

aktiv.





Faglig leder/ 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 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Heidi Vennesland
Laila Vennesland

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 148/155 kvm
Tomtstr.: 811.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 274
Oppdragsnr.: 1411250301

Romslig hytte på stor og frittliggende tomt i nærheten av Brokke alpinsenter - 4 sov - Peis

Innbydende hytte med solrik beliggenhet i et svært attraktivt område ved Brokke i Setesdal, ca. 570 moh og kun 2 timer fra Sørlandskysten. Her får du tilgang til fantastiske naturopplevelser året rundt – med skiløyper, alpinbakke, urørt terreng og barnevennlige tilbud rett i nærheten. Brokke alpinanlegg byr på flere nedfarter, snowboard-park og barnetrekk.

Verdt å merke seg:

- 4 gode soverom
- Nærhet til turløyper og skibakker
- Stor og frittliggende tomt
- Solrik beliggenhet
- Vedfyrt badstue

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	62
Energiattest	105
Nabolagsprofil	111
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 148 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 155 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 97 m² Entré, bad, teknisk rom, hall m/trapp, 2 soverom og badstu

BRA-e: 7 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 51 m² Trapperom, stue, toalettrom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Godkjente tegninger viser WC/vask i teknisk rom, det er ikke installert toalett i rommet.

Rommet er vurdert som et teknisk rom og ikke våtrom. Kun to av vinduene på loftet er rømningsvindu, begge vinduene er montert i stuen. For å ha godkjent rømning må det være rømningsvei fra 2 av soverommene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

811.1 m²

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet tomt med grusvei med i innkjørsel og gressplen i hage.

Beliggenhet

Brokke ligger idyllisk til i naturskjønne Setesdal, omtrent 570 moh, og er kjent for sitt flotte tur- og friluftslivstilbud hele året. Med kun ca. 2 timers kjøring fra Sørlandskysten er området lett tilgjengelig for både helgeturer og lengre opphold.

Om vinteren er Brokke et eldorado for skientusiaster med preparerte langrennsløyper, flott frikjøringsterreng og en av Sørlandets beste alpinbakker med flere nedfarter, snowboard-park og barnevennlig skitrekk.

Sommerstid byr området på toppturer, merkede stier, badeplasser, fiskemuligheter og fine sykkelruter. Løefjell tilbyr gode klatremuligheter, og det finnes en spennende Via ferrata i nærområdet. En asfaltert rulleskiløype er også på vei. Alt dette gjør Brokke til et attraktivt og levende fritidsområde – året rundt.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Taket er tekket med torv og besiktiget fra taket.
- Undertak av Platon og papp.
- Normalt vedlikehold i form av påfylling av jord på toppen må påregnes.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
- Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rakkverk av tre.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett, teppe, betong og fliser. Veggene har trepanel.
- Innvendige tak har trepanel.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasjen er det støpt plate på mark.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Boligen har elementpipe og vedovn i stue og på loftet.
- Hytta har tretrapp. Rekkverk av tre.
- Innvendig har hytta furu fyllingsdører.

Våtrom

- Veggene har overflater av malt panel. I taket er det panel.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 %.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Hytta har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tomteforhold

- Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
- Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
- Bygget er oppført med støpt plate på mark.
- Fritidsboligen er tilkoppa til privat vann- og avløpsanlegg som blir driftet av Brokke vatn og avlaup AS v/Nomeland Maskin AS.
- Avløpsrør av PVC og vannledning av plast/metall.

Lovlighet - Fritidsbolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Godkjente tegninger viser WC/vask i teknisk rom, det er ikke installert toalett i rommet. Rommet er vurdert som et teknisk rom og ikke våtrom.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2006

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- JBF

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Entré, bad, teknisk rom, hall m/trapp, 2 soverom og badstu

2. etasje: Trapperom, stue, toalettrom og 2 soverom

Terrasse på 40m².

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Takkonstruksjon/loft

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Spesialrom > 1. etasje > Teknisk rom > Overflater og konstruksjon

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på tomt.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Forsikringsselskap

JBF

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 radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Hytta oppvarmes ved bruk av elektrisitet, peis og varmekabler i baderomsgulv.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk for 2024.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

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 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 2 892

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer feie- og tilsynsavgift og renovasjon.

Feie- og tilsynsavgift kr 399,-

Hytterrenovasjon kr 2 493,-

Formuesverdi primær

Kr 226 480

Formuesverdi primær 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 prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Årlig velavgift

Kr 500

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening

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 274 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:

4221/62/274:

26.08.2005 - Dokumentnr: 14935 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4221 Gnr:62 Bnr:200

01.01.2020 - Dokumentnr: 1629673 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0940 Gnr:62 Bnr:274

13.09.2005 - Dokumentnr: 16251 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:140

13.09.2005 - Dokumentnr: 16251 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:200

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:361

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:362

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:363

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:364

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:365

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:366

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:367

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:368

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:369

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:370

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:371 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:371 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:371 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:371 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:372 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:372 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:372 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:372 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:373

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:380 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:380 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:380 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:380 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:382
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:383
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:384
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:385
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:386
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:387 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:387 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:388 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:388 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:389
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:390
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:391 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:391 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:391 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:391 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:392 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:392 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:393
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:398
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:399
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:477
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:481
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:485
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:511
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:512
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:513
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:514
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:515
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:516
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:517
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:518
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:519
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:520
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:521
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:522
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:523
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:524
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:525
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:526
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:527
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:528
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:547

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28.04.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.04.2010.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat anlegg for vann og avløp; Brokke vann og avløp.
Brokke vann og avlaup koster p.t. ca kr 7 260,- pr år (privat vann og avløp).

Priser for snøbrøyting for 2025.

Prisar sesongen 2024-2025:

Fellesveg: kr. 3.380,-

Innkøyring til hytte: kr. 3.650,- (Frivillig)

Sand/strøing: kr. 3.100,- (Frivillig)

Løypeavgift: kr 1400,-

Brøyteavtalen held fram til den vert avbestilt. Frist for avbestilling er 1.oktober, før kvar brøytesesong

Se <https://www.brokke.com/no/bestill-broyting/broyting-loefjell> for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Kommuneplaner:

ID 201402

Navn: Kommuneplanens arealdel for Valle kommune 2016 - 2028

Ikrafttredelse: 22.06.2016

Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/4221/dokumenter/808/201402_Kommuneplan_arealdelen.pdf

Kommuneplaner under arbeid:

ID: 202303

Navn: Kommunedelplan for Brokke

Status: Planlegging igangsatt

Reguleringsplaner:

ID: 73

Navn: Reguleringsplan for Løefjødd Hyttegrend

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Bestemmelser: <https://www.arealplaner.no/4221/dokumenter/112/>

073_reguleringsplan_l%c3%b8efj%c3%b8dd_hyttegrend_f%c3%b8resegner.pdf

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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (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))

88 600 (Omkostninger totalt)

104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 597 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 600

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Vi oppfordrer alle interessenter og budgivere til å grundig sette seg inn i salgsoppgaven samt medfølgende vedlegg før man legger inn bud

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

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

4 000 Fotograf
3 700 Kommunale opplysninger
8 990 Markedspakke
9 990 Oppgjørshonorar
19 990 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk.
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 98 560

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

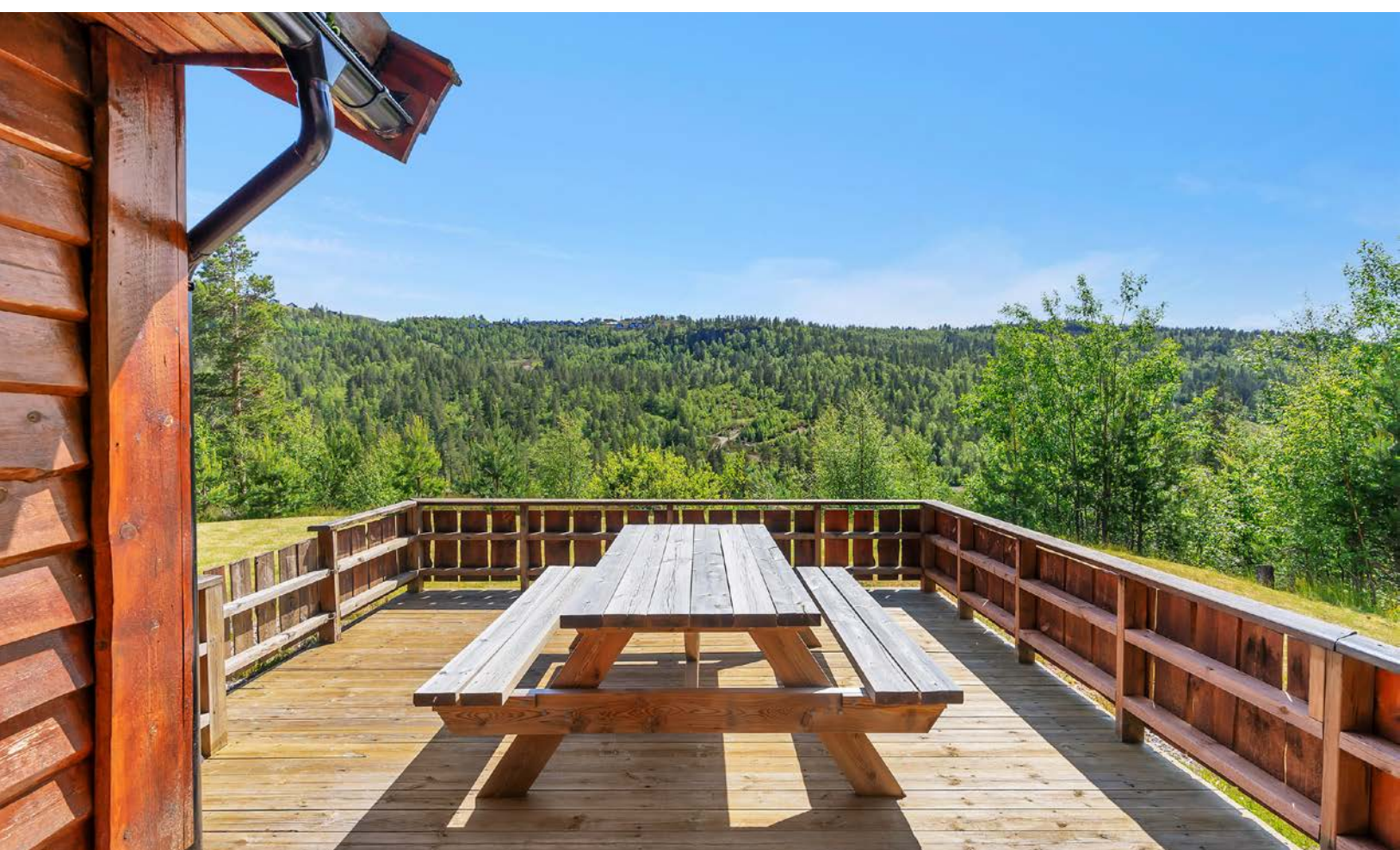
Oppdragsansvarlig

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

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato
13.06.2025

















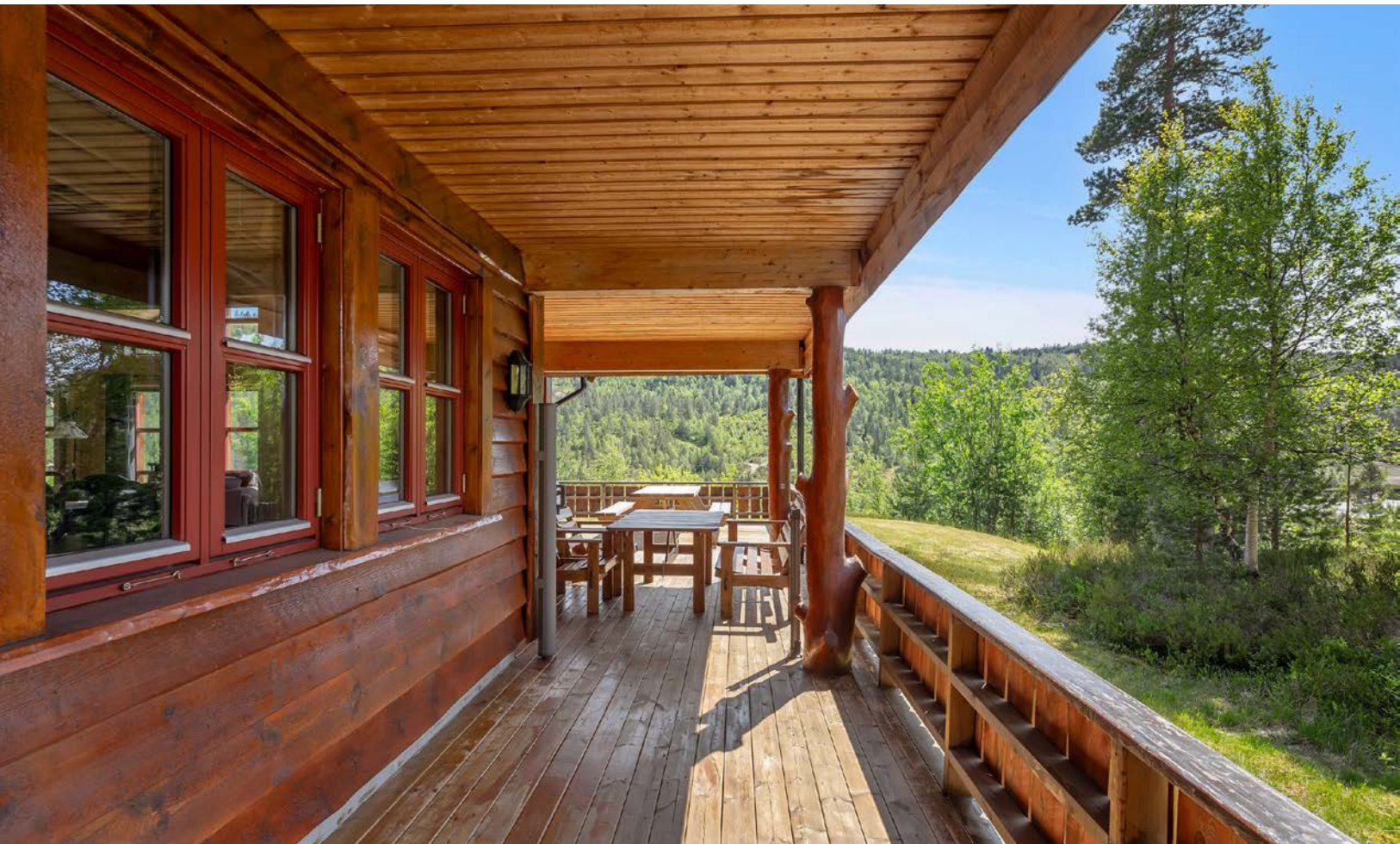




















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Løefjellvegen 37, 4748 RYSSTAD

 VALLE kommune

 gnr. 62, bnr. 274

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 13.06.2025

Oppdragsnr.: 20924-2313

Referansenummer: DQ5880

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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.

