



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Åsen 1, 3692 SAULAND

**Nyoppført, flott og innholdsrik
enebolig i rolige og barnevennlige
omgivelser med pen utsikt på
Øvstebø i Sauland**

1. etasje



2. etasje



aktiv.

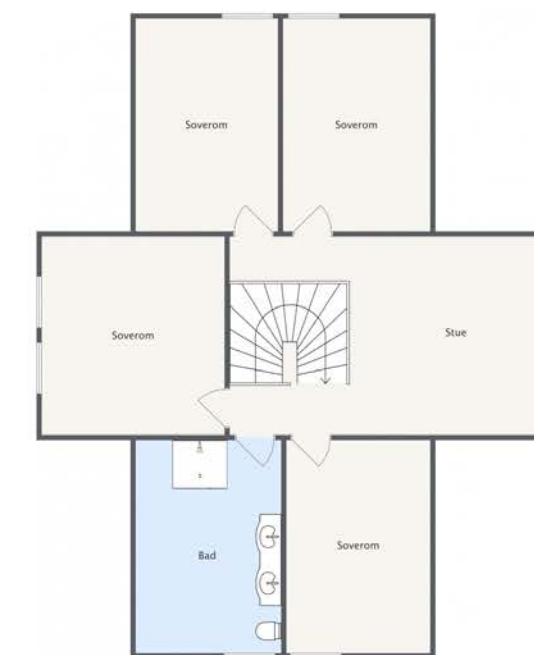
Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.



1. etasje



2. etasje



aktiv.

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.





Eiendomsmegler

Bjørn Runar Bjørnfeld

Mobil 418 59 788

E-post bjorn.bjornfeld@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omkostn.: Kr 21 390,-
Total ink omk.: Kr 4 621 390,-
Selger: Hegna Entreprenør AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total: 195/195 m²
Tomtstr.: 897 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 70, bnr. 19

Oppdragsnr.: 1306240039

Velkommen!

Flott og innholdsrik enebolig i to etasjer som er nyoppført i 2024. Boligen er meget pen og stilren med tidsriktige fargevalg på gulv og vegger. Boligen er bygget etter TEK 17 som gjør boligen energieffektiv. God planløsning i begge etasjer og boligen inneholder blant annet kjøkken, stue, loftstue, 4 soverom og 2 bad i tillegg til vaskerom. Fra stua er det utgang til stor terrasse på nesten 50m². Inngangspartiet er overbygget.

Lettstelt og flat tomt med god parkering og store plenarealer.

Meget pent beliggende enebolig i rolige og barnevennlige omgivelser. Det er ca. 2 km fra Sauland sentrum med matbutikk, bank, bensinstasjon, legekantor, skole, samt mange gode turmuligheter. Barnehagen ligger i gangavstand fra eiendommen. Eiendommen har pen utsikt over området og fjellene rundt.



Innhold

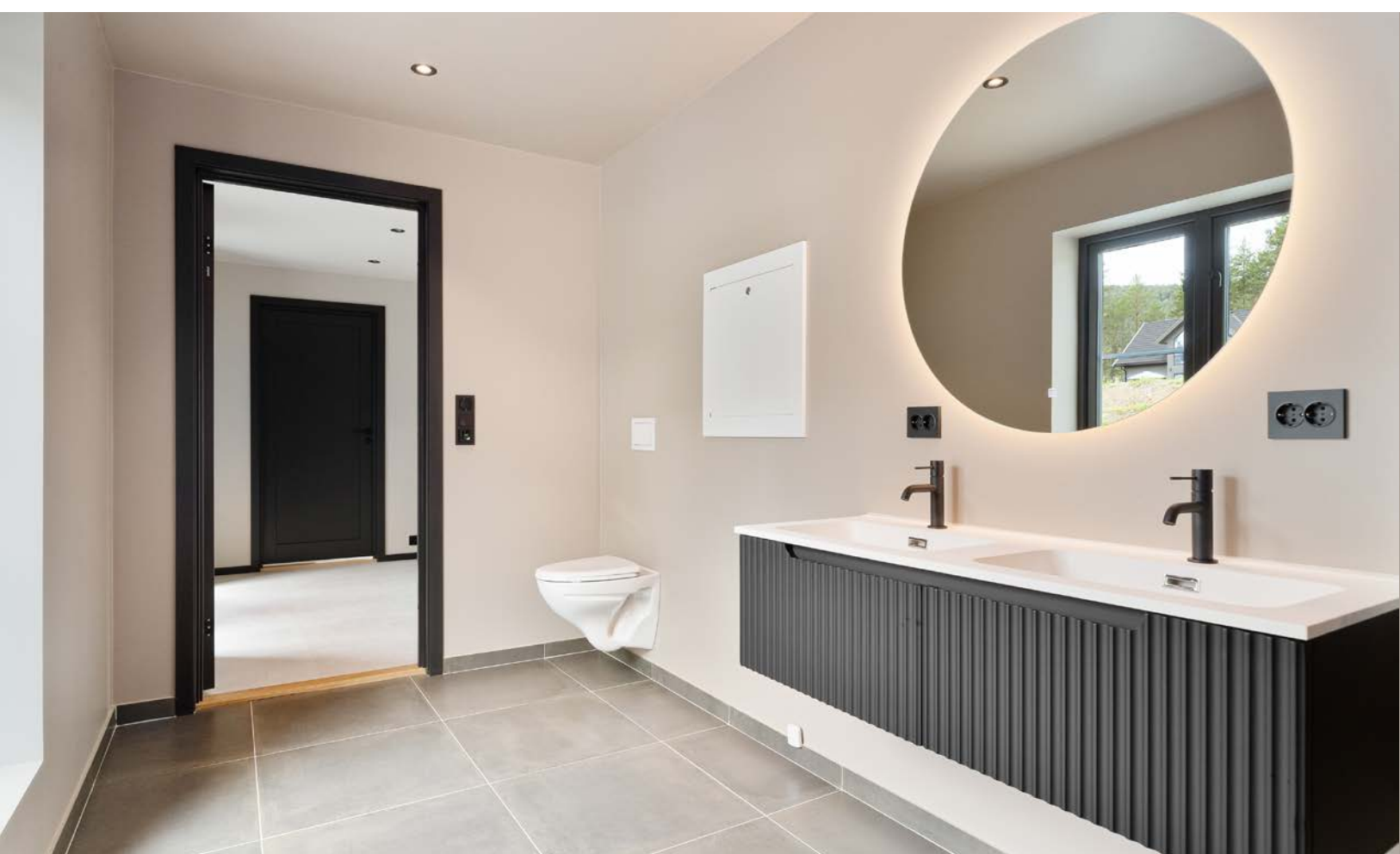
Velkommen	4
Plantegninger	23
Om eiendommen	25
Tilstandsrapport	37
Forbrukerinformasjon	87
Budskjema	88





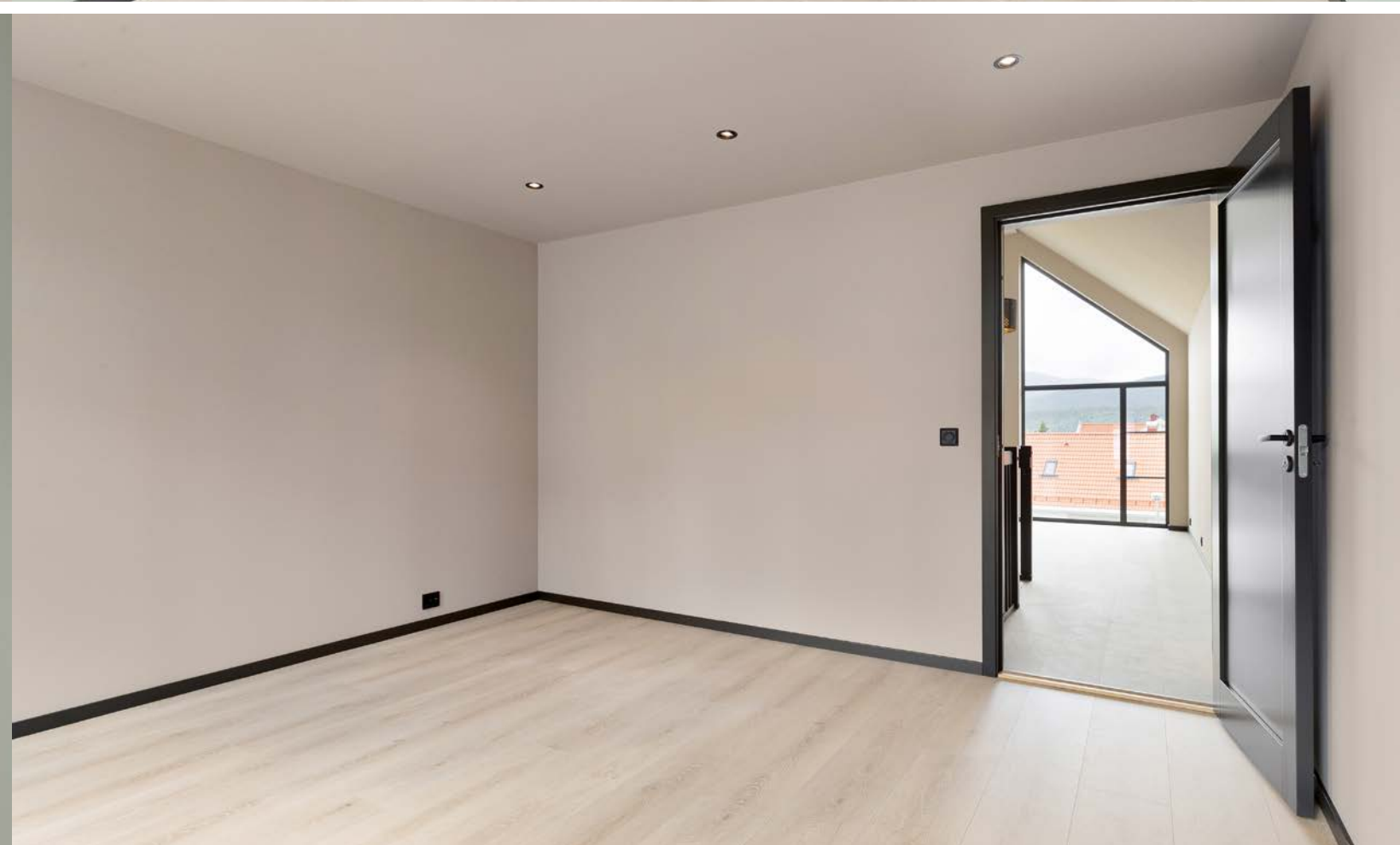






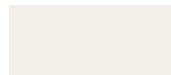








Plantegning



1. etasje



aktiv.

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

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

Om eiendommen

2. etasje



aktiv.

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

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

Om boligen

Areal

BRA - i: 195 m²

BRA totalt: 195 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

897 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 897m². Enkelt og lettstelt hjørnetomt som er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass. Tomten forøvrig har plenarealer. Det er gode parkeringsmuligheter. Tomten er sydvestvendt og har gode solforhold og pen utsikt over nærområde.

