 4



Aktiviteter

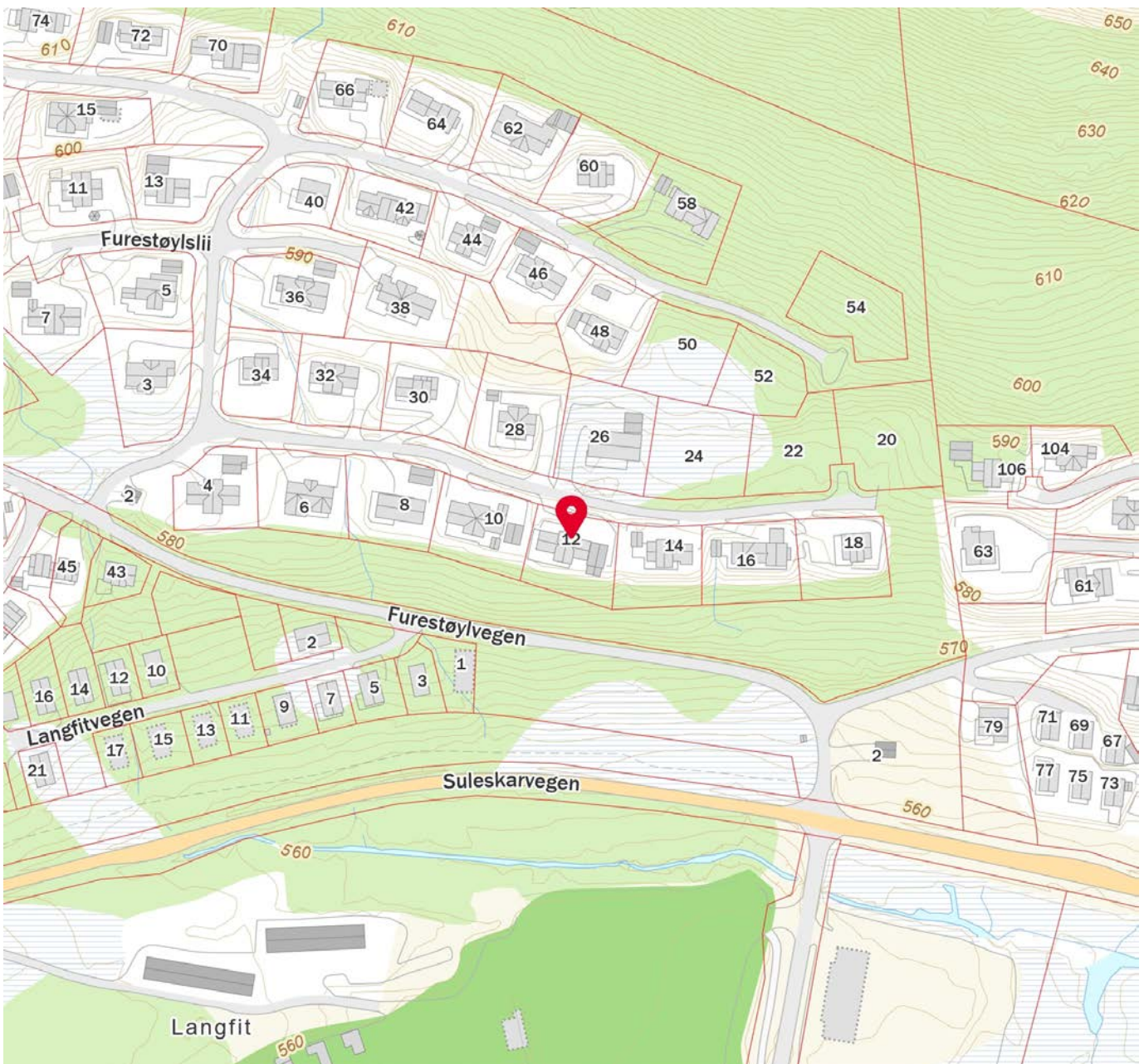
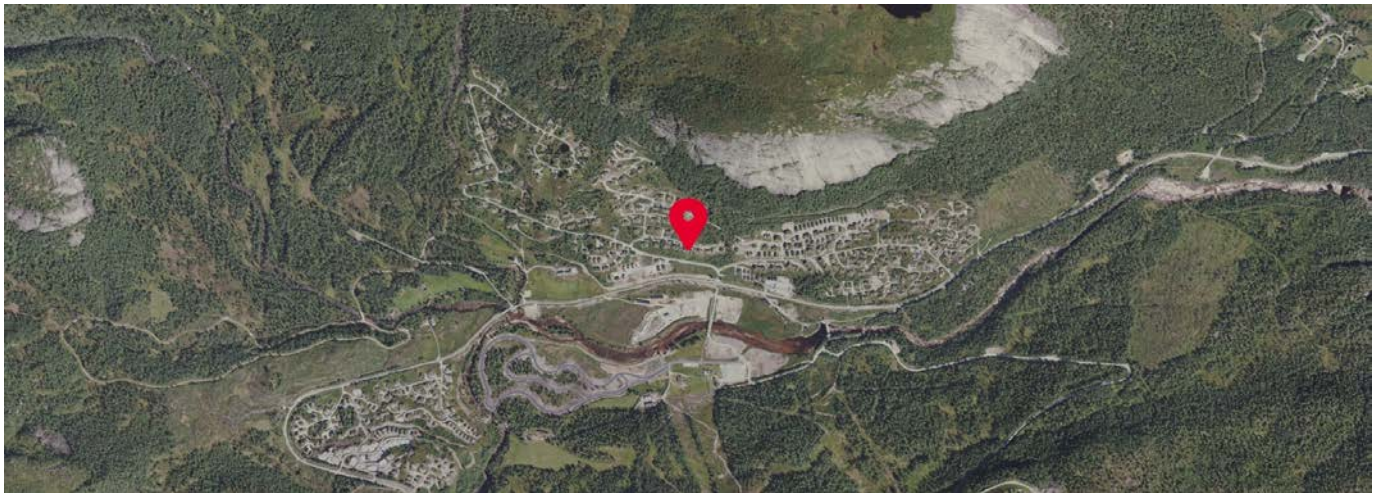
Brokkestøylen 10 min 🚶

Sport

⚽ Hylestad skule Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚗 4.8 km
⚽ Hylestad fotballbane Fotball	9 min 🚗 8.4 km

Dagligvare

Coop Prix Hylestad Post i butikk, PostNord	7 min 🚗 7.1 km
Joker Valle	16 min 🚗





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 eiendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

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

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.

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.

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.

For eiendommen:

Adresse: Furestøylsløi 12
4748 RYSSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@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 viderefremidlet 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