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



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 eksemplarstilling 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

Fritidsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med torv og besiktiget fra taket.
Undertak av Platon og papp.
Normalt vedlikehold i form av påfylling av jord på toppen må påregnes.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, teppe, betong og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasjen er det støpt plate på mark.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn i stue og på loftet.
Hytta har tretrapp. Rekkverk av tre.
Innvendig har hytta furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av malt panel. I taket er det panel.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Hytta har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Bygget er oppført med støpt plate på mark.

Fritidsboligen er tilkople til privat vann- og avløpsanlegg som blir driftet av Brokke vatn og avlaup AS v/Nomeland Maskin AS.
Avløpsrør av PVC og vannledning av plast/metall.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

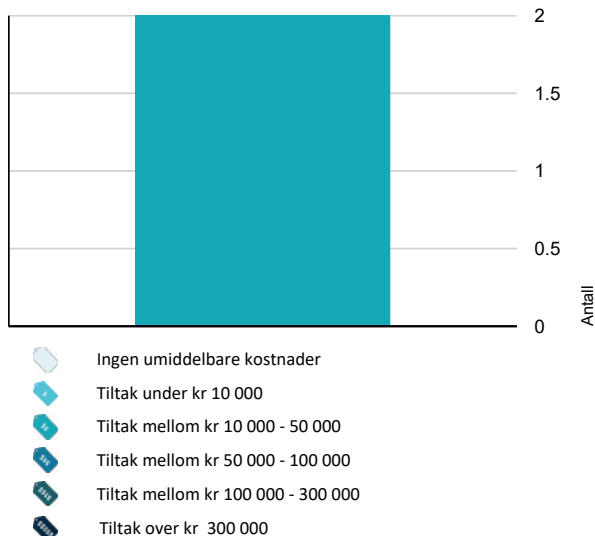
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Godkjente tegninger viser WC/vask i teknisk rom, det er ikke installert toalett i rommet. Rommet er vurdert som et teknisk rom og ikke våtrom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 3.6.2025 Klokka 14.00

Det var skyer og 11 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

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

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
-
- ! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
-
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-
- ! Spesialrom > 1. etasje > Teknisk rom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
-

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2009

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv og besiktiget fra taket.

Undertak av Platon og papp.

Normalt vedlikehold i form av påfylling av jord på toppen må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i Platon undertaket, avviket kan gjøre at fukt/vann trenger inn i konstruksjonen. Årsak til avviket er sannsynligvis at torven trekker Platon nedover og spiker som fester Platon vil da lage hull i undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres lokale tiltak, hele taket bør sjekkes for sprekker da spesielt i front av taket der det mangler torv.

Avviket kan gjøre store omfattende skader da slike små lekkasjer er vanskelig å se før det er store råteskader i taket.



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

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

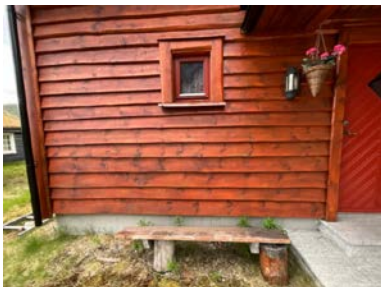
Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Vann fra taknedløp bør ledes bort 1 meter. Avviket vil ved lengre tid kunne grave ut masser under bygget.



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.

Store deler av konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på bygget og påviste avvik. Da inspeksjonen er begrenset på bakgrunn av tilgang er konstruksjonen vurdert med tanke på synlige deler samt alder på bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Deler av taket mangler isolasjon.
- Innvendig fuktsperre er ikke tilstrekkelig tett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Fare for kondens og stort varmetap, dette kan gi skader i undertaket.

Tilstandsrapport



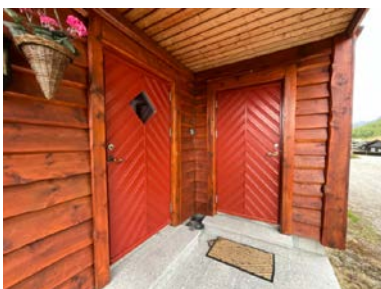
TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.



TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Tilstandsrapport



INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, teppe, betong og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt hytte.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasjen er det støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Vurdering av avvik:

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

Måling utført på kjøkken og stue viser over 15 mm gjennom hele rommet.

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 hytte som dette. Dersom bygget en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak



1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn i stue og på loftet.



TG 2 Innvendige trapper

Hytta har tretrapp. Rakkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det gjøres oppmerksom på at trappen er utformet etter de normer som er gjeldende for fritidsboliger. Dette samsvarer ikke nødvendigvis med krav eller normer for bolig og/eller krav til intern trapp i boenhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å rette avviket må det installeres ny trapp, forsiktighet ved bruk anbefales.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av malt panel. I taket er det panel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er ved vanntest påvist at vann renner mot dør.

Forskrift om krav til byggverk 1997.

3. Våtrom

Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer.

Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt.

Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er kun mindre deler av gulvet ved døren som har motfall, resten av gulvet har flat utførelse.

Kostnad er satt for nytt lag fliser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Motfall på deler av gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Vegger med overflater av panel gir TG:3 i hht NS:3600.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Kostnad er satt for etablering av membransjiktet på et normalt bad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på baksiden av panelet i boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 %.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av panel. I taket er det panel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > TEKNISK ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet er vurdert som: rom med vanninnstallasjoner. Gulv og eventuelle vegger må ha fuktbestandige materialer, det vil si at overflaten må kunne tåle en begrenset fuktpåkjenning over kortere tid. På gulvet er det fliser. Vegger og tak med overflater av panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke bygd for å tåle lekkasjer fra rør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere vannstoppventil, eventuelt tett oppkant slik at lekkasjer renner til sluken.



Mangler list i taket.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu med fastmonterte benker.

På gulvet er det fliser. Vegger og tak med overflater av panel.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Vedfyrt badstueovn.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerstammen er på veggen i teknisk rom.

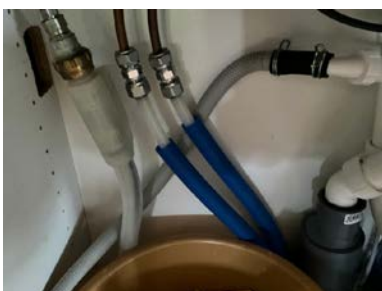
Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør tettes mellom vannrør og varerør i skapet på kjøkkenet, fare for vannskader om røret sprekker.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken. Det er spalte for tilluft i vinduene.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

ÅRSÅK:

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

KONSEKVENNS:

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)



TG 2 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.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Byggeår.

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført arbeider på anlegget i senere tid, foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

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?

Tilstandsrapport

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? Sjekkt samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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?

Ja Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.

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.

Hytta har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring med fug mellom elementene.



Terrengforhold

Bygget er oppført med støpt plate på mark, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene. Eventuelt overvann på eiendommen vil ikke gjøre skade i bygget eller i grunnforholdene.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Avløpsrør av PVC og vannledning av plast/metall.

Innvendig stoppekran er funksjonstestet, utvendig stoppekran er lokalisert men ikke funksjonstestet.



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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	51			51	
1. etasje	97	7		104	40
SUM	148	7			40
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, Soverom 2, Stue, Toalettrom, Trapperom		
1. etasje	Stue/kjøkken, Hall m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Teknisk rom, Entré, Badstue	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Godkjente tegninger viser WC/vask i teknisk rom, det er ikke installert toalett i rommet. Rommet er vurdert som et teknisk rom og ikke våtrom.

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: Kun to av vinduene på loftet er rømningsvindu, begge vinduene er montert i stuen. For å ha godkjent rømning må det være rømningsvei fra 2 av soverommene.

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	148	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4221 VALLE	62	274		0	811.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løefjellvegen 37

Hjemmelshaver

Vennesland Heidi, Vennesland Laila

Siste hjemmelsovergang

År

2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	05.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	11.06.2025		Gjennomgått	22	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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/DQ5880>

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.	
1411250301	

Selger 1 navn	
Heidi Vennesland	

Gateadresse	
Løefjellvegen 37	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250301

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

Initialer selger: HV

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 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, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 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: 1411250301

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: 1411250301

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
HEIDI VENNESLAND	475c4b8c5e080e0ed51d 904e3998f269c572c732	05.06.2025 16:36:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250301

- 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: 06.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	274	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løefjellvegen 37, 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 fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	1 Stk	2718.75	1/1	0 %	2 718,75 kr	1 359,38 kr
Feie- Og Tilsynsavgift	1 Stk	480.00	1/1	0 %	480,00 kr	240,00 kr
				Sum	3 198,75 kr	1 599,38 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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 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: 06.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	274	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løefjellvegen 37, 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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT 74	Beregnet areal	811.1
Etablert dato	13.07.2005	Historisk oppgitt areal	700
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	24.03.2021 24.03.2021			62/69, 62/80, 62/140, 62/200, 62/201, 62/202, 62/203, 62/204, 62/205, 62/206, 62/207, 62/208, 62/209, 62/210, 62/211, 62/212, 62/213, 62/214, 62/215, 62/216, 62/217, 62/218, 62/219, 62/220, 62/221, 62/222, 62/223, 62/224, 62/225, 62/226, 62/227, 62/228, 62/229, 62/230, 62/231, 62/232, 62/233, 62/234, 62/235, 62/236, 62/237, 62/238, 62/239, 62/240, 62/241, 62/242, 62/243, 62/244, 62/245, 62/246, 62/247, 62/248, 62/249, 62/250, 62/251, 62/252, 62/253, 62/254, 62/255, 62/256, 62/257, 62/258, 62/259, 62/260, 62/261, 62/262, 62/263, 62/264, 62/265, 62/266, 62/267, 62/268, 62/269, 62/270, 62/271, 62/272, 62/273, 62/274, 62/275, 62/276, 62/277, 62/278, 62/279, 62/280, 62/281, 62/282, 62/283, 62/284, 62/285, 62/286, 62/287, 62/288, 62/289, 62/290, 62/291, 62/292, 62/293, 62/294, 62/295, 62/296, 62/297, 62/298, 62/299, 62/300, 62/301, 62/302, 62/310, 62/313, 62/314, 62/316, 62/320, 62/334, 62/335, 62/336, 62/337, 62/338, 62/342, 62/361, 62/362, 62/363, 62/365, 62/366, 62/367, 62/368, 62/369, 62/370, 62/371, 62/372, 62/380, 62/382, 62/384, 62/385, 62/386, 62/387, 62/388, 62/389, 62/390, 62/391, 62/392, 62/398, 62/399, 62/400, 601/337
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	62/274
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	06.09.2012 28.11.2012			62/200 (98613), 63/23 (-98613) 62/6, 62/69, 62/80, 62/140, 62/201, 62/202, 62/203, 62/204, 62/205, 62/206, 62/207, 62/208, 62/209, 62/210, 62/211, 62/212, 62/213, 62/214, 62/215, 62/216, 62/217, 62/218, 62/219, 62/220, 62/221, 62/222, 62/223, 62/224, 62/225, 62/226, 62/227, 62/228, 62/229, 62/230, 62/231, 62/232, 62/233, 62/234, 62/235, 62/236, 62/237, 62/238, 62/239, 62/240, 62/241, 62/242, 62/243, 62/244, 62/245, 62/246, 62/247, 62/248, 62/249, 62/250, 62/251, 62/252, 62/253, 62/254, 62/255, 62/256, 62/257, 62/258, 62/259, 62/260, 62/261, 62/262, 62/263, 62/264, 62/265, 62/266, 62/267, 62/268, 62/269, 62/270, 62/271, 62/272, 62/273, 62/274, 62/275, 62/276, 62/277, 62/278, 62/279, 62/280, 62/281, 62/282, 62/283, 62/284, 62/285, 62/286, 62/287, 62/288, 62/289, 62/290, 62/291, 62/292, 62/293, 62/294, 62/295, 62/296, 62/297, 62/298, 62/299, 62/300, 62/301, 62/302, 62/310, 62/313, 62/314, 62/316, 62/320, 62/333, 62/334, 62/335, 62/336, 62/337, 62/338, 62/400, 601/337
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	21.06.2006 03.03.2011	95/05 M914		62/200 (-886,5), 62/265 (886,5) 62/264, 62/266, 62/273, 62/274
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	21.06.2006 04.03.2011	103/05 M922		62/200 (-709,2), 62/273 (709,2) 62/274

Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	21.06.2006 104/05 04.03.2011 M923	62/200 (-811,2), 62/274 (811,2) 62/275
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	21.06.2006 105/05 04.03.2011 M924	62/200 (-879,5), 62/275 (879,5) 62/274, 62/276, 62/277
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.07.2005	62/200 (-700), 62/274 (700)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6551955.89	411597.84	0	Ja	811.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VENNESLAND LAILA F080440*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Torsbyvegen, Torsbyvegen 4 4700 4700 VENNESLA	Bosatt (B)
VENNESLAND HEIDI F120466*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VENNESLAVEGEN 284 4700 4700 VENNESLA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Løefjellvegen 37

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4748 RYSSTAD	Kirkesogn	05050401 Valle og Hylestad
Grunnkrets	113 Evardalen-Bjørnevasshei	Tettsted	
Valgkrets	2 Hylestad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300010787		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	28.04.2010

1: Bygning 300010787: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 28.04.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	173
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	173
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.06.2006	11.07.2008
Igangsettingstillatelse	15.06.2006	11.07.2008

Midlertidig brukstillatelse	06.02.2009	09.02.2009
Ferdigattest	28.04.2010	30.04.2010

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Løefjellvegen 37	H0101	62/274	173	6	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L02	1	0	44	44	0	0	0
H01	1	0	129	129	0	0	0



Valle kommune
Rådmann
4747 Valle

Heikkete 30/4-10

Agderbygg AS
Sjølystveien 27, Odderøya

4610 KRISTIANSAND S

Vår ref:
2006/217-8

Sakshandsamar:
Anne Ellen Bamle
☎ 379 37 528
anne.bamle@valle.kommune.no

Arkiv:
62/274

Dato:
28.04.2010

Ferdigattest, fritidsbustad på gnr. 62, bnr. 274, Løefjodd. Laila Vennesland

Løyve er gjeve 15.06.06 i delegert sak 96/06.
Mellombels bruksløyve er gjeve 06.02.09.

Byggjestad: Gnr. 62, bnr. 274
Tiltakshavar: Laila Vennesland
Ansvarleg søkjar: Agderbygg AS

Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i Ferdigmelding datert 22.04.10 vedlagt
Kontrollerklæring datert 22.04.10 frå Agderbygg AS
Kontrollerklæring datert 31.12.08 frå Murmester Torbjørn Gautestad AS
Kontrollerklæring datert 20.01.09 frå Finn og Albert Egeland AS
Kontrollerklæring datert 23.03.07 frå Nomeland Anlegg AS

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

Bygningen, eller delar av han, må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. PBL § 93). Bruksendring krev særskild løyve.

Med helsing

Anne Ellen Bamle
Anne Ellen Bamle
rådgjevar byggesak

Kopi til:
Brokke Vatn og Avlaup AS
Laila Vennesland

Venneslavegen 284 4748 RYSSTAD
4700 VENNESLA

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



Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 62 Bnr. 274 Festenr. Seksjonsnr. Bygningsnr. Bolignr.
	Adresse Løefjædd - tomt nr. 74. Postnr. 4748 Poststed RYSSTAD

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme
	☐ Solenergi	☐ Annen
		☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 4	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
Agderbygg AS

Dato

22.04.10

Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver
JØRUND LØLAND

AGDERBYGG AS

TOMTE OG BOLIGPROSJEKTER

SJØLYSTVEIEN 27 • 4810 KR. SAND
TLF. 38 10 60 70 • FAX 38 10 60 71 • WWW.agderbygg.no

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

Side

av

Gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 62	Bnr. 274	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Løefjedd - tomt nr. 74.			Postnr. 4748	Poststed RYSSTAD	

Det anmodes om

- ☒ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 31.01.10

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe
☐ Sentralvarmeanlegg (varmbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme
	☐ Solenergi	☐ Annen
		☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 4	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Føretak / Tiltakshaver
Agderbygg AS

Dato

Underskrift

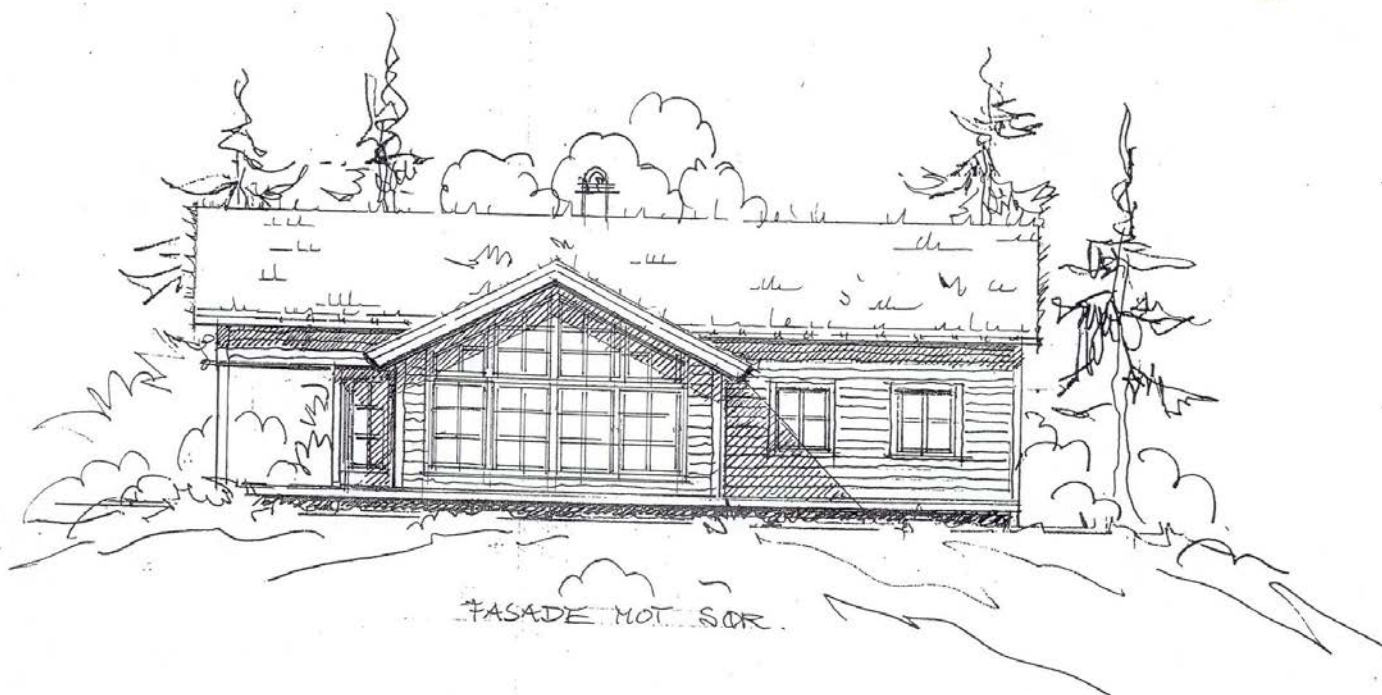
27/1-09

Gjentas med blokkbokstaver
JØRUND LØLAND

© NBR nr. 5167 Juli-2003

Side 1 av 1

B-1



VALLE KOMMUNE

Godkjent i samsvar med
sak F50.94/06, den 15.6.06

for Forvaltning
Gro Arnlid

MÅL 1:100

19/5-06 J

REV. 21/2-06 J.S.

REV. 20/1-06 J.S.

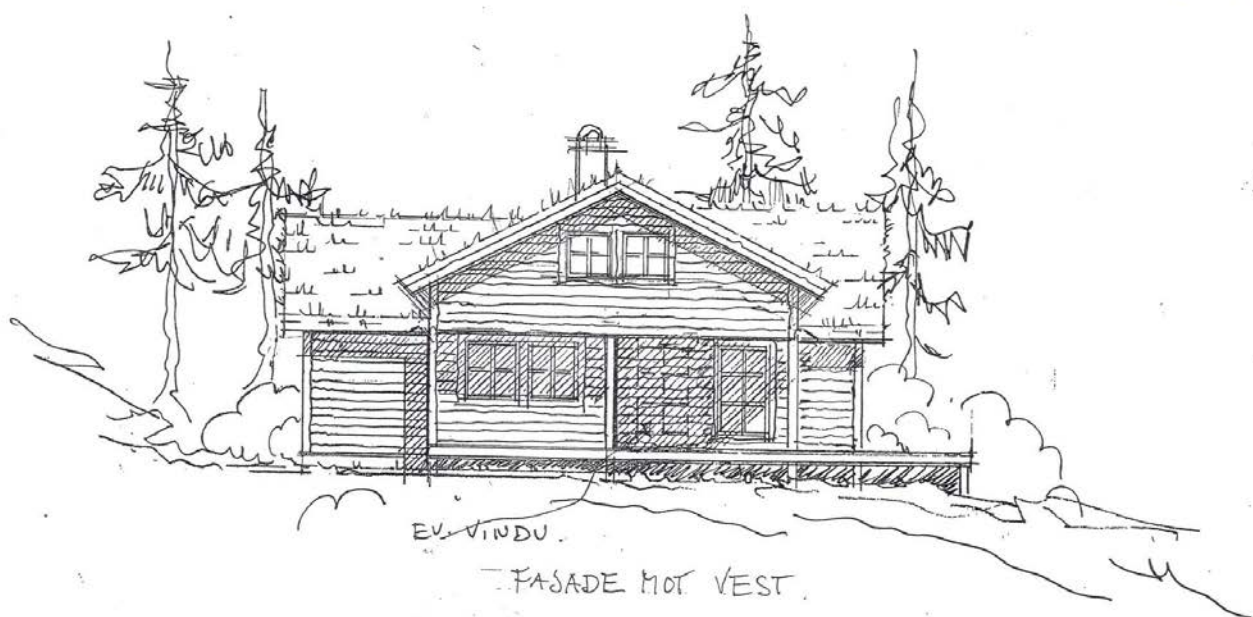
AGDERBYGG

HYTTE, LØEFJØDD TOMT 74, VALLE KOMMUNE

LAILA VENNESLAND OG HEIDI VENNESLAND BUE.

tegn. 4/1-06 J. Skarvund.

D-2



VALLE KOMMUNE
Godkjent i samsvar med
sak F00.96/06, den 15.10.06
for
Forvaltning
Gro Amund

19/5-06 R
REV. 21/2-06 JS
REV. 20/1-06 JS

AGDERBYGG

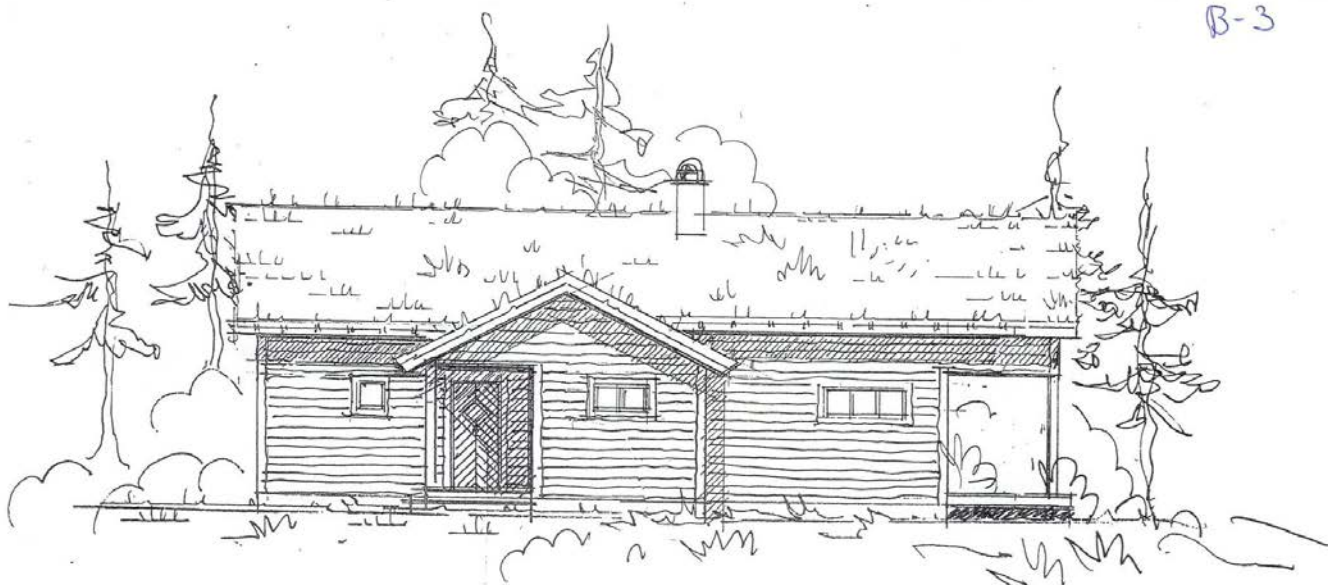
HYTTE, LØRFØDD. 74, VALLE KOMM.