Beliggenhet

Meget pent beliggende enebolig i rolige og barnevennlige omgivelser. Det er ca. 2 km fra Sauland sentrum med matbutikk, bank, bensinstasjon, legekontor, skole, samt mange gode turmuligheter. Barnehagen ligger i gangavstand fra eiendommen. Eiendommen har pen utsikt over området og fjellene rundt.

Adkomst

Fra Sauland sentrum kjører man Tuddalsvegen mot Tuddal. Følg Tuddalsvegen i ca. 2 km og ta av til venstre inn på Øvstebøfeltet. Følg hovedveien gjennom feltet og forbi barnehagen. Ta til høyre etter barnehagen og eiendommen kommer på høyre side og vil bli merket med "Til Salgs"-plakat.

Bebyggelsen

Nyetablert boligfelt bestående i hovedsak av eneboliger.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Det er støpt plate på mark. Bygningen er oppført i bindingsverk som er utvendig kledd med trekledning. Yttertaket er tekket med takstein. For mer informasjon se vedlagte Eierskifterapport avholdt 10.06.2024 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 4 600 000

Innhold

Enebolig i to etasjer med god planløsning.

1. etasje: Entre/hall, kjøkken, stue, bad, teknisk rom og bod.

2. etasje: Loftstue, 4 soverom og bad.

Fra stua er det utgang til stor terrasse på nesten 50m².

Boligen har overbygget inngangsparti.

Standard

Flott og innholdsrik enebolig i to etasjer som er nyoppført i 2024. Boligen er meget pen og stilren med tidsriktige fargevalg på gulv og vegger. Boligen er bygget etter TEK 17 som gjør boligen energieffektiv med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Det er lagt fiberkabel inn i boligen. Innvendig har boligen pene overflater bestående av gulv med laminat og flis. Veggene har malte gipsplater. Himlinger med malt gips og spotbelysning i de fleste rom.

Pen kjøkkeninnredning fra Epoq med lyse, profilerte fronter på skuffer og skap. Innredningen har god plass og har også en kjøkkenøy. Enkelte skapdører har glass i frontene. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og platetopp med ventilator. Innredningen har også integrert oppvaskmaskin og kjøleskap, samt en stekeovn og en kombi mikro- og stekeovn.

Bad i 1. etasje med flislagt gulv med gulvvarme og gips malt med våtromsmaling. I dusjsonen er det flislagte vegger. Mørk baderomsinnredning med hvit, heldekkende servant med to kraner. Det er også montert et rundt speil med belysning. Dusjsone med glassvegger og dusj montert på vegg. Badet har også veggmontert toalett og avtrekksventil til ventilasjonsanlegg i himling.

Bad i 2. etasje med flislagt gulv med gulvvarme. Flislagt dusjvegg, ellers malte gipsplater. Dette badet har også mørk innredning med hvit, heldekkende servant med to kraner, samt rundt speil. Dusjer montert på vegg og det er montert glassvegg. Badet har opplegg for badekar. Badet inneholder også vegghengt toalett. Avtrekksventil til ventilasjonsanlegg.

TEknisk rom i 1. etasje med flislagt gulv med gulvvarme og vegger med malte gipsplater. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder og sikringssskap er plassert her. Avtrekksventil til ventilasjonsanlegg.

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

Det er ingen forhold som har fått TG2 eller TG3.

Hvitevarer

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

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Diverse

Det ligger fiberkabel til boligen.

Energi

Oppvarming

Gulvvarme på entre/hall, på begge bad og på teknisk rom.

Oppvarming ellers er basert på elektrisitet.

Mulighet for å sette inn stålpype.

Energikarakter

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 600 000

Kommunale avgifter

Kr 29 297 pr 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inneholder ikke eiendomsskatt siden boligen er nyoppført.

Info formuesverdi

Foreligger ikke pr. d.d.

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 70, bruksnummer 19 i Hjartdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4024/70/19:

23.10.2014 - Dokumentnr: 915834 - Erklæring/avtale Eiendommen skal kun brukes til boligformål Overført fra: Knr:4024 Gnr:70 Bnr:6 Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2023 - Dokumentnr: 267604 - Forkjøpsrett ved salg av ubebygde tomt Rettighetshaver: Hjartdal Kommune Org.nr: 964 963 649

13.03.2023 - Dokumentnr: 267604 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Hjartdal Kommune Org.nr: 964 963 649

13.03.2023 - Dokumentnr: 267604 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler Rettighetshaver: Hjartdal Kommune Org.nr: 964 963 649

04.02.2022 - Dokumentnr: 139774 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhets opprettet fra: Knr:4024 Gnr:70 Bnr:6 Elektronisk innsendt

07.03.2023 - Dokumentnr: 244162 - Arealoverføring Areal overført til: Knr:4024 Gnr:70 Bnr:11 Vederlag: NOK 0 Omsetningstype: Annet

01.01.2024 - Dokumentnr: 585855 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3819 Gnr:70 Bnr:19

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 13.06.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.06.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

HJARTDAL KOMMUNE,
REGULERINGSFØRESEGNIS FOR ØVSTEBØ
BUSTADFELT.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontrakt grunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 13.06.2024.

Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene. 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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

2 250,- (Dokumentavgift av tomteverdi kr 90 000,-)

(førstegangs overføring av nyoppført bygg som ikke er tatt i bruk)

21 390,- (Omkostninger totalt)

4 621 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 21 390

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Runar Bjørnfeld

Eiendomsmegler

bjorn.bjornfeld@aktiv.no

Tlf: 418 59 788

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden,

Storgata 22

3674 Notodden

Tlf: 480 84 600

Salgsoppgavedato

14.06.2024



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**





Enebolig 1 1/2 etg
Åsen 1
3692 Sauland



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

1	TG 0	Ingen avvik
18	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 10/06/2024

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
90012125
busy-bee@online.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTF's faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyse er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:70, Bnr: 19
Hjemmelshaver:	Hegna Entreprenør AS
Tomt:	897,1 m ²
Konsesjonsplikt:	Boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boliger. Planid 36. Øvstebø bustadsfelt.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	2024

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.05.2024
Forutsetninger (hindringer):	Ingen loft for inspeksjon av takkonstruksjonen innvendig, og ingen kneloft for inspeksjon av takkonstruksjonen innvendig.
Oppdragsgiver:	Erlend Sandvik Hegna
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt, beliggende i Åsen byggefelt i Sauland, Hjørdal kommune. Ligger i nyetablert område for frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Umiddelbar nærhet til Sauland barnehage. Tomten er flat og med noe oppfylt terreng. Opparbeidet med gruset oppstillingsplass og plen. Solrik utsikt mot Himingen, Slettefjell og Heksfjell. Umiddelbar nærhet til turområder.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig 1 1/2 etasje, opprinnelig bygget 2023/2024, ferdigstilt i juni 2024. Gjeldende forskrift TEK 17. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser, sand, stein, fjell og grus. Ringmurselementer med plate på mark. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av stående, dobbeltfalslet trekledning. Etasjeskiller av trebjelkelag som del av A-takstol. Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte A-takstoler, samt sperrer og limtre på røstet tak i 2. etg. Takkonstruksjonen har lufting over tak. Takkonstruksjonen har to vinkler. Taktro er diffusjonsåpen duk fra Siga. Tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjonen har ingen loft. Overbygget inngangsparti med betongplating. Betongplating på grunn som terrasse.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 1/2 etasje, opprinnelig bygget 2023/2024, ferdigstilt i 2024. Boligen er nyoppført og ubebodd. På befaringsstidspunktet var det små gjenstående finisharbeider innvendig. Som bygget. Kan flyttes rett inn i. Boligen har garanti på utførte håndverkstjenester og levert materiell. Boligen krever normalt og jevnlig vedlikehold videre fremover. Det er bratt takvinkel, så noe takstein i kilrenner må påberegnes å byttes etter vinteren. Yttertaket har ingen snøfangere. Boligen kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader og merknader i denne rapporten.

ANNET:

Nyoppført enebolig, ubebodd.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger, dokumenter fra megler og Propcloud.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.etg: Takhøyde er 2,40 m.

-Gang har malt gips i tak med spot, malt gips på vegger, flis på gulv med varmekabel. Røykvarsler. Trapp til 2.etg.
 -Bad/WC har malt gips i tak med spot, gips på vegger med Jotun våtromssystem. Flis på vegg i dusjnise. Flis på gulv med varmekabel. Ventil i tak til ventilasjonssystem. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser.
 -Teknisk rom har malt gips i tak, malte plater på vegg med Jotun våtromssystem. Flis på gulv med varmekabel og sluk. Ventil i tak for ventilasjonssystem. Sikringsskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider. Hovedstoppekran. Lekkasjepåviser for rør-i-rør-system.
 -Bod har MDF-panel i tak, Walls2paint på vegger, laminatgulv. Skap for rør-i-rør-system. Plassert ventilasjonsanlegg med boks for filterbytte.
 -Stue har malt gips i tak med spot, malt gips på vegger, laminatgulv. Åpent mot kjøkken og stue i vinkel. Ventil for ventilasjonsanlegg i tak.
 -Kjøkken har malt gips i tak med spot, malt gips på vegger, laminatgulv. Tilluft og avtrekk i tak fra ventilasjonsanlegg. Terrassedør. Åpent til stue.
 Listverk: Listefritt tak og listefrie vinduer, samt listefri ytterdør og terrassedør. Innerdører har sortmalte, glatte gerikter. Gulvlist er glatte og sortmalte. Innerdører: Sortmalte, fabrikkmalte, tunge MDF-dører med ett speil. Flate terskler. Dempelist i karm. Generelt: Bom i gulvflis på teknisk rom. Bom i gulvflis på bad/WC. Noe knas/småknirk i laminatgulv mellom stue og kjøkken. Visuelle, små skjelheter på gulvlist i gang mot hoveddør og yttervegg. Inne i bod er ikke ventilasjonsrør fra ventilasjonsanlegg innkasset mot tak. Mangler taklist i bod. Innerdører bør justeres så de tetter likt mot dørkarm.

2.etg: Takhøyde er 2,37 m på flat himling med skråtak. 3,80 m røstet tak i loftstue.

-Loftstue har malt gips i tak, malt gips på vegger, laminatgulv. Røykvarsler i tak. Ventil til ventilasjonsanlegg i vegg over trapp. Trapp til 1.etg. Røstet tak med vindu i gavlvegg fra gulv til topp av røst.
 -Soverom 1 har malt gips i tak, skråtak, malt gips på vegger, laminatgulv. Ventil til ventilasjonsanlegg. Spot i tak.
 -Soverom 2 har malt gips i tak, malt gips på vegger, laminatgulv. Ventil til ventilasjonsanlegg. Spot i tak.
 -Soverom 3 har malt gips i tak, skråtak, malt gips på vegger, laminatgulv. Ventil til ventilasjonsanlegg. Spot i tak.
 -Soverom 4 har malt gips i tak, skråtak, malt gips på vegger, laminatgulv. Ventil til ventilasjonsanlegg. Spot i tak.
 -Bad/WC har malte plater i tak, plater på vegger med Jotun våtromssystem. Flis på gulv med varmekabel. Ventil til ventilasjonsanlegg. Spot i tak.
 Listverk: Listefritt tak og listefrie vinduer, samt listefri ytterdør og terrassedør. Innerdører har sortmalte, glatte gerikter. Gulvlist er glatte og sortmalte. Innerdører: Sortmalte, fabrikkmalte, tunge MDF-dører med ett speil. Vanlige terskler uten luftespalte. Dempelist i karm. Dørterskel til soverom er løs og knirker. Generelt: Noe knas/småknirk i laminatgulv og noe fabrikkfeil på endeskjøter på laminatgulv. Det mangler overgangslist mellom laminatgulv og første trappetrinn. Noen synlige gipsskjøter i slepelys på soverom. Innerdører bør justeres så de tetter likt mot dørkarm. Noe hakk i vinduer som bør utbedres. En pakning som er dårlig mot glass på vindu i soverom 4. Rekkverk på topp av trapp må strammes/etterskrus.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive boligens tilstand for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 1/2 etasje, oppført i hht tek 17, 2023/2024, ferdigstilt i juni 2024. Ingen vesentlige endringer etter byggeår. Boligen kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	6 500 000,-	
- Fradrag:	0,-	
= Teknisk verdi bolig:	6 500 000,-	6 500 000,-

Tomteverdi: **500 000,-**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 4 600 000,-

Låneverdi: 3 680 000,- (80%)

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 23 590,-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	103	0	0	53	99	4
2.etg	92	0	0	0	92	0
SUM BYGNING	195	0	0	53	191	4
SUM BRA	195					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.etg: Gang, bad/WC, teknisk rom med opplegg for vaskemaskin, bod, stue/kjøkken åpen løsning.
2.etg: Loftstue, 4 stk soverom, bad/WC.

BRA-e:

Boligen har ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Fremlagte tegninger som godkjent i byggesøknad har noen endringer.

Det foreligger oppdaterte plan og fasadetegninger på følgende som er bruksendret: Vegg i stue 1.etg er flyttet litt lenger mot bad/WC i 1.etg. Vindu i sørøst i bad 1. etg på gavlvegg er fjernet. Plantegning i 1.etg viser vaskerom med WC. Rommet er endret teknisk rom med vanninstallasjon og vurderes ikke som våtrom, da det ikke er komplett bygget som våtrom. Teknisk rom har ingen WC, ingen dusj, men inneholder tekniske installasjoner som varmtvannsbereider, sikringskap, trykktank mm. og har opplegg for vaskemaskin, og har sluk i gulv. Terrassedør er enkel, og ikke dobbel som på plantegningen. Endringer på opprinnelig plantegning 2.etg: Garderobe er blitt til soverom 4. Gjennomgang mellom soverom 3 og garderobe har fått hel vegg. Åpnet vegg inntegnet ved trapp slik at døren til soverom er fra loftstue. Endringene er bruksendret ved søknad om ferdigattest. Boligen har ikke soverom på plan 1, og har dermed ikke alle funksjoner på ett plan.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Teknisk rom med opplegg for vaskemaskin, vurderes ikke som våtrom, men som teknisk rom med vanninstallasjoner.

ANDRE MERKNADER:

Ingen andre merknader utover det som er i merknadsfelt på tilstandsgrader.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 41 års erfaring fra byggebransjen som tømrer, forskalingsnekker, betongarbeider, jernbinder, tømrerbas, formann, prosjektleder og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

10/06/2024

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Plate på mark med ringmur av ringmurselementer.

Merknader: Taknedløp bør føres vekk i egne rør fra ringmur. Isdannelse, frost mot ringmur om vinteren.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller. Plate på mark.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har ingen drenering. Plate på mark.

Merknader: Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser. Nedløp må føres vekk fra ringmur.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemur.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjon av bindingsverk, som bygget, nybygg. Ytterkledning av stående trekledning. Ytterkledning er grunnet.

Merknader: Ytterkledning bør males, den er grunnet. Mangler behandling av endevend og på alle kuttflater.

Ytterkledning ligger fuktutsatt nærme bakkenivå og på terrasseplattning og plattning på inngangsparti. Små sprekkeformasjoner i enkelte kledningsbord. Ett kledningsbord er for kort ved kjøkken. Umalte vindskibord. Umalte limtre. Utgifter til vedlikehold og maling må påberegnes. Museband på hjørnekasser har åpninger som musen kan komme inn i.

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Fabrikkmalte, sorte, sidehengslet vinduer. Fabrikkmalte fastkarmvinduer. Utenpåliggende sprosser. Vinduer er inndelt i tre glassfelt med unntak av fastkarmvinduer i gavl på loftstue. 3-lags glass med soldemp i glass mot solbelastet side. Terrassedør er sort, fabrikkmalt med glass helt ned til gulv. 3-lags glass. Sort, fabrikkmalt hoveddør med to fastkarm sidefelt. Glass i dørblad. Slett overflate. Vinduer, ytterdør og terrassedør er inntrukket i fasadeliv.

Merknader: Noen små hakk generelt og en defekt pakning i vindu på soverom 4 som bør utbedres. Vinduer og ytterdører mangler propper for skruerull. Mangler beslag under dørterskel, hoveddør og terrassedør. Terrassedør har hakk i nedre utvendig beslag. Små justeringer av nye vinduer og ytterdører må påberegnes.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte A-takstoler og sperrer med limtre i røstet tak. Statikk fra byggeår. Taktro av trebord. Tekket med dobbelkrum RU betongstein. Vinkel/kvist med fire stk kilrenner. Lufting over tak. Ingen montert pipe og ildsted.

Merknader: Det må påberegnes vedlikehold av knust stein i kilrenner etter vinteren. Ingen snøfangere på yttertak.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2023

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av diffusjonsåpen Sigaduk fra 2023, lagt på taktro av trebord. Tekket med dobbelkrum ru betongstein. Lufting over tak. Hvite sløyfer og lekter. Lufttilførsel ved raft via luftekroker i takrenner. Boligen har ingen montert pipe eller ildsted og derav ikke montert feietrinn.

Merknader: Takkonstruksjonen har 4 stk kilrenner. Det er ru takstein, men ingen snøfangere. Noe skjevt skåret kilrenner. Det må monteres snøfangere, både for sikkerheten og for å hindre press i kilrenner. Ingen overgangsbeslag mellom yttervegg til soverom 4, loftstue og takstein. Det må påberegnes vedlikehold av knust takstein i kilrenner etter vinteren.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av hvitt stål. Luftekroker på takrenner uten overband. Sorte israftbeslag. Sorte kilrenner. Sorte takfotbeslag. Beslag på vindusbrett.

Merknader: Nedløp må føres vekk fra ringmur og yttervegg. Nedløp står ned mot terrasseplattning av betong. Fuktutsatt mot ytterkleddning. Vindusbrett noe uferdig festet. Ingen overgangsbeslag på tak/vegg på kvister.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen loft eller mulig for innvendig inspeksjon av takkonstruksjon.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

©mstr.no

10/16

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasseplattning av betong på grunn på ca 48 m2. Betongplattning ligger i samme høyde som plen. Hovedinngang har overbygget inngangsparti med støpt plattning på ca 5 m2.

Merknader: Ytterkleddning ligger fuktutsatt til mot betongplattning. Avstand fra ytterkleddning til betongplattning 20 mm. Ytterkleddningens kuttflater er utsatt for kapilær oppsug. Terrasseplattningen har ca 15 mm fall fra yttervegg til plattningens ytterkant i en lengde av 3,90 m.

7. Piper og ildsteder

Ingen 7.1 Piper og ildsteder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen montert pipe eller ildsted.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av isolert trebjelkelag mellom 1.etg og 2.etg. Del av A-takkonstruksjonen. Innvendig tett svingtrapp. Eiketripp og sorte vanger. Sortmalt rekkverk og håndløper. Rekkverk på gulv i loftstue. Håndløper på vegg.

Merknader: Noe små planavvik. Rekkverk må etterskrus på loftstue.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng. Plate på mark.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng. Plate på mark.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng. Plate på mark.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC 1.etg

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

11/16

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Malte plater i tak med spot. Avtrekksventil til ventilasjonsanlegg. Malte plater på vegg med Jotun våtromssystem. Flis på vegg i dusjsone. Vegghengt WC. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser. Dusjdører av glass. En fast dusjvegg og dusjarmatur på vegg. Baderomsinnredning med heldekkende servant. To vasker og skuffeseksjon. Speil med lys og kontakt på vegg.

Merknader: Nytt våtrom. Ubrukt. Godkjent av uavhengig kontrollør. Fremlagt dokumentasjon på våtromssystem med beskrevet prosjektering og utførelse.

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv mot grunn med sokkelflis. Varmekabel i gulv. Sokkelflis er limt utenpå Jotun våtromssystem, utenfor dusjsone der flis går ned til gulvflis. Gulvet har et fall fra bunn av dørterskel til dusjnise på 10 mm. Fall fra bunn av dørterskel til topp sluk 30 mm. 15 mm oppbrett av membran ved dørterskel. Høyde fra topp membran til topp sluk, 45 mm. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Merknader: Nytt våtrom. Ubrukt våtrom. Godkjent av uavhengig kontrollør. Fremlagt dokumentasjon på våtromssystem med beskrevet prosjektering og utførelse.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Jotun våtromssystem på vegger, samt smøremembran i dusjsone og smøremembran på gulv. Ubrukt våtrom. Det bores ikke fra tilstøtende rom. Nytt og ubrukt våtrom med rør-i-rør-system.

Merknader: Nytt våtrom. Godkjent av uavhengig kontrollør. Fremlagt dokumentasjon på våtromssystem med beskrevet prosjektering og utførelse.

10.2 Bad/WC 2.etg

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 2.etg - Overflate vegger og himling. Malte plater i tak med spot og avtrekksventil. Skråtak. Malte plater med Jotun våtromssystem. Også Jotun våtromssystem ved skråtak i dusj. Vegghengt WC. Dusjdører av glass. En fast dusjvegg og dusjarmatur på vegg. Baderomsinnredning med heldekkende servant. To vasker og skuffeseksjon. Speil med lys og kontakt på vegg. Opplegg for badekar. Gulvet har to sluk.

Merknader: Nytt våtrom. Ubrukt. Godkjent av uavhengig kontrollør. Fremlagt dokumentasjon på våtromssystem med beskrevet prosjektering og utførelse.