LAILA VENNESLAND OG HEIDI VENNESLAND BUE

MÅL 1:100

tegn. 4/1-06 S. Skarland

B-3



FASADE MOT NORD.

VALLE KOMMUNE

Godkjent i samsvar med
sak F0096/06, den 15.6.06

for Forvaltning
Gro Amund

19/5-06 K

REV. 21/2-06 J.S.

REV. 20/1-06 J.S.

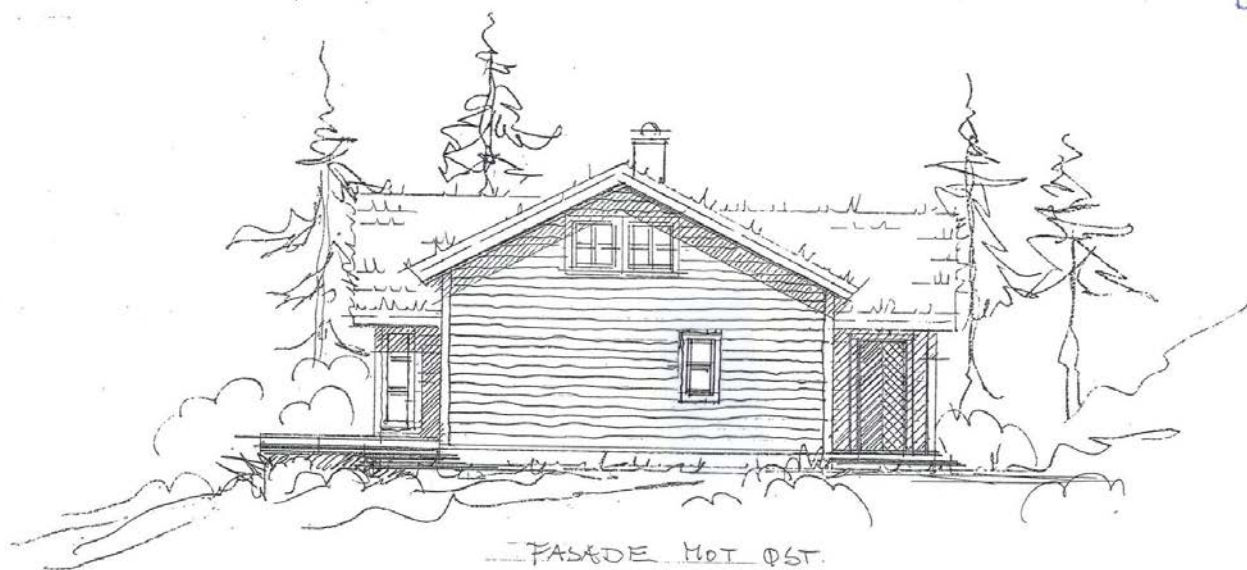
HYTTE, LØRVIK 74, VALLE KOMMUNE MÅL 1:100

AGDERBYGG

KARLA VENNESLAND OG HEIDI VENNESLAND BUE

tegn. 4/1-06 F. Skæland.

B-4



FASADE MOT ØST.

VALLE KOMMUNE

Godkjent i samsvar med
sak F00 9166, den 15.6.06

før Forvaltning
Gro Amund

19/5-06

REV. 21/2-06 JS

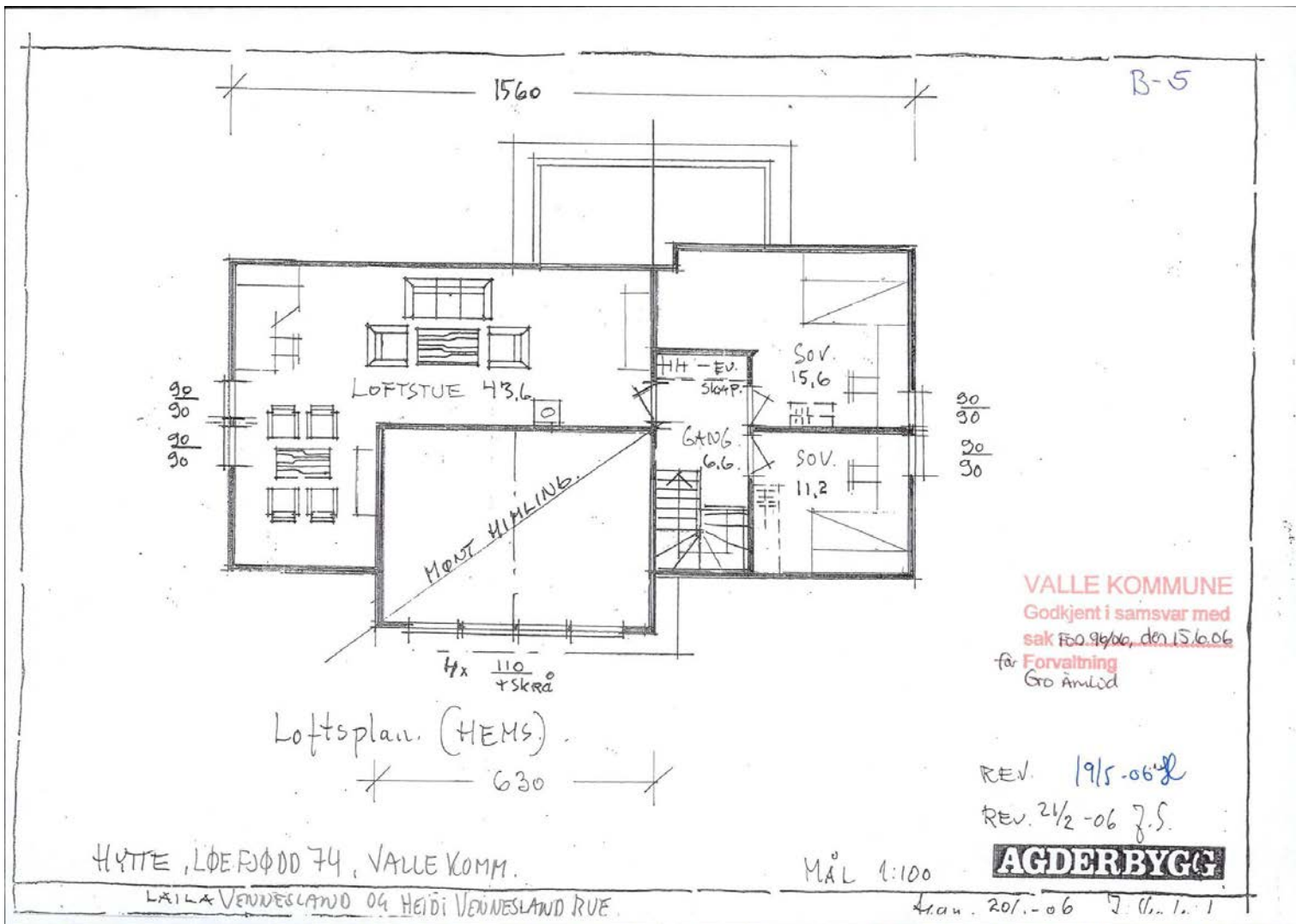
AGDERBYGG

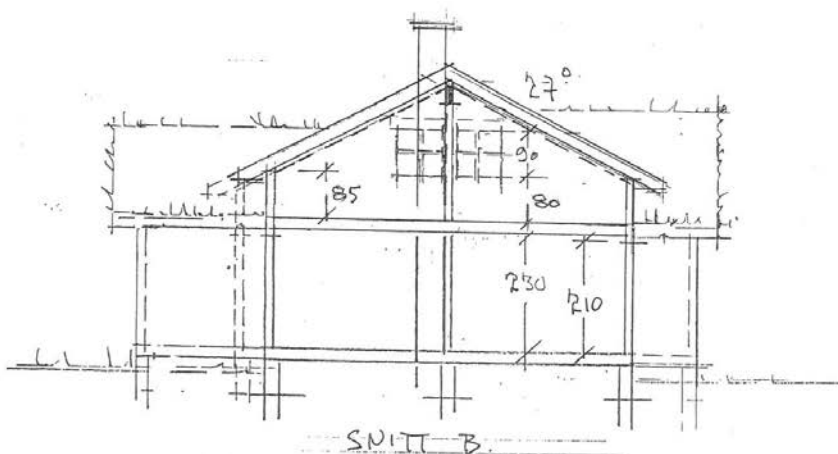
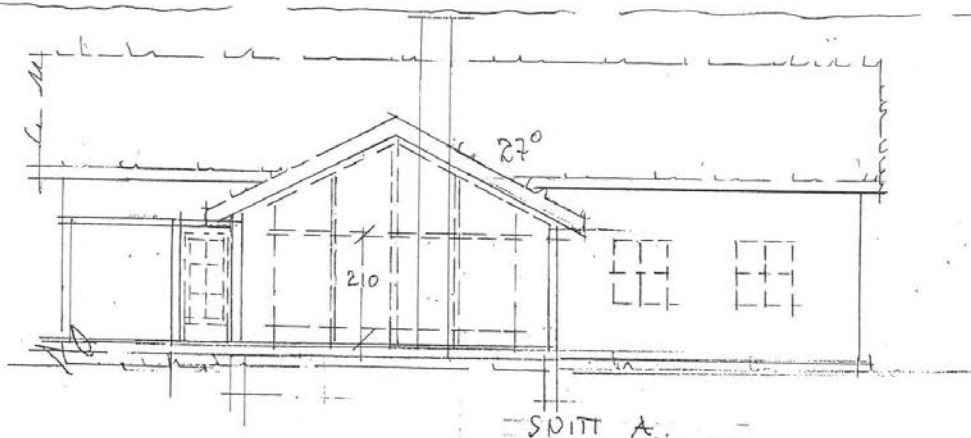
MÅL 1:100

HYTTE, LØFØDD 74, VALLE KOMM.

SAIKA VENNESLAND OG HEIDI VENNESLAND BUE

tegn. 4/1-06 F. Hestland





VALLE KOMMUNE
Godkjent i samsvar med
sak F0094/06, den 15.6.06
for Forvaltning
Gro Amlied

19/5-06 JK
REV. 21/2-06 JS.
REV. 20/1-06 JS.

HYTTE, LØRFJØDD 74, VALLE KOMM.

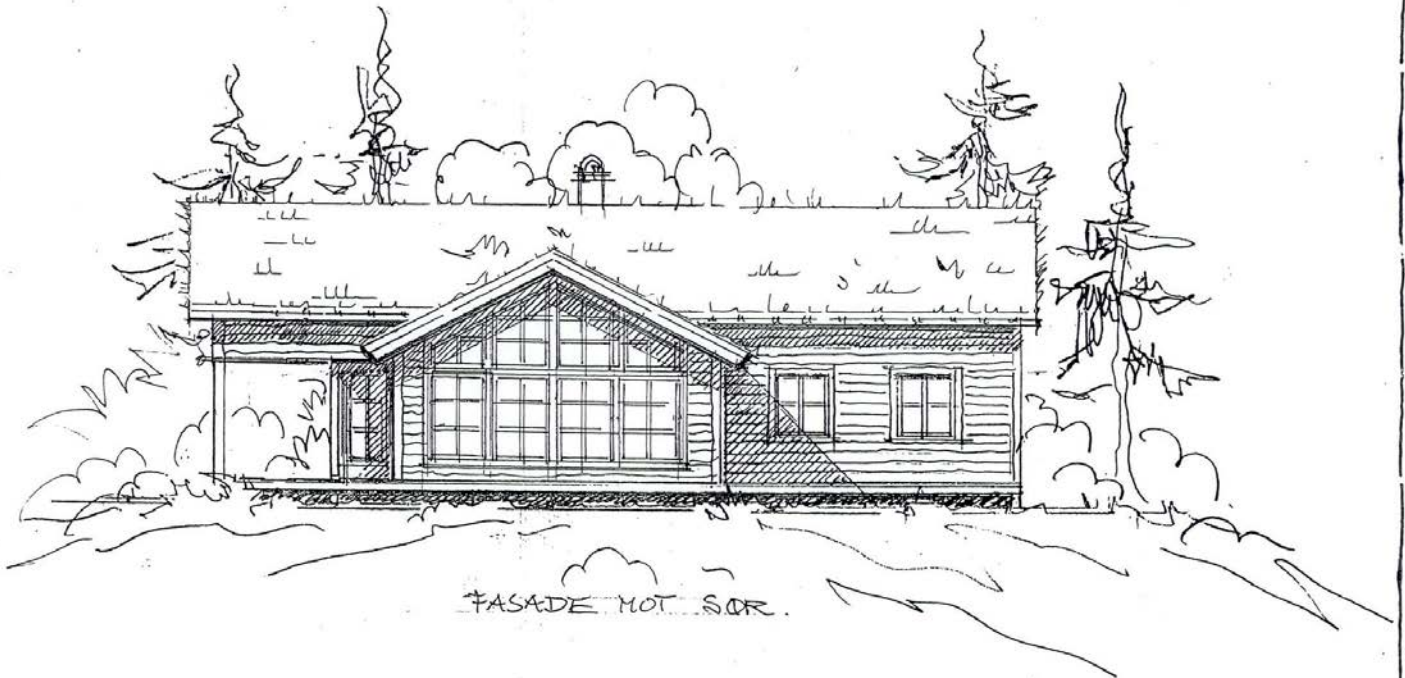
RAINA VENNESLAND OG HEIDI VENNESLAND BUE

MÅL 1:100

AGDERBYGG

tegn. 4/1-06 J. Skarland

E-1



REV. 21/2-06 J.S.

REV. 20/1-06 J.S.

AGDERBYGG

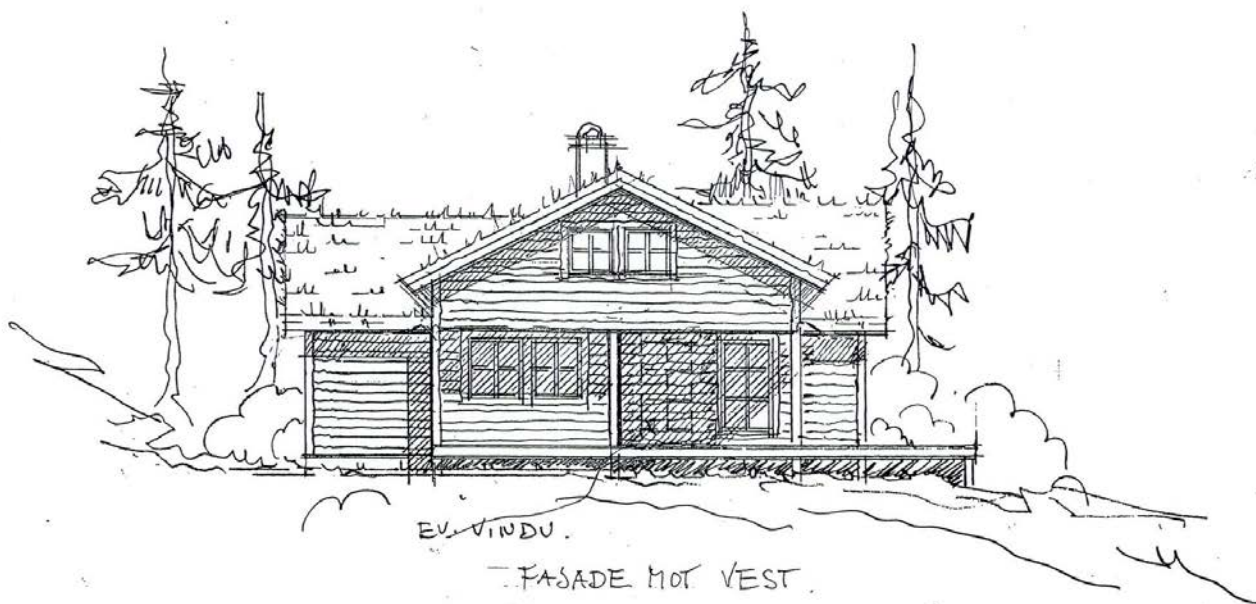
HYTTE, LØEFJØDD TOMT 74, VALLE KOMMUNE

MÅL 1:100

LAILA VENNERSÅND OG HEIDI VENNERSÅND TRIC

Arbeid 4/ - 06 J. Skarland.

E-2



REV. 21/2-06 J.S.

REV. 20/1-06 J.S.

AGDERBYGG

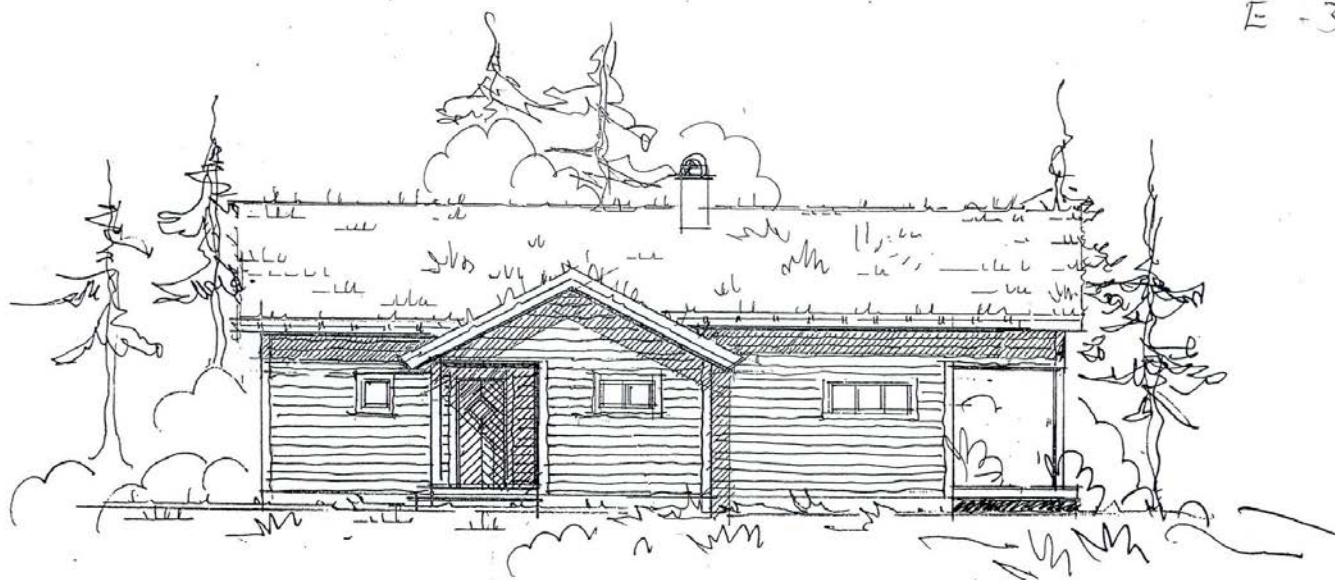
HYTTE, LØERFØDD. 74, VÅLLE KOMM.

MÅL 1:100

KAILA VENNESLUND OG HEIDI VENNESLUND BUE

tegn. 4/1-06 S. Skarland.

E - 3



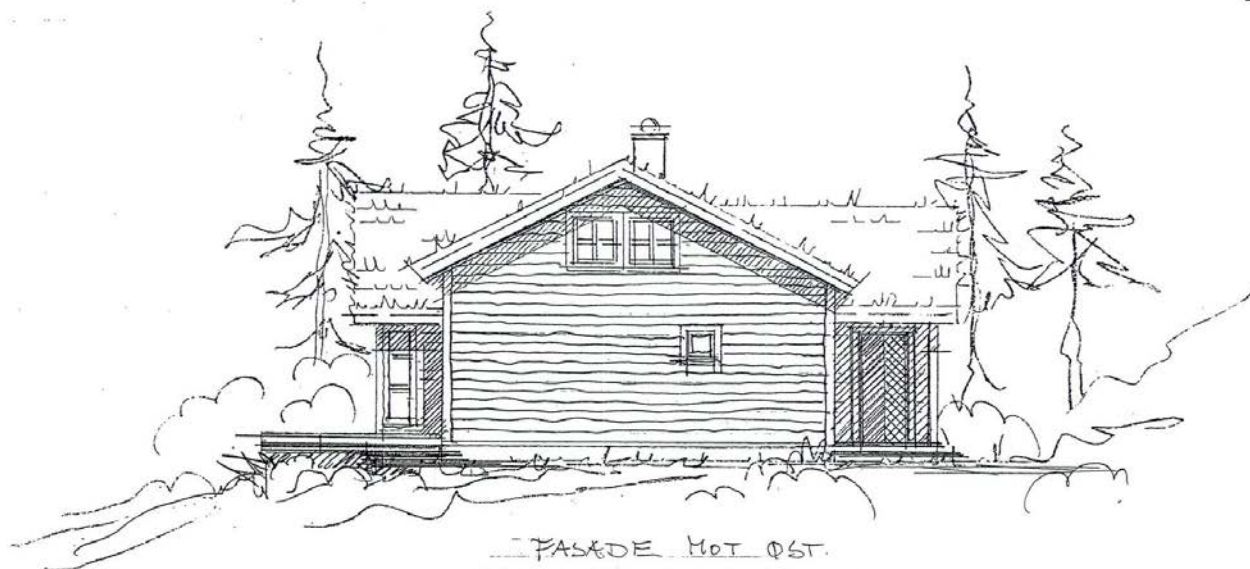
FASADE MOT NORD.

REV. 21/2-06 J.S.
REV. 20/1-06 J.S.

HYTTE, LØERØDD 74, VALLE KOMMUNE MÅL 1:100

AGDERBYGG

E - 4



FASADE MOT ØST.

REV. 21/2-06 JS

AGDERBYGG

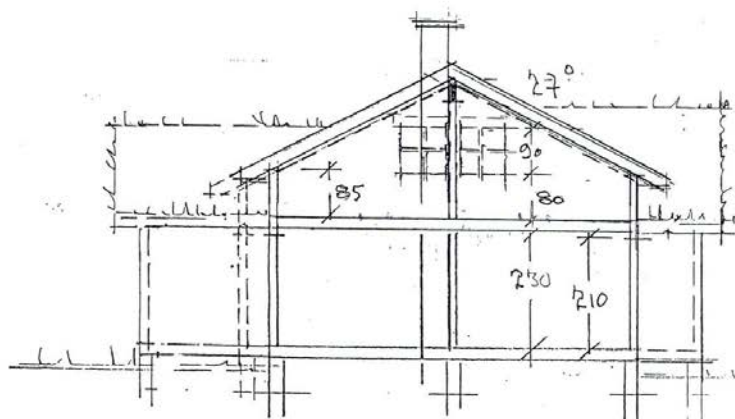
HYTTE, LØEFØDD 74, VALLE KOMM.

MÅL 1:100

Arkitekt: [illegible]

Rev. 4/2011 [illegible]

---SPITT A.



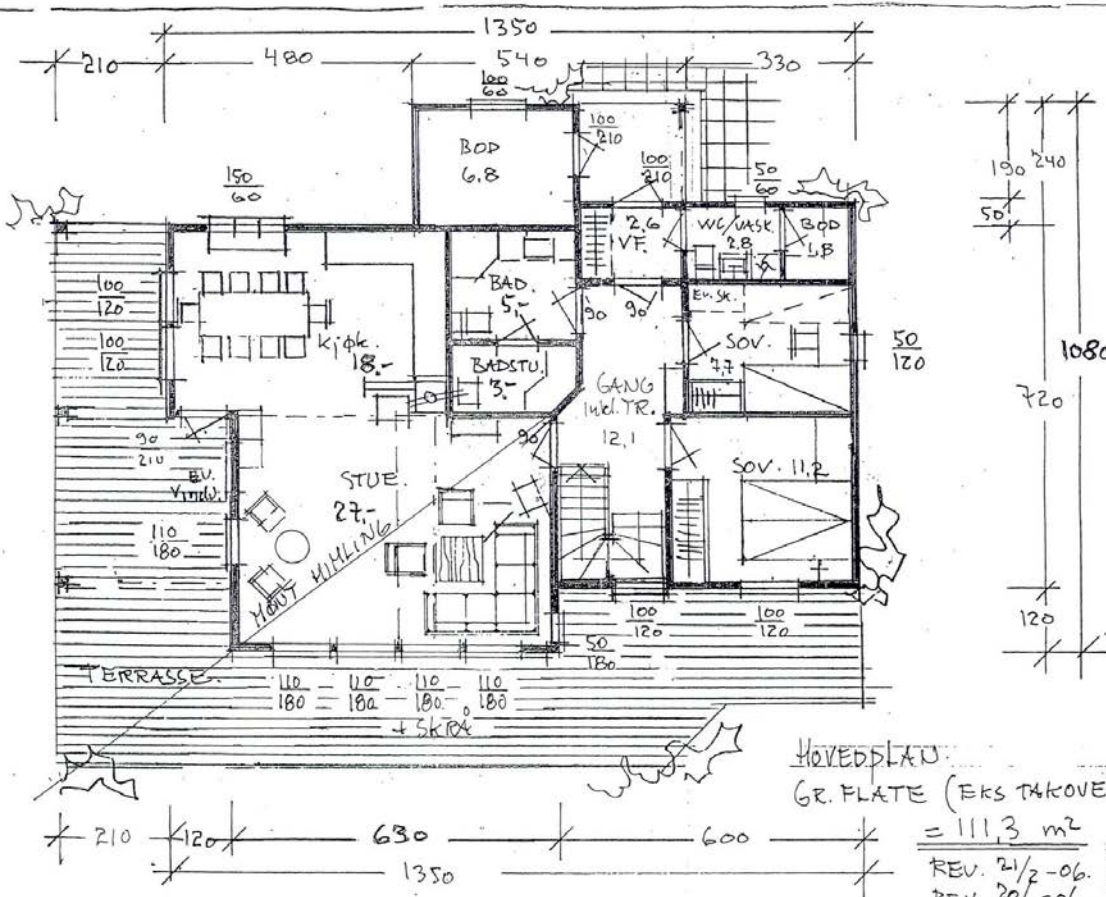
SNITT-B

REV. 20/1-06 J.S.