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 2.etg - Overflate gulv. Flis på gulv mot grunn med sokkelflis. Varmekabel i gulv. Sokkelflis er limt utenpå Jotun våtromssystem, utenfor dusjsone der flis går ned til gulvflis. Gulvet har et fall fra bunn av dørterskel til dusjnise på 2 mm. Fall fra bunn av dørterskel til topp sluk i dusjnise 2,7 mm. Fall fra bunn av dørterskel til topp sluk ved badekar 3 mm. 15 mm oppbrett av membran ved dørterskel. Høyde fra topp membran til topp sluk i dusjnise, 42 mm. Høyde fra topp membran til topp sluk ved badekar 18 mm. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Merknader: Nytt våtrom. Ubrukt våtrom. Godkjent av uavhengig kontrollør. Fremlagt dokumentasjon på våtromssystem med beskrevet prosjektering og utførelse.

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Jotun våtromssystem på vegger og i skråtak ved dusj, samt smøremembran i dusjsone og smøremembran på gulv. Ubrukt våtrom. Det bores ikke fra tilstøtende rom. Nytt og ubrukt våtrom med rør-i-rør-system.

Merknader: Nytt våtrom. Godkjent av uavhengig kontrollør. Fremlagt dokumentasjon på våtromssystem med beskrevet prosjektering og utførelse.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1 etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1 etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2024

Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Epoq. Ny og ubrukt kjøkkeninnredning. Åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med skuffer og skap fra gulv til tak på hele vegg mot teknisk rom. Kjøkkenbenk ut i vinkel på begge sider. Kjøkkenøy med koketopp og avtrekk. Hvit, laminert steinimitasjon på benkeplate. Sortlakkerte, slette overflater på alle fronter. Glassdører med sort glass. Integreerte hvitevarer. Stekeovn i brysthøyde. Underlimt, sort vaskekum. Komfyrvakt. Vannstoppesystem i kjøkkenbenk.

Merknader: Noe knas/knirk i laminatgulv mellom stue og kjøkken. Ikke montert sprutplate bak oppvaskkum.

12. Andre rom**TG 1** 12.1 Andre rom

Teknisk rom med vanninstallasjon og opplegg for vaskemaskin: Rommet vurderes ikke som våtrom da det ikke er komplett bygget som våtrom. Rommet er et teknisk rom med opplegg for vaskemaskin. Det har malt gips i tak, malt vegger med Jotun våtromssystem. Flis på gulv med sokkelflis, varmekabel og sluk i gulv. Fall til sluk. Membraner på gulv mot grunn med oppbrett mot dør til gang og dør til bod. Rommet har hovedstoppekran. Lekkasjepåviser for rør-i-rør-system. Varmtvannstank. Trykktank. Sikringsskap. Avtrekksventil i tak. Flat dørterskel.

Merknader: Bom i gulvflis. Avløp for vaskemaskin går ned i gulv, dekkning dekker ikke hull i flis. Noe kanting av gulvflis.

13. VVS**TG 1** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2024

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Sanitær og vanninstallasjoner fra 2024. Vegghengt WC på bad 1. etg og vegghengt WC på bad 2.etg. Fordelerskap for rør-i-rør-system med stoppekran i bod. Lekkasjepåviser til denne i teknisk rom. Varmtvannstank i teknisk rom. Fordelerskap for rør-i-rør-system i bad 1.etg med lekkasjepåviser. Lekkasjepåvisere på begge vegghengt WC går i toalettskålen. Utekran ved kjøkken. Utvendig stoppekran i kum, og hovedstoppekran på teknisk rom. Opplegg for vaskemaskin på teknisk rom. Vannstoppesystem i kjøkkenbenk.

Merknader: Nye ubrukte vanninstallasjoner og sanitær.

TG 0 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

287 L varmtvannsbereder fra 2024. Ubrukt. Lekkasjesikret ved at den står på teknisk rom på gulv med sluk.

Merknader: Ingen merknader. Ubrukt varmtvannsbereder med fast el-tilkobling.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen varmesentraler.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2023/24

Det var sist inspisert ca. 2024

Det var rengjort ca. 2024

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat for filterbytte, plassert i bod ved teknisk rom. Ubrukt ventilasjonsanlegg.

Merknader: Balansert ventilasjon må justeres inn og settes i gang av ventilatør. Soveromsdører i 2.etg må bytte fra vanlige dørterskel til flat dørterskel slik at luftsirkulasjon fra balansert ventilasjon fungerer. Helt nyoppført bolig med ubrukt ventilasjonsanlegg. Bør forekomme filterbytte kort tid etter igangsetting grunnet byggestøv. Filterbytte bør uansett byttes to ganger årlig, høst og vår. Ventilert må justeres så de tetter mot tak.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. Vegghengt wc på begge bad.

14. Garasje – uthus**Ingen** 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen garasje eller uthus.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2024

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2023/24

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

400 V elektrisk skjult anlegg. Hovedstrømskap på utsiden av yttervegg. Sikringsskap på teknisk rom. Sikringsskap med automatsikringer. Varmekabel på begge bad og teknisk rom, samt gang i 1.etg. Utekontakter. Elektriker tok sluttkontroll 07.06.2024

Merknader: Nytt elektrisk anlegg. 2 stk plombert sikringer i sikringsskap.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revkirent. Registrert ferdigattest på boligen i juni 2024, men bruksendringer som oppgitt i merknader om areal.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befarng av boligen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

Åsen 1

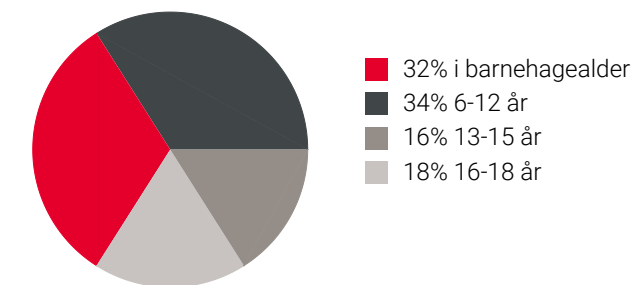
Offentlig transport

🚶 Sauland skule Linje 301	25 min 🚶 2 km
🚶 Notodden stasjon ved skysstasjonen Linje R55	24 min 🚶 22.8 km

Skoler

Sauland skule (1-10 kl.) 118 elever, 11 klasser	25 min 🚶 2 km
Notodden videregående skole 515 elever	25 min 🚶 23.1 km
Vest-Telemark vgs - avd. Seljord 130 elever, 9 klasser	33 min 🚶 32.7 km

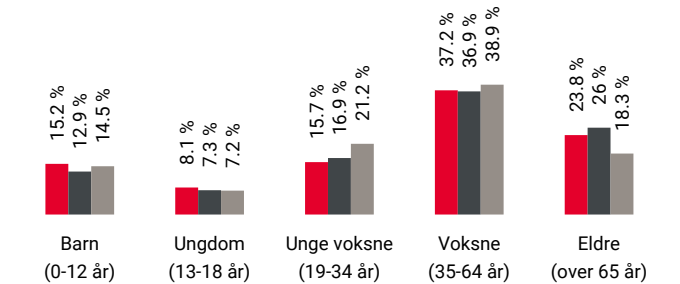
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Midtbygda Sau...	395	199
■ Kommune: Hjartdal	1 562	968
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

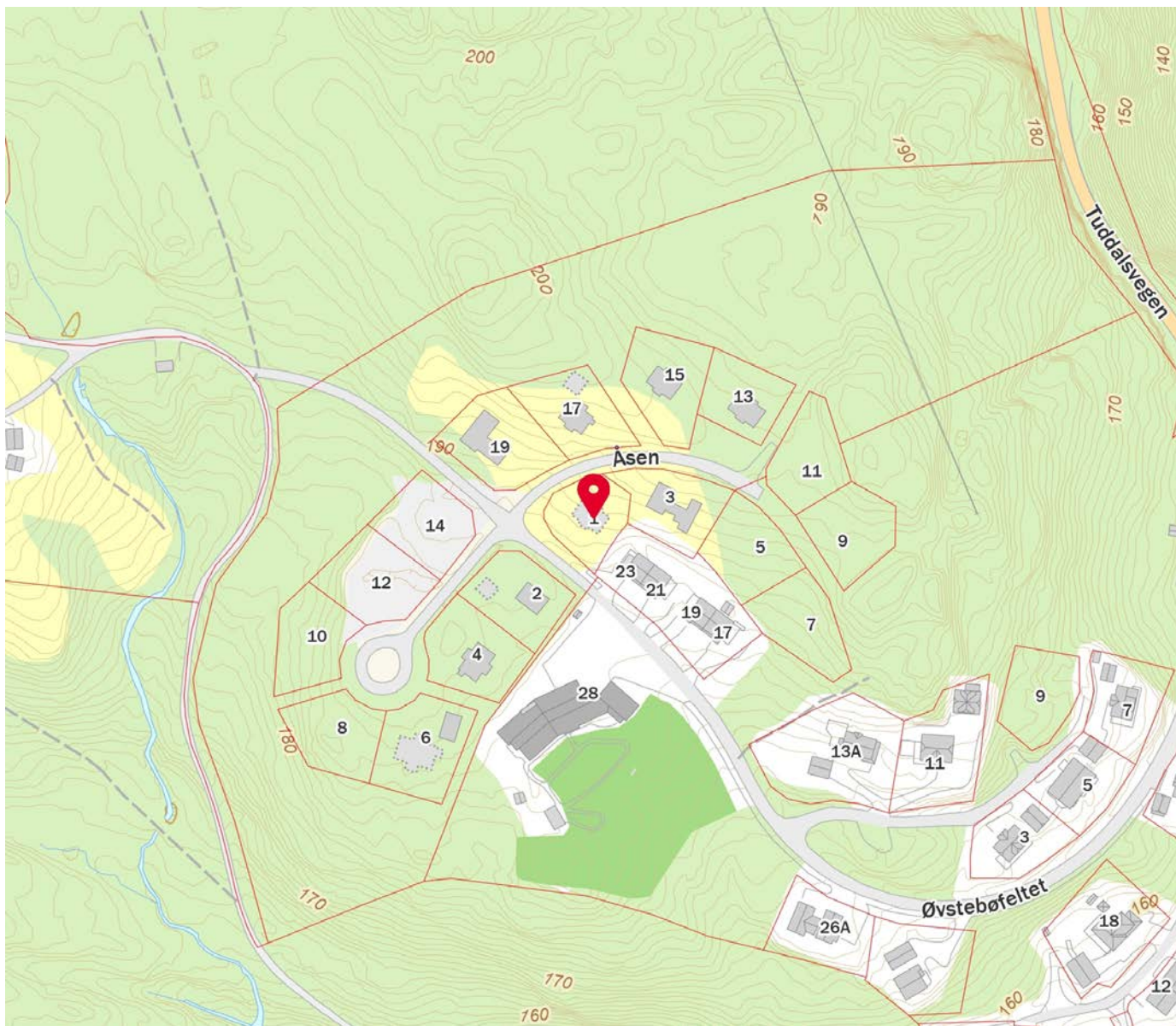
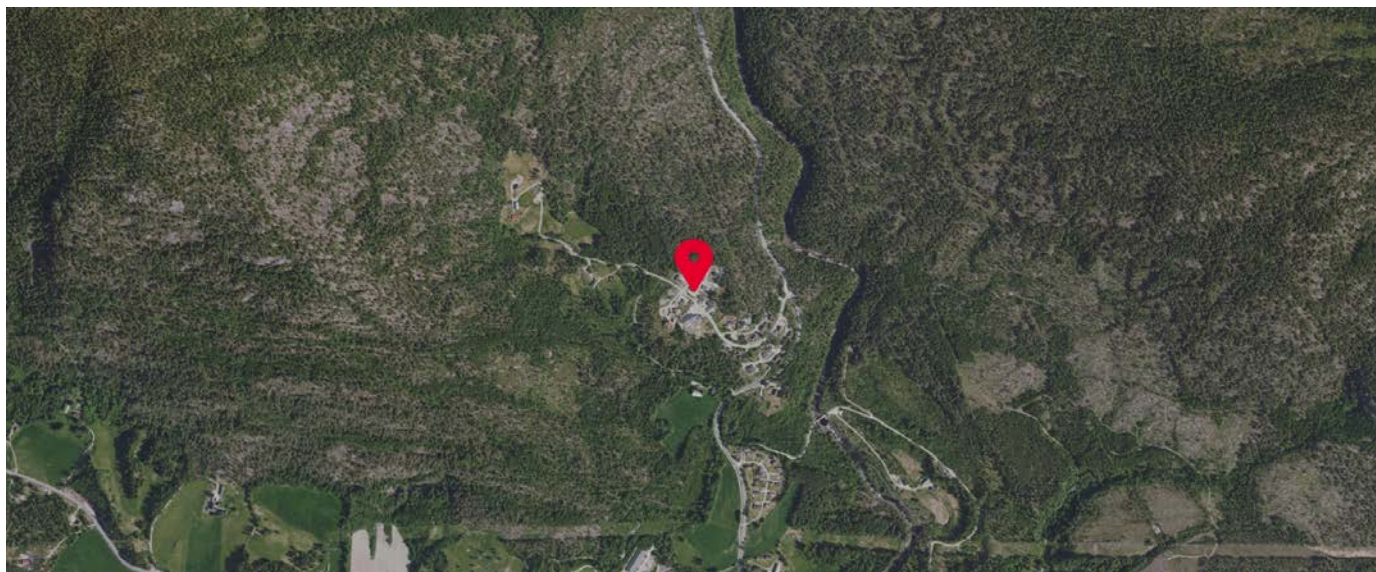
Sauland barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
38 barn	0.2 km