MAL 1:100

AGDERBYGG

E-6



Hovedplan
GR. FLATE (EKS. TAKOVERBYGG)

= 111,3 m²

REV. 21/2-06 J.S.
REV. 20/1-06 J.S.

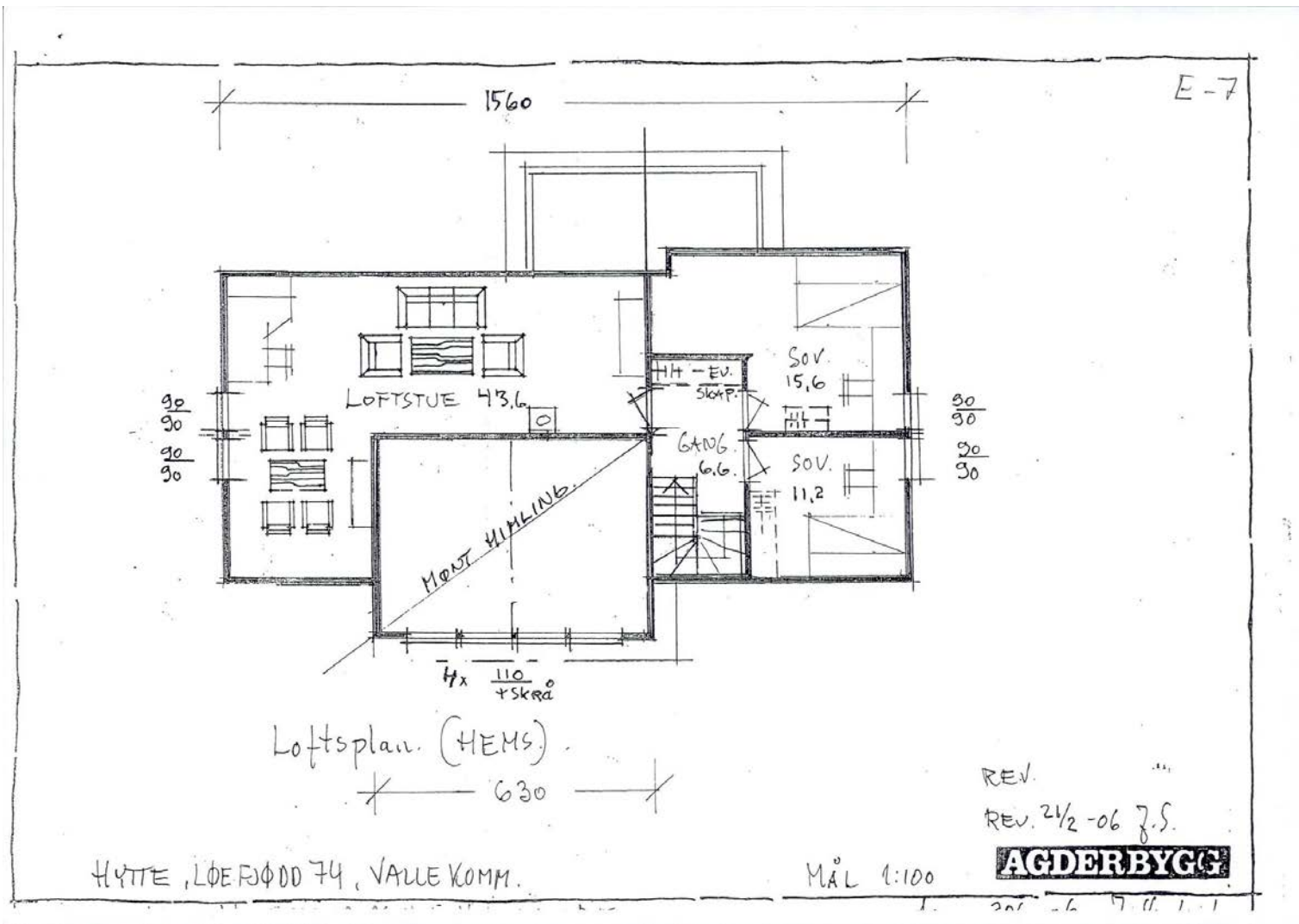
AGDERBYGG

HYTTE LØRSTAD 74 + VALLE KOMM.

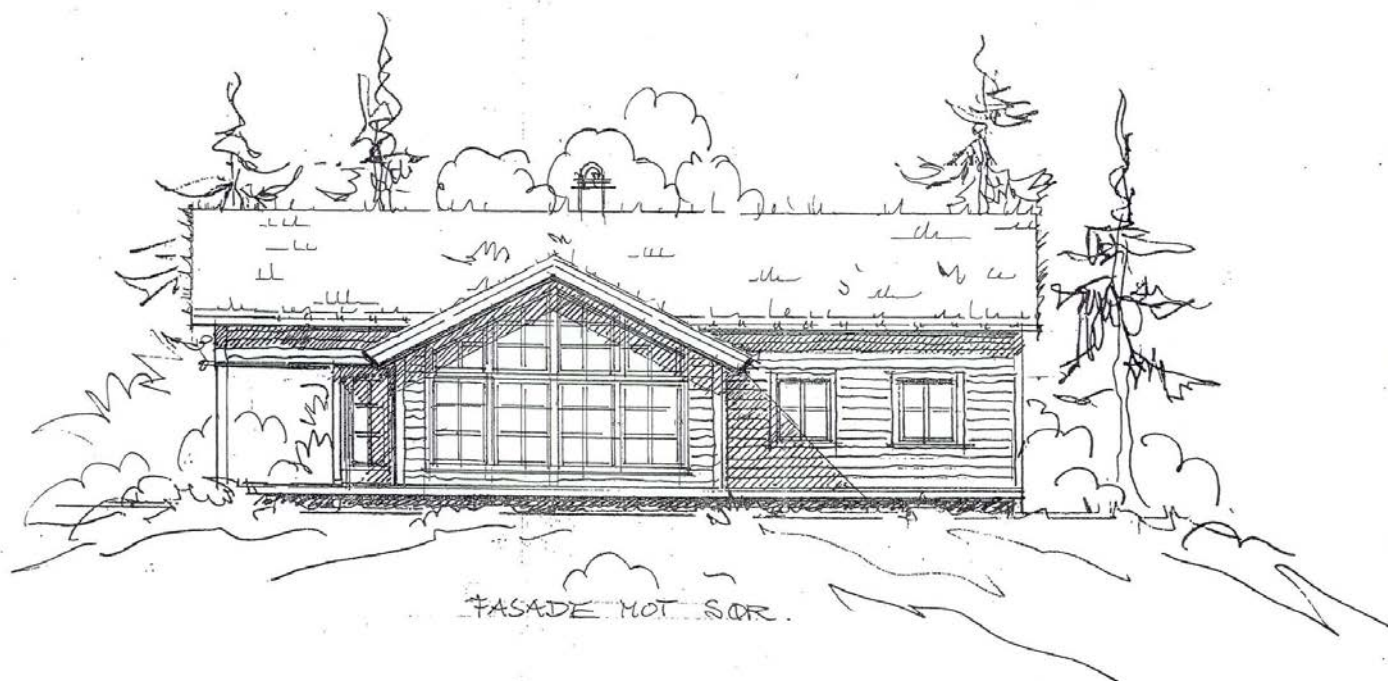
MÅL 1:100

tegn. 4/1-06

J. Skarland.



E-1



REV. 21/2-06 J.S.

REV. 20/1-06 J.S.

HYTTE, LØEFJØDD TOMT 74, VALLE KOMMUNE

MÅL 1:100

AGDERBYGG

LAILA VENNESLAND OG HEIDI VENNESLAND BUE

tegn. 4/1-06 J. Skarland

E-2



REV. 21/2-06 J.S.
REV. 20/1-06 J.S.

AGDERBYGG

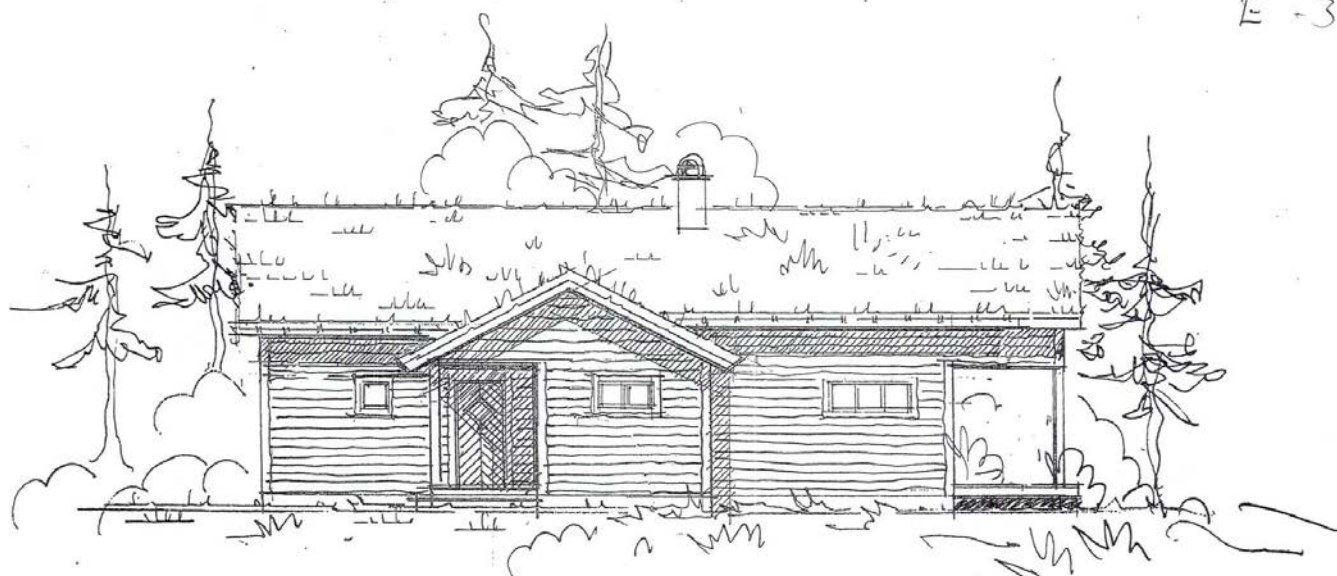
MÅL 1:100

HYTTE, LØRØDD 74, VALLE KOMM.

LAILA VENNESLUND OG HEIDI VENNESLUND BUE

tegn. 4/1-06 J. Skarland.

E-3



FASADE MOT NORD.

REV. 21/2-06 J.S.
REV. 20/1-06 J.S.

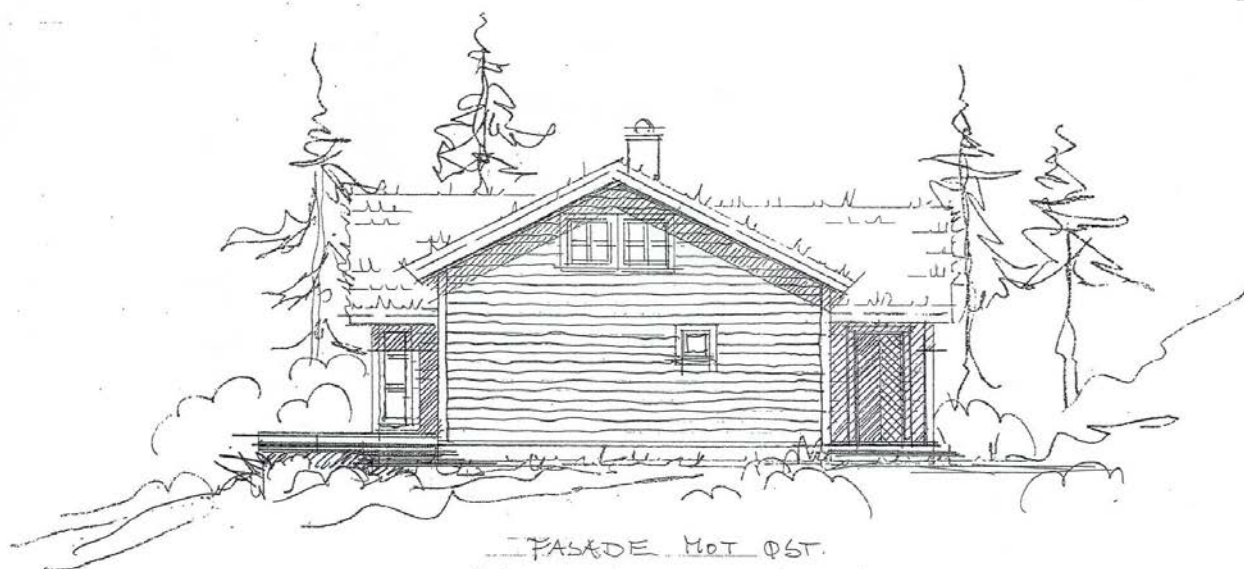
AGDERBYGG

HYTTE, LØERØDD 74, VALLE KOMMUNE MÅL 1:100

KARLA VÆRMEPÅR OG HØIDI VÆRMEPÅR RUF

Plan. 4/1-06 F. Skæland.