Dagligvare

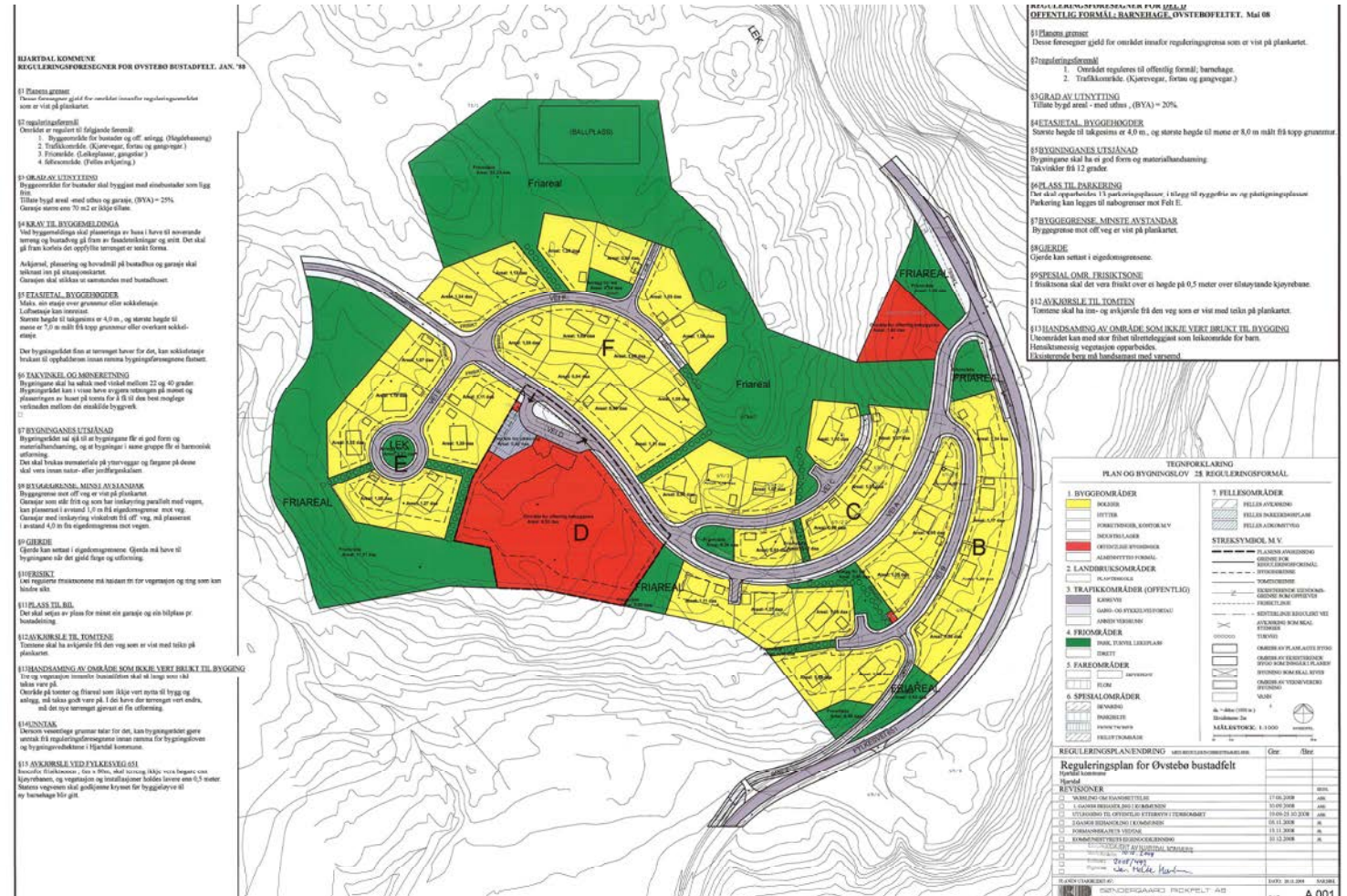
Spar Saulandtunet	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	2.6 km
Matkroken Gransherad	18 min 🚶
Post i butikk, PostNord	17.1 km

Sport

🏠 Fleirbrukshall Aktivitetshall	6 min 🚶 2.3 km
🏠 Sauland sentr.idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	7 min 🚶 4.4 km
🚶 Spent Notodden	23 min 🚶
🚶 Nordic Gym	28 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Notodden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



**REGULERINGSFØRESEGNER FOR DELD
OFFENTLIG FORMÅL; BARNEHAGE,
ØVSTEBØFELTET. Des 08**

- §1 Planens grenser
Desse føresegner gjeld for området innafor reguleringsgrensa som er vist på plankartet.
- §2 reguleringsføremål
1. Området reguleres til offentlig formål; barnehage.
2. Trafikkområde. (Kjørevegar, fortau og gangvegar.)
- §3 GRAD AV UTNYTTING
Tillate bygd areal - med uthus , (BYA) = 20%.
- §4 ETASJETAL, BYGGEHØGDER
Største høgde til takgesims er 4,0 m., og største høgde til møne er 8,0 m målt frå topp grunnmur.
- §5 BYGNINGANES UTSJÅNAD
Bygningane skal ha ei god form og materialhandsaming.
Takvinklar frå 12 grader.
- §6 PLASS TIL PARKERING
Det skal opparbeides 13 parkeringsplasser, i tillegg til ryggefrie av og påstigningsplasser. Parkering kan legges til nabogrenser mot Felt E.
- §7 BYGGEGRENSE, MINSTE AVSTANDAR
Byggegrense mot off.veg er vist på plankartet.
- §8 GJERDE
Gjerde kan settast i eigedomsgrensene.
- §9 SPESIAL OMR. FRISIKTSONE
I frisktsona skal det vera friskt over ei høgde på 0,5 meter over tilstøvtande

**HJARTDAL KOMMUNE
REGULERINGSFØRESEGNER FOR ØVSTEBØ BUSTADFELT.
DES 08 – revidert 15.03.2017**

- §1 Planens grenser
Desse føresegner gjeld for området innanfor reguleringsområdet som er vist på plankartet.
- §2 Reguleringsføremål
Området er regulert til følgjande føremål:
1. Byggeområde for bustader og off. anlegg. (Høgdebasseng)
2. Trafikkområde. (Kjørevegar, fortau og gangvegar.)
3. Friområde. (Leikeplassar, gangstiar.)
4. fellesområde. (Felles avkjøring.)
- §3 GRAD AV UTNYTTING
Byggeområdet for bustader skal byggjast med einebustader som ligg fritt.
Tillate bygd areal, med uthus og garasje, (BYA) = 40%.
Garasje større enn 70 m² er ikkje tillate.
- §4 KRAV TIL BYGGEMELDINGA
Ved byggemeldinga skal plasseringa av husa i høve til noverande terreng og bustadveg gå fram av fasadeteikningar og snitt. Det skal gå fram korleis det oppfylte terrenget er tenkt forma.

Avkjørsel, plassering og hovudmål på bustadhus og garasje skal teiknast inn på situasjonskartet.
Garasjen skal stikkas ut samstundes med bustadhuset.
- §5 ETASJETAL, BYGGEHØGDER
Øvstebø
Maks. ein etasje over grunnmur eller sokkeletasje.

Begge bustadfelt

Sokkeletasje kan nyttast til opphaldsrom innanfor reglane i plan- og bygningsloven.

§6 TAKVINKEL OG MØNERETNING

Bygningsrådet kan i visse høve avgjera retningen på mønet og plasseringen av huset på tomta for å få til den best moglege verknaden mellom dei einskilde byggverk.

§7 BYGNINGANES UTSJÅNAD

Bygningsrådet sal sjå til at bygningane får ei god form og materialhandsaming, og at bygningar i same gruppe får ei harmonisk utforming.

Det skal brukas tremateriale på ytterveggar og fargane på desse skal vera innan natur- eller jordfargeskalaen.

§8 BYGGEGRENSE, MINST AVSTANDAR

Byggegrense mot off.veg er vist på plankartet.

Garasjar som står fritt og som har innkøyring parallelt med vegen, kan plasserast i avstand 1,0 m frå eigedomsgrense mot veg.

Garasjar med innkøyring vinkelrett frå off. veg, må plasserast i avstand 4,0 m fra eigedomsgrensa mot vegen.

§9 GJERDE

Gjerde kan settast i eigedomsgrensene. Gjerda må høve til bygningane når det gjeld farge og utforming.

§10 FRISIKT

Dei regulerte frisiktsonene må haldast fri for vegetasjon og ting som kan hindre sikt.

§11 PLASS TIL BIL

Det skal setjas av plass for minst ein garasje og ein bilplass pr. bustadeining.

§14 UNNTAK

Dersom vesentlege grunnar talar for det, kan bygningsrådet gjere unntak frå reguleringsføresegnene innan ramma for bygningsloven og bygningsvedtektene i Hjartdal kommune.

§15 AVKJØRSLE VED FYLKESVEG 651

Innenfor frisiktsonen; 6 m x 80 m, skal terreng ikkje vera høgare enn kjøyrebanen, og vegetasjon og installasjoner holdes lavere enn 0,5 meter. Statens vegvesen skal godkjenne krysset før byggjeløyve til ny barnehage blir gitt.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 70, Bruksnr 19	Kommune:	4024 Hjordal
Adresse:		Grunnkrets:	104 Midtbygda Sauland
Veiadresse:	Åsen 1, gatenr 1164 3692 Sauland	Valgkrets:	2 Sauland
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	5140504 Hjordal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.02.2022	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	897,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerkad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Gårdsnummer 70, Bruksnummer 19 i 4024 HJARTDAL kommune

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4024/70/19	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	13.02.2023	Avgiver	4024/70/19	-66,6
	Matrikkelført:	13.02.2023	Berørt	4024/70/6	0,0
			Mottaker	4024/70/11	66,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.01.2023	Avgiver	4024/70/6	-1 027,5
	Matrikkelført:	23.01.2023	Berørt	4024/69/21	0,0
			Berørt	4024/69/34	0,0
			Berørt	4024/70/19	0,0
			Mottaker	4024/70/11	1 027,5
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	23.01.2023	Avgiver	4024/70/6	-36,3
	Matrikkelført:	23.01.2023	Berørt	4024/69/21	0,0
			Berørt	4024/70/19	0,0
			Mottaker	4024/69/34	36,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.01.2023	Berørt	4024/69/34	0,0
	Matrikkelført:	23.01.2023	Berørt	4024/70/6	0,0
			Berørt	4024/70/19	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	23.01.2023	Avgiver	4024/70/19	-9,7
	Matrikkelført:	23.01.2023	Berørt	4024/70/6	0,0
			Mottaker	4024/69/34	9,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.02.2022	Avgiver	4024/70/6	-976,2
	Matrikkelført:	04.02.2022	Berørt	4024/69/21	0,0
			Berørt	4024/69/34	0,0
			Mottaker	4024/70/19	976,2

Bebyggelses arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åsen 1	Bolig	196,0	Kjøkken	6	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	119,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	196,0	Igangset.till.:	19.10.2022
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	196,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301118093			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

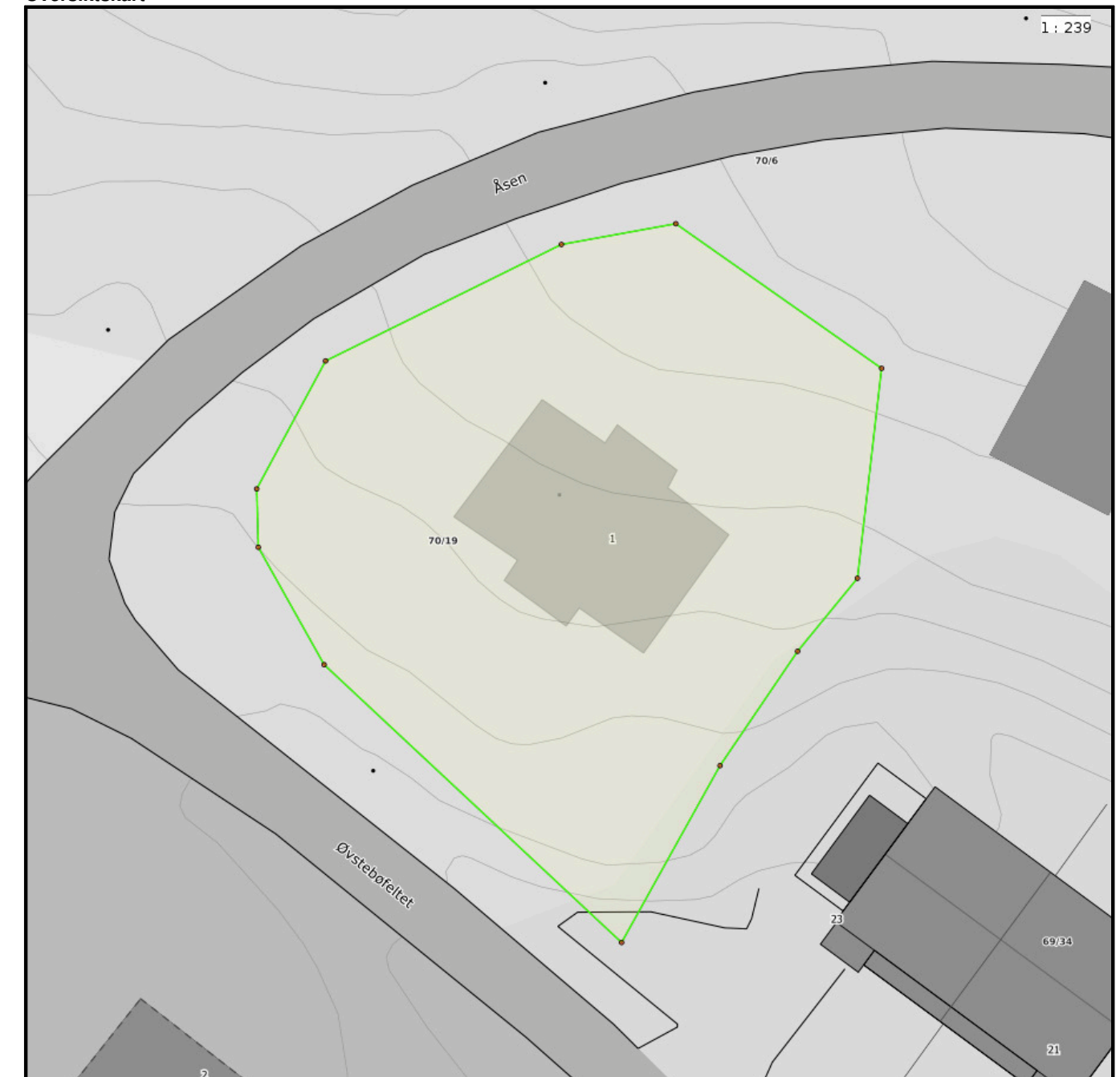
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		105,0		105,0		114,0		114,0
H02			91,0		91,0		99,0		99,0

Kontaktpersoner:

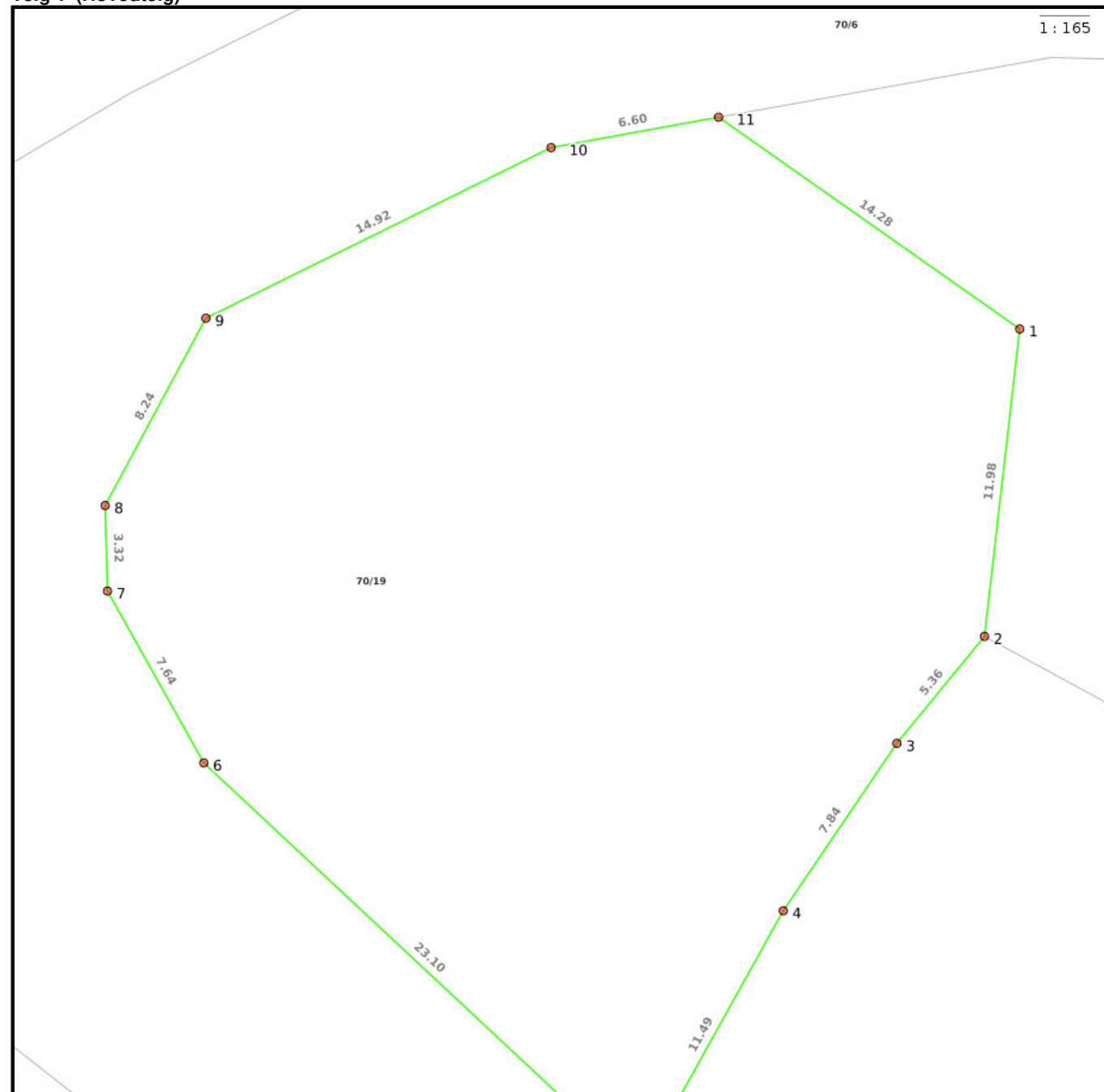
Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Hegna Entreprenør AS	926800868

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 897,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 610 167,33	496 574,82	11,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 610 155,35	496 574,53	5,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 610 150,91	496 571,52	7,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 610 144,05	496 567,72	11,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 610 133,55	496 563,07	23,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 610 147,73	496 544,84	7,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 610 154,03	496 540,52	3,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 610 157,32	496 540,13	8,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 610 164,90	496 543,36	14,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 610 172,69	496 556,09	6,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 610 174,45	496 562,45	14,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

ambita

Kommune: 4024 Hjørtedal
Eiendom: 4024/70/19/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 2.5.2024



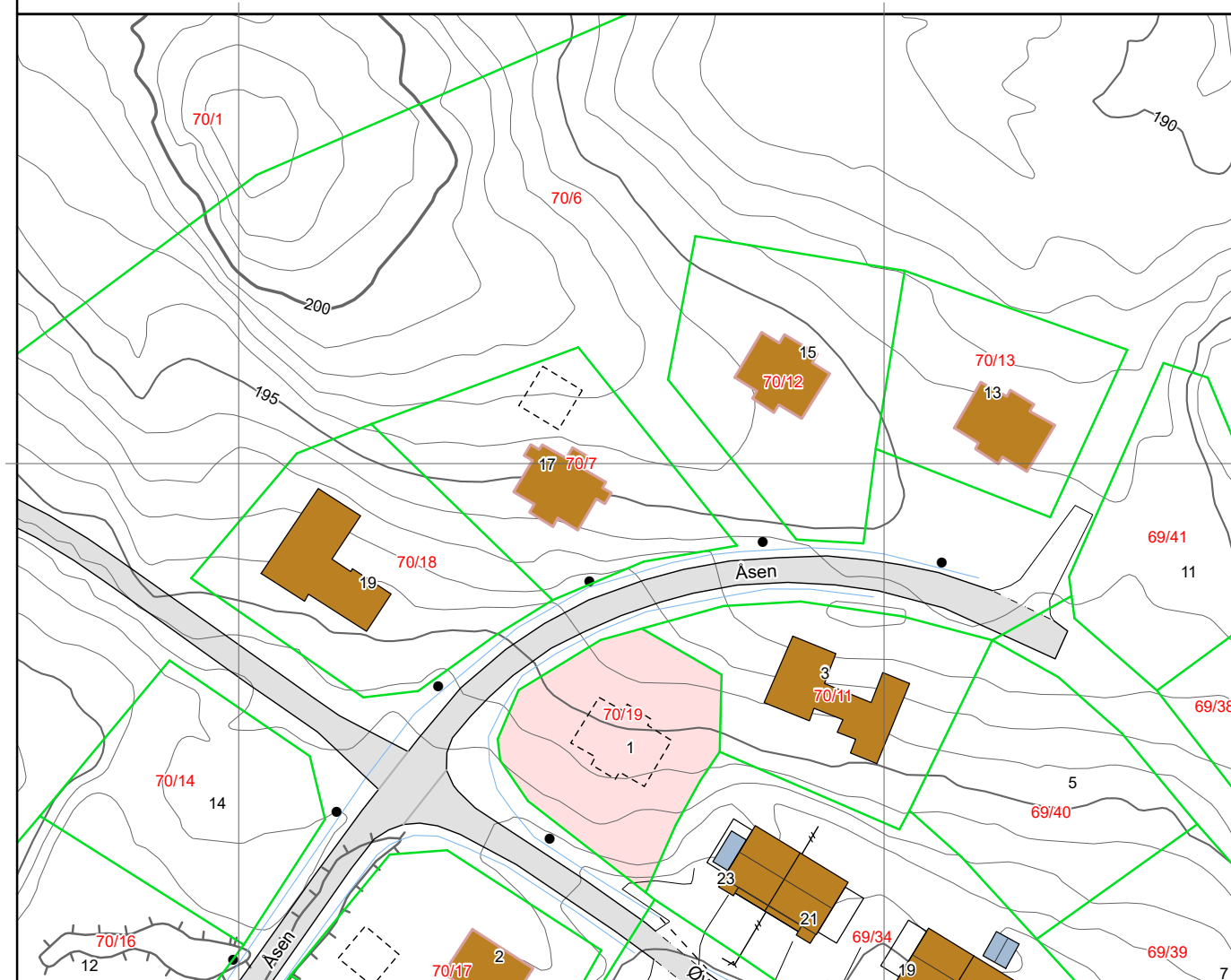
ambita

Kommune: 4024 Hjørtedal
Eiendom: 4024/70/19/0/0

Eiendomsgrenser






- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 2.5.2024









Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VenG&endeOnSvklende



Hjartdal kommune

Vår referanse: 2022/1649-2
Deres referanse:
Løpenummer: 9996/2022

Takstmann Olav Øyen AS
Heddalsvegen 41
3674 NOTODDEN

19.10.2022

Olav Øyen

Delegert vedtak
Fullmaktsvedtak utval for plan og utvikling - nr. 244/2022

Godkjenning av søknad - bustad - Åsen 1 - Gnr/bnr 70/19

Eiendom: gnr. 70/ 19
Tiltakshaver: HEGNA ENTREPRENØR AS
Søknad mottatt: 08.09.2022
Tilleggsdokumentasjon mottatt 07.10.2022

Vedtak

Vi godkjenner din søknad om Bustad - Åsen 1 - gnr 70/19. Hjemmel for tillatelsen er plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4.

Bebygd areal (BYA) er oppgitt til 119 m². Bruksareal (BRA) er oppgitt til 196 m².

Eiendommen/bygningen er tildelt adresse Åsen 1.

Vilkår for tillatelsen

1. Det må snarest bli en oppmålingsforretning med grensejustering mot Gnr/bnr 69/34 og 70/11, og deretter eiendomsoverdragelse til tiltakshaver.

5. Før tiltaket kan tas i bruk skal det være gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10. Ansvarlig søker skal sende søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skjema for tilkøpling kommunalt VA og oppdatert gjennomføringsplan til kommunen.

Bortfall av tillatelsen

Hvis du ikke har startet arbeidene innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidene stanses i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9 første ledd.

Plikter og rettigheter

Ansvar for utførte arbeider

Ansvarlige foretak og tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidene som utføres er innenfor den tillatelsen som er gitt.

Klagerett

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker etter at du har mottatt dette. Dette følger av forvaltningsloven § 28. Klage kan sendes til; Hjørdal kommune, Saulandsvegen 414,3692 SAULAND.

Betaling og saksbehandlingstid

Du må betale gebyr for behandling av søknaden. Betalingssetningene kan du finne på kommunen sin [hjemmeside](#).

Søknad etter pbl § 20-1	Pkt 2.1	= kr 12231,-
-------------------------	---------	--------------

Faktura sendes til HEGNA ENTREPRENØR AS, Åsen 17.

Saksbehandlingsfristen begynner å løpe når kommunen har mottatt søknaden. Fristen stopper når kommunen venter på dokumentasjon fra søker eller andre myndigheter.

Vi har brukt 41 dager på å behandle din søknad

med reguleringsplan.

Hjemmelsovergang

Før overdragelse av tomta fra Hjørdal kommune er det avtalt at det skal gjøres en grensejustering mellom Gnr/bnr 70/19 og 69/34 og en grensejustering mellom Gnr/bnr 70/19 og 70/11, i tråd med sak 2022/725. Før disse 2 grensejusteringene må Gnr/bnr 70/11 oppmåles endelig.



Nabovarsling

Naboene som er varslet om tiltaket har ikke kommet med merknader til søknaden.

Vann og avløp

Det er kommunalt vann- og avlaupsnett innom reguleringsplanen. Drift og utbygging i Hjørdal kommune følger opp kring dette.

Hjørdal kommune fakturerer tilknytingsgebyr for vatn og avlaup ved igangsetningsløyve i tråd med vedtatt gebyrregulativ for kommunale tenester og forskrift for vass- og avløpsgebyr i Hjørdal kommune § 2-3. Fakturamottakar vil få tilsendt eget brev med informasjon om tilknytingsgebyra. Ansvarlig foretak for påkøpling må fylle ut skjema for «tilkøpling til kommunalt VA».

Erklæringer om ansvarsrett

Foretak	Org.nr	Tilt.kl	Funksjon	Fagområder
Takstmann Olav	928287963	1	SØK	Søker

Informasjon og veiledning

Matrikkel

Bustaden registrerast i matrikkel med:

H1 bruksareal (BRA) 105 m², bruttoareal (BTA) 114 m² og bebygd areal (BYA) 119 m².

H2 bruksareal (BRA) 91 m² og bruttoareal (BTA) 99 m².

Garasjen registrerast ikke i matrikkel no. Det er opplyst at den skal oppførast seinare. Den er antatt å vere unntatt søknadsplikt. Den er heller ikkje oppført i søknad om tiltak og manglar planteikning. Berekna H1 bruksareal (BRA) 45 m², bruttoareal (BTA) 49 m² og oppgitt bebygd areal (BYA) 49 m².

Adressa til bustaden er **ÅSEN 1, 3692 SAULAND**. Det enkelte adressenummer er huseigaren sitt ansvar og må settast opp før bygget tas i bruk. Nummerskilt skal ha svarte tal på kvit botn med svart ramme. Teksthøgde 105 mm, skilthøgde 150 mm. Skiltet skal vere reflekterande eller belyst, og skal vere av aluminium eller anna rustfritt materiale. Nummerskiltet skal plasserast slik at det er tydeleg kva for bygg/eigedom dei knyter seg til, og vere lett synleg frå gate eller veg. Som hovudregel skal skiltet stå ca. 2,5 m over bakken, og der tilhøva ligg til rette, plasserast til høgre for inngangsdør eller innkøyrse frå veg. Skilt kan bestillast hjå jernvare eller byggeforretningar.

Eigedomsskatt

Tiltaket gir nytt bruksareal som gir endring av taksten for eigedomsskatten.