E-4



FASADE MOT ØST.

HYTTE, LØFJØDD 74, VALLE KOMM.

HALVA VENNESLAND OG HEIDI VENNESLAND RVE.

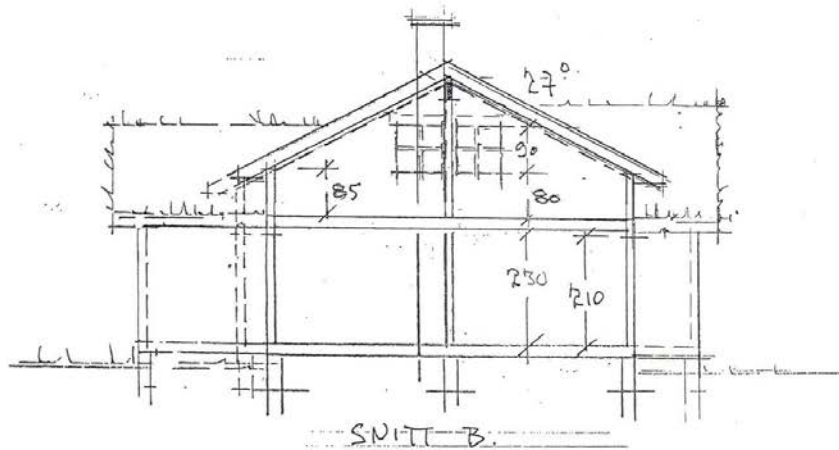
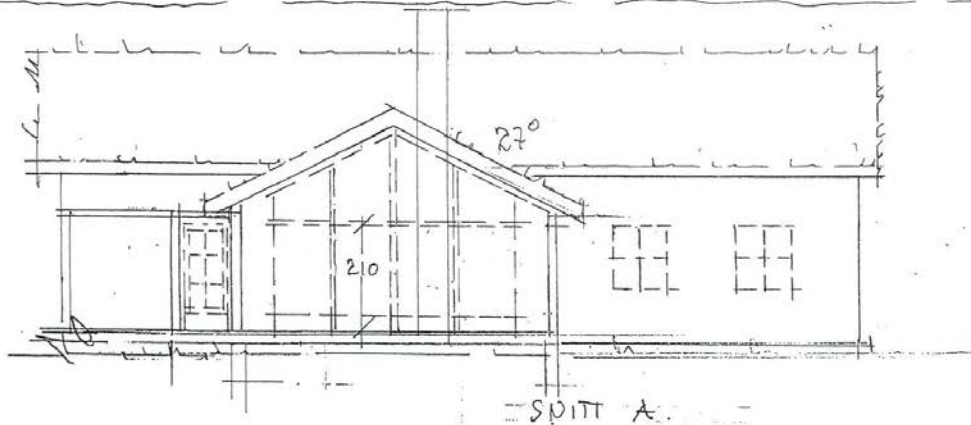
REV. 21/2-06 JS

AGDERBYGG

MÅL 1:100

tegn. 4/1-06 J. Venstland

E - 5



REV. 21/2-06 J.S.
REV. 20/1-06 J.S.

HYTTE, LØDEFJØD 74, VALLE KOMM.

MÅL 1:100

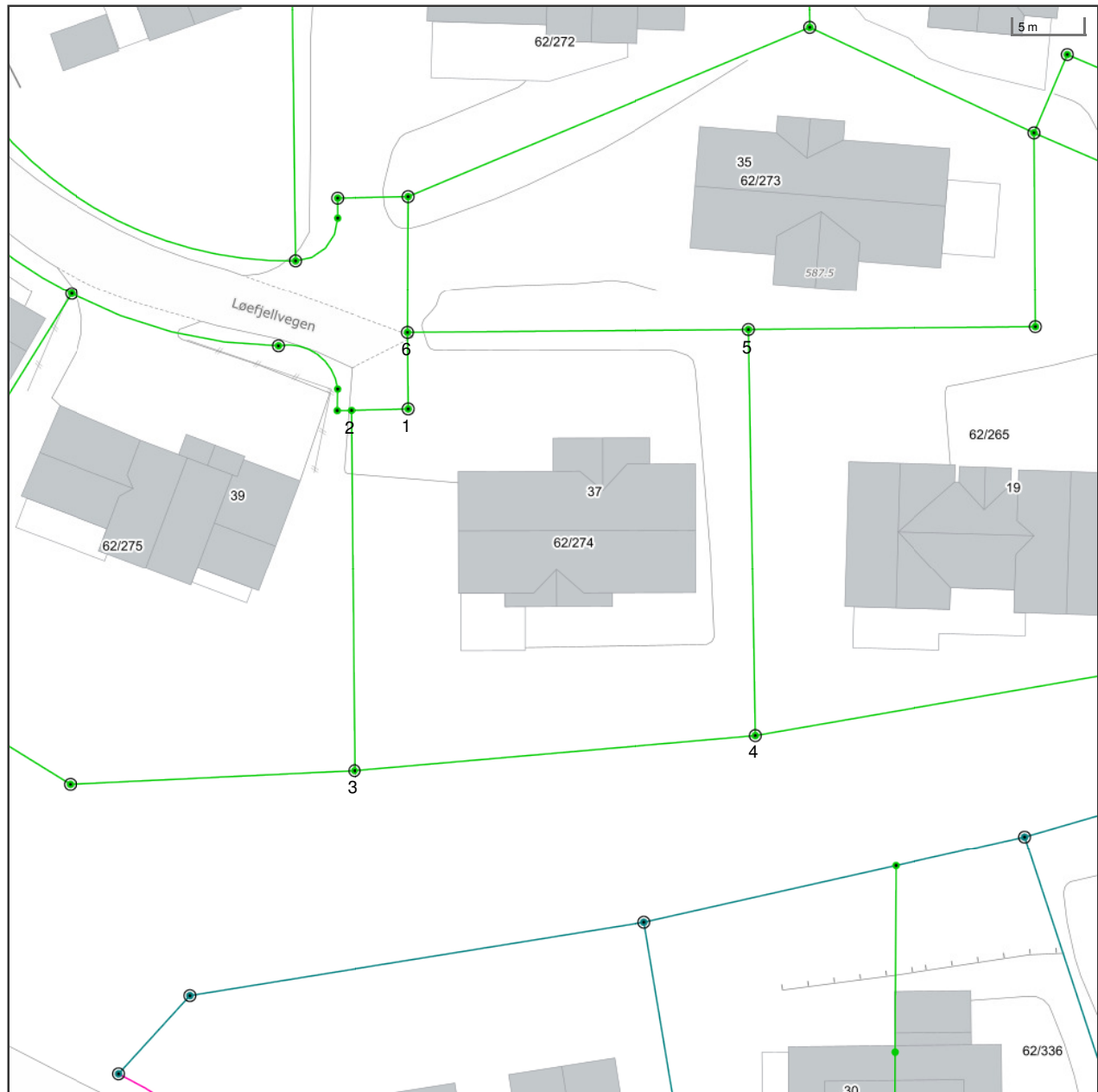
AGDERBYGG

SAIHA VERNESLAND OG HEIDI VERNESLAND RØDE

tegn. 4/1-06 J. Skarland ..



Eiendomskart for eiendom 4221 - 62/274//



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
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfeste
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uvisse nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ○ Grensepunkt - bolt
 X Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	811,10 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6551955,89	Øst	411597,84	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6551967,47	411590,08	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,37	
2	6551967,46	411586,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,03	
3	6551942,17	411585,7	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,29	
4	6551943,97	411613,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,31	
5	6551972,49	411614,12	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,52	
6	6551972,84	411590,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,97	

Reguleringsføresegner – Reguleringsplan "H6" Løefjodd hyttefelt, Valle kommune

I medhald av plan- og bygningslova av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjonar, §§ 22-26 og 30, er det utarbeidet reguleringsplan for Løefjodd hyttefelt i Valle kommune.

Føresegnene gjeld for området synt med reguleringsgrense på plankartet. Reguleringsplanen er presentert på digitalt kartgrunnlag i målestokk 1:1000 og 1:2000. Planen er datert 01.12.04. Vedtatt reguleringsplan er bindande for arealbruk, frådelling og bygge- og anleggsverksemd i planområdet.

Fellesføresegner

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

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

Fellesføresegner

- a) Alle bygg rekna for opphald av menneske skal koplase til felles vass- og avlaupsanlegg.
- b) For å eliminere radonstrålefare skal det anten dokumenterast at tomta har stråling under tillete grenseverdiar for byggegrunn, eller det skal påleggast bygningstekniske tiltak.
- c) Før utbygging kan finne stad i rasutsett område i felt 2, 4, 15, 16, samt i anna byggeområde fritidsaktivitetar, skal det vere etablert tiltakt for rasskring i høve til anvisningar frå NGI.
- d) Grunnmurar/fundament skal gjevast ei god utforming og eit formspråk/materialval som harmonerer med naturen og dei omkringliggande bygningane.
- e) Byggingar skal plasserast og utformast slik på den einskilde tomt at den fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet, her under også påbygg i høgda.
- f) Bygningar og konstruksjonar skal ha eit tiltalande ytre på alle frittstående sider. Bygningen sin form (lengde, breidde, høgde), fasade, vindauginndeling, materialar, farger (jordfarger) og murar skal harmonere med dei omkringliggande bygningane og naturen.

- g) Alle bygningar skal ha torvtak og fasade av tre. Det er tillete med innslag av naturstein.
- h) Det er tillate å byggje takoppløft/kvist dersom dette vert gjort i solvendt retning. Kvist/takoppløft skal ikkje vere større enn 1/3 av takflata.
- i) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med tomta.
- j) Ein skal ikkje påføre omkringliggande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å føre opp bygningane, parkering, tilkomstveg og uteareal.
- k) Ikkje utbygde deler av tomta skal gjevast ein tiltalande utforming og haldast ved like, eller bevarast som naturtomt.
- l) Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet. Punkt der bygning skal falle innanfor er vist med signal i marka og bygningssymbol på plankartet.

Fritidsbustader/hytter (Felt 1 og Felt 10 – 16)

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
 - Hovudbygning skal plasserast slik at innmålt stikk/pele kjem innaføre grunnmuren.
 - Maksimalt ein bueining pr. tomt.
 - Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 220 m²
 - Maksimal mønehøgde: 6,5 meter
 - Maksimal gesimshøgde: 5,5 meter, unntatt tomt 72 – 74 og 63 – 65 der maksimal gesimshøgde er 4,5 meter
 - Maksimal grunnmurhøgde: 0,5 meter
 - Maksimal takvinkel 34°.
 - Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. tomt.

Fritidsbustader/hytter (To-familiehytter) Felt 3 og Felt 5 - 9

- a) Før utbygging kan finne stad i område felt 3 skal det utarbeidast utbyggingsplan (bebyggelsesplan) for området. Dersom området vert planlagd for to-familiehytter, skal pkt. b) under leggjast til grunn. (Elles sjå fritidsleilegheiter nedanfor.)
- b) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
 - Hovudbygning skal plasserast slik at innmålt stikk/pele kjem innaføre grunnmuren.
 - Maksimalt to bueiningar pr. tomt.
 - Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 300 m²
 - Maksimal mønehøgde: 9,0 meter
 - Maksimal gesimshøgde: 6,0 meter

- Maksimal grunnmurhøgde: 1 meter
- Maksimal takvinkel 34°.
- Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. bueining.

Fritidsleilegheiter (Felt 2 - 4)

- a) Områda skal nyttast til bygging av fritidsleilegheiter eller to-familiehytter – gjeld område Felt 3.
- b) Før utbygging kan finne stad skal det utarbeidast utbyggingsplan (bebyggelsesplan) for området.
- c) Det er fastsett følgjande krav til utnytting:
 - Maksimal prosent tillete bebygd areal i kart felt (%-BYA) = 50%
 - Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) pr. bygning = 600 m²
 - Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) pr. bueining i bygning = 150 m²
 - Maksimal mønehøgde: 12,5 meter
 - Maksimal gesimshøgde: 9 meter
 - Maksimal grunnmurhøgde: 0,5 meter
 - Maksimal takvinkel 34°.
 - Minimum 1 biloppstillingsplass pr. bueining i garasje/kjeller eller på terreng.

Anna byggeområde – fritidsaktivitetar

- a) Områda skal nyttast til bygningar og parkering knytt til fritidsaktivitetar som er tilgjengelege for ålmenta, herunder kurslokale, overnatting, bevertning/kiosk.
- b) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av det einskilde område:
 - Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 500 m²
 - Maksimal mønehøgde: 9,0 meter
 - Maksimal gesimshøgde: 6,0 meter
 - Maksimal grunnmurhøgde: 0,5 meter
 - Maksimal takvinkel 34°.

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

Gangsti, turveg, ljosløype

- a) Gangsti, turveg, ljosløype kan opparbeidast med breidde inntil 2,5 meter inklusive skulder, og med eit dekkje som gagnar føremålet (grus, grasarmering eller asfalt).

Friluftsområde på land

- a) Innanfor friluftsområde på land kan det opparbeidast løypetrasear og anna som gagnar friluftslivet, samt gravast ned naudsynte leidningsanlegg (vatn, avlaup, straum, telefon, TV - kabel med meir).

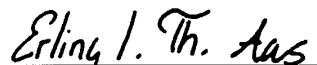
Frisiktsone

- a) Det er ikkje tillete med anlegg eller tiltak i frisiktsona som er høgare enn ½ meter over nivået på offentleg veg, eller som på anna måte hindrar friskt, som snø og snøopplag, unnateke oppkvista tre, stolpar og liknande.

Område for særskilte anlegg**Område for avfallsbu, lager, service, vatn- og avlaupsanlegg**

- a) Innanfor området kan det oppførast naudsynte bygningar og anlegg for innsamling av avfall, kontor og lagring av utstyr til vegvedlikehald, vassforsyning, avlaups-/reinseanlegg o.l.

Vegårshei den 01.12.2004
For Plankontoret Hallvard Homme AS



Erling I. Th. Aas
Jordskifteekandidat, Arealplanlegger

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om oppstart av planarbeid:	06.08.04
1. gangs behandling av planen i det faste utvalget for plansaker. PI-sak 112/04,	15.12.04
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	16.12.04 – 24.01.05
2. gangs behandling av planen i det faste utvalget for plansaker. PI-sak 035/05,	15.03.05
Godkjent i kommunestyret: K-sak 024/05,	30.03.05

Valle den


.....
Ordfører



Revidert:

Dato:

Signatur:

Stempel

Planføresegner og plankart er revidert etter offentlig høyring, 04.03.05

E. I. Aas



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

 Område for fritidsbuseiendom

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)

 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)

 Kjørevei

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)

 Privat veg

 Friluftsområde (på land)

 Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

 Område for anlegg og drift av kommunalteknikk

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

 Felles gangareal

 Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 1)

 Fritidsbuseiendom

 Fritidsbuseiendom - frittliggende

 Fritidsbuseiendom - konsentrert

 Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg

 Kjørevei

 Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)

 Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluft

 Friluftsområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planens avgrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Eieidomsgrænse som skal opphevas

 Byggjegrænse

 Planlagt buseiendom

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kantkjørebane

 Regulert parkeringsfelt

 Regulert fotgjengerfelt

 Målelinje/avstandslinje

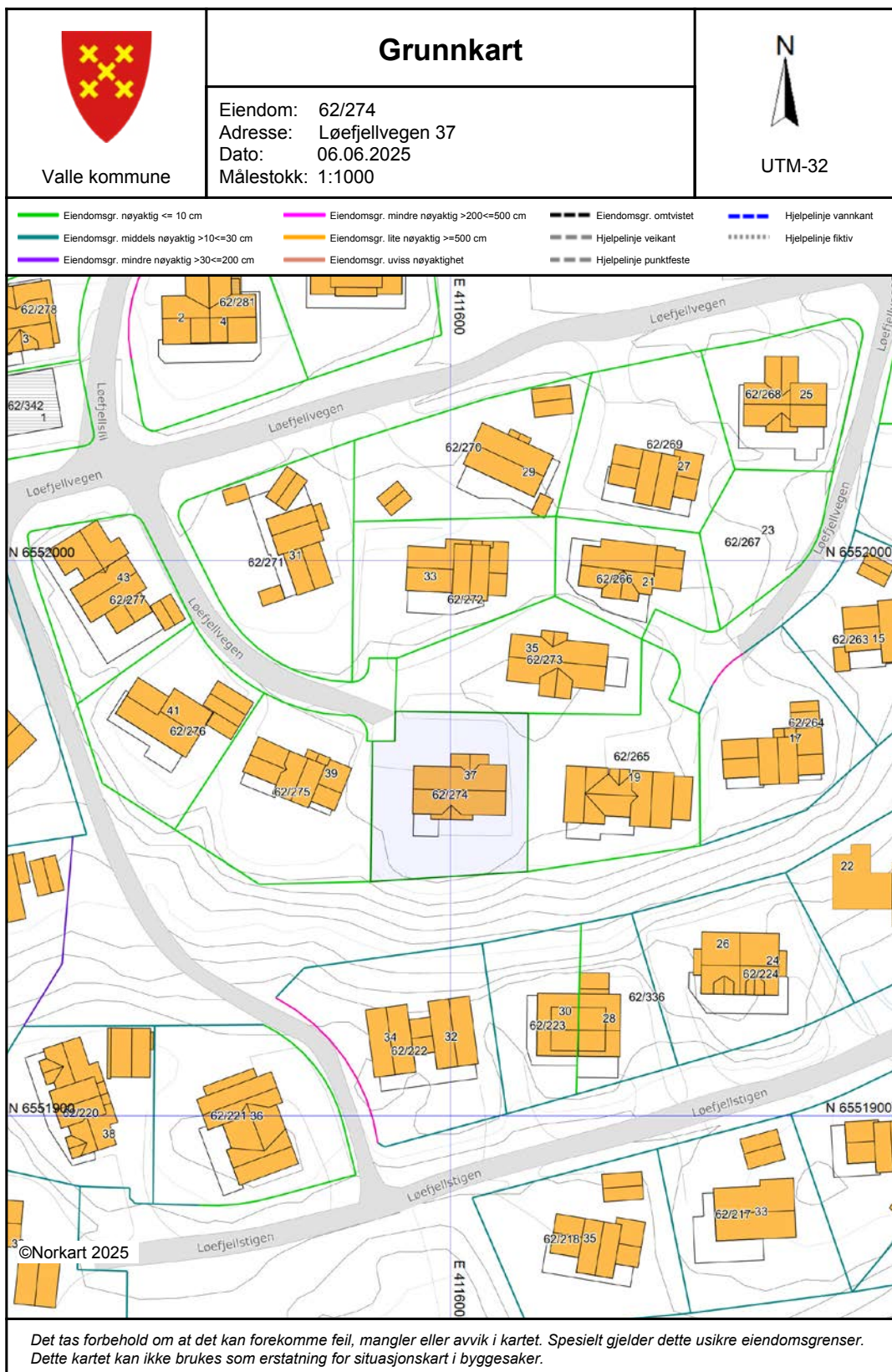
 Avkjørsel

 Påskrift feltnavn

 Påskrift areal

 Påskrift bredde

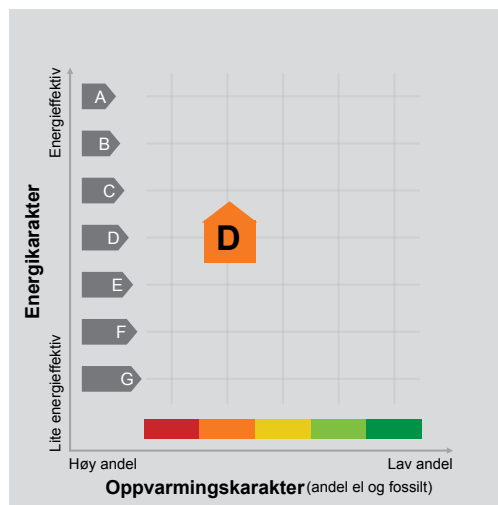
 Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



ENERGIATTEST



Adresse	Løefjellvegen 37
Postnummer	4748
Sted	RYSSTAD
Kommunenavn	Valle
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	274
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300010787
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-131562
Dato	05.06.2025



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

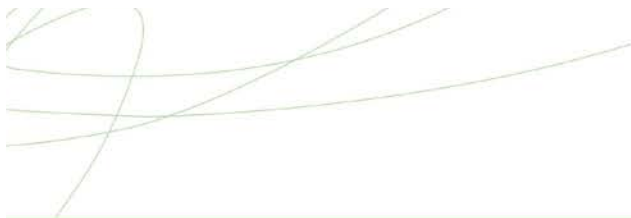
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

- **Fyr riktig med ved**
- **Slå el.apparater helt av**

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 2008
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 120
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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 tittel for 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: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Løefjellvegen 37

Høyde over havet

576 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	2 t 5 min	🚗
🚏 Hylestad skule Linje 170	4 min	🚗
	3.9 km	
🚏 Skagevegen Linje 170	4 min	🚗
	4 km	

Avstand til byer

Sandnes	1 t 55 min	🚗
Kristiansand	2 t 4 min	🚗
Stavanger	2 t 12 min	🚗
Bergen	187.1 km	
Oslo	206.2 km	

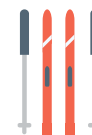
Ladepunkt for el-bil

🚗 Brokke Alpinsenter	10 min	🚶
🚗 Rysstad	6 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 105 m
- 69 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Brokke Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 600 m
- Skitrek i anlegget: 4



Aktiviteter

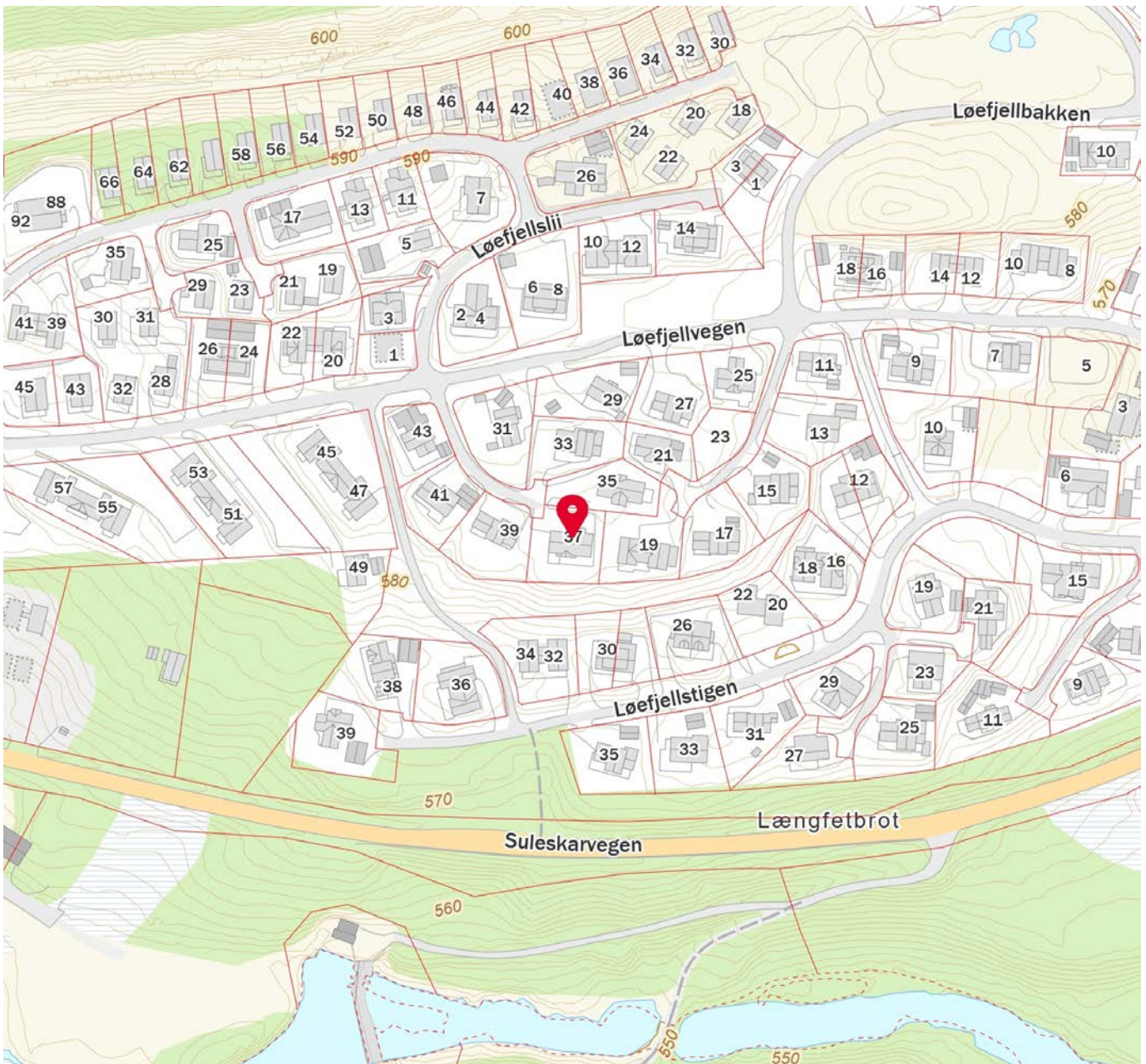
Brokkestøylen	13 min	🚶
Via Ferrata Helle	10 min	🚗

Sport

⚽ Hylestad skule Aktivitetshall, ballspill	4 min	🚗
	3.8 km	
⚽ Hylestad fotballbane Fotball	8 min	🚗
	7.4 km	

Dagligvare

Coop Prix Hylestad Post i butikk, PostNord	6 min	🚗
	6.1 km	
Joker Valle	14 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 eieendom (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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Løefjellvegen 37
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