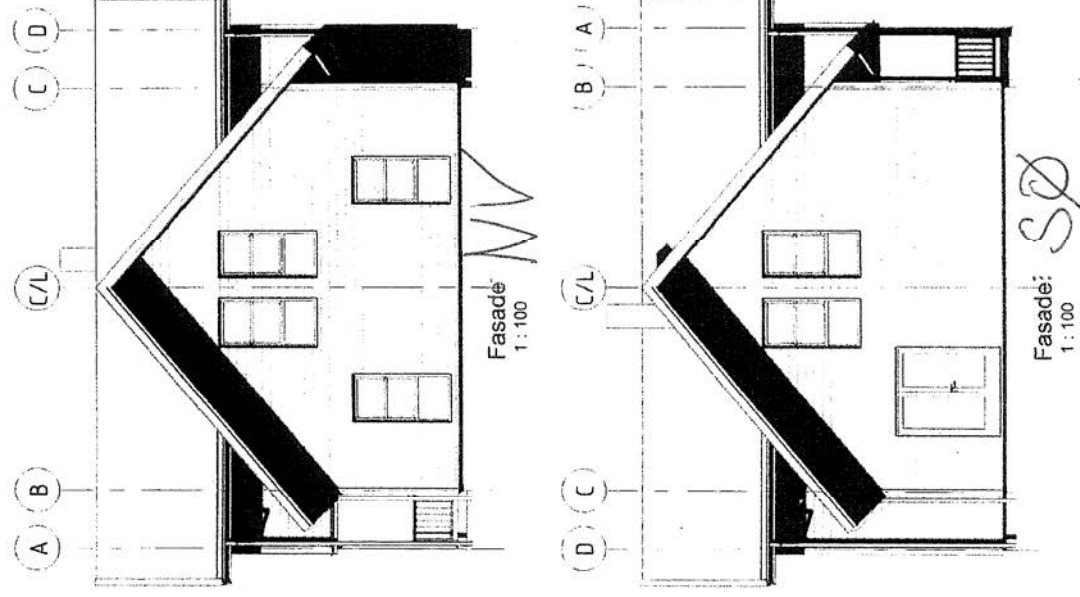
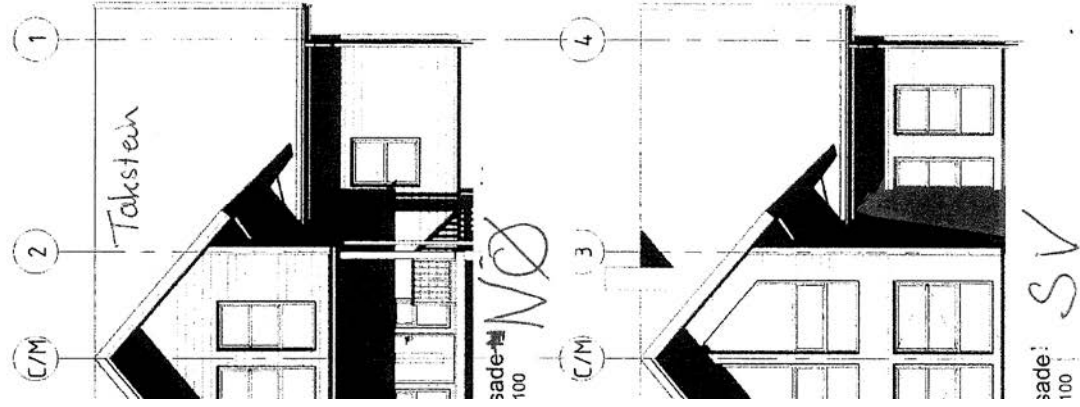
Endring av eigedomsskatten vert gjort etter at det er gjeve ferdigattest på tiltaket eller når tiltaket er teke i bruk. Kvar eigedom vil bli synfart utvendig. Det er ikkje naudsynt at du er med på synfaringa. Om du likevel ønsker å delta, må du gje attendemelding til Hjartdal kommune.

Renovasjon

Som ny bustadeigar i kommunen vert de med dette gjort merksam på at det er kommunal ordning med renovasjon, feiing og vass- og kloakktilknytting.

Meld frå i god tid før du ønsker å motta utstyr til renovasjonsordninga.

Bustaden vert innført i den kommunale avgiftsordninga etter at utstyret er bestilt.



Oppdragsgiver:
Ereld Sandvik Hegna / Hegna ent AS

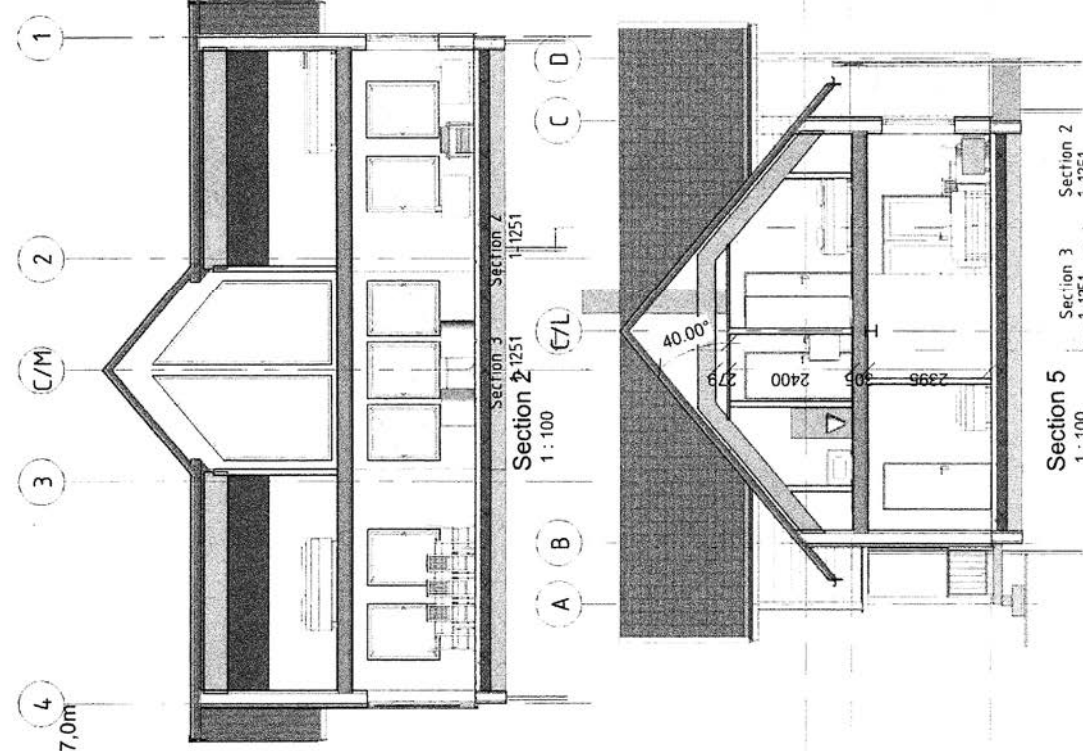
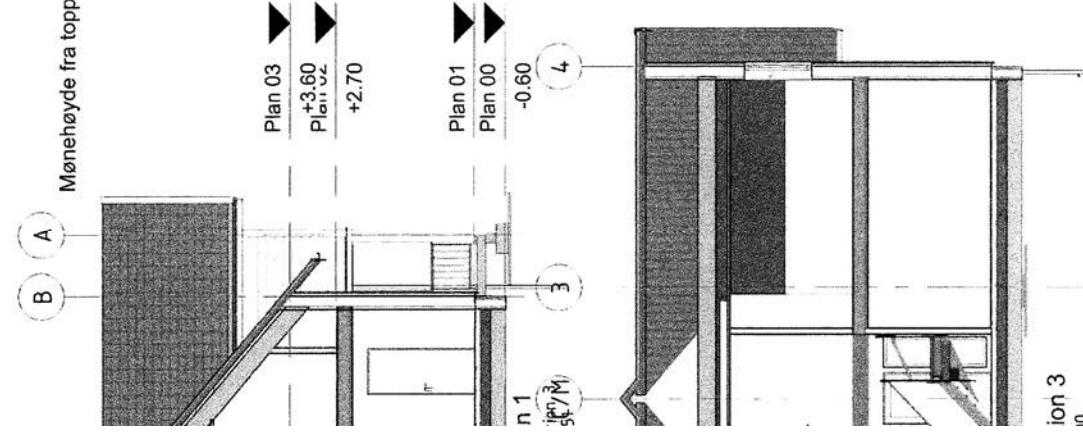
Prosjekt:
Enebolig gnr 70, bnr 119 Asen 19

Dato: 01.11.20
Tegnet av: EHS
Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: 04

Rev. dato:
Rev.:

Prosjekt nr:
2016-40

FASADER



Oppdragsgiver:
Ereld Sandvik Hegna / Hegna ent AS

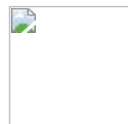
Prosjekt:
Enebolig gnr 70, bnr 119 Asen 19

Dato: 01.11.20
Tegnet av: EHS
Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: 03

Rev. dato:
Rev.:

Prosjekt nr:
2016-40

SNITT



Hjartdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 02.05.2024

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Hjartdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4024 Gardsnr.: 70 Bruksnr.: 19

Adresse: Åsen 1, 3692 SAULAND

Referanse: 1306240039

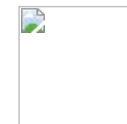
Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett. Eigedomen har ikkje vassmålar
Avløp	Eigedomen er tilknytta offentleg nett.
Veg	Eigedomen er tilknytta offentleg veg.
Pålegg	Det finst ikkje pålegg om endring av tilknytingsforhold.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrensar som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.



Hjartdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 03.05.2024

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Hjartdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4024 Gardsnr.: 70 Bruksnr.: 19

Adresse: Åsen 1, 3692 SAULAND

Referanse: 1306240039

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Vatn	Gebyr	10799,00
Avløp	Gebyr	12740,00
Renovasjon	Gebyr	5235,00
Brannsyn, feiing	Gebyr	522,40
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

Kommentar

Boligen mangler ferdigattest og eigedomsskatt er derfor ikkje beregna. Avgiftene er oppført med mva. Eigedomsskatt og feiing er ikkje mva belagt.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrensar som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.



Takstmann Olav Øyen AS
Heddalsvegen 41
3674 NOTODDEN

13.06.2024

Olav Øyen

Delegert vedtak
Fullmaktsvedtak utval for plan og utvikling - nr. 115/2024

Godkjenning - Ferdigattest - bustad - Åsen 1 - Gnr/bnr 70/19

Eiendom: gnr. 70/ 19
Tiltakshaver: HEGNA ENTREPRENØR AS
Søknad mottatt: 07.06.2024
Tilleggsdokumentasjon mottatt 12.06.2024

Vedtak

Vi godkjenner din søknad om ferdigattest - Bustad - Åsen 1 - gnr 70/19, med heimel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Vilkår for tillatelsen

1. Bygningen eller deler av den kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt i FPOU-sak 244/2022 datert 19.10.2022.

Klagerett

Du kan klage på vedtaket innan 3 uker etter at du har mottatt dette. Dette følger av forvaltningsloven § 28. Klage kan sendes til; Hjartdal kommune, Saulandsvegen 414,3692 SAULAND.

Saksutredning

Tiltaket gjelder

Ny bustad - Åsen 1 - gnr 70/19.

Bebyggd areal (BYA) er registrert med 119 m². Bruksareal (BRA) er registrert med 196 m².

Plassering

Motteke måledata syner at tiltaket er utført innafor gitt løyve.

Informasjon og veiledning

Eigedomsskatt

Endring av eigedomsskatten vert gjort etter at det er gjeve ferdigattest på bygget eller når bygget er teke i bruk. Kvar eigedom vil bli synfart utvendig. Det er ikkje naudsynt at du er med på synfaringa. Om du likevel ønsker å delta, må du gje attendemelding til Hjartdal kommune.

Renovasjon

Som ny bustadeigar i kommunen vert de med dette gjort merksam på at det er kommunal ordning med renovasjon, feiing og vass- og kloakktilknytting.

Meld frå i god tid før du ønsker å motta utstyr til renovasjonsordninga. Bustaden vert innført i den kommunale avgiftsordninga etter at utstyret er bestilt.

Det er berre hushaldningsavfall som skal leverast her, anna avfall som byggeavfall, innbu og utstyr etc. skal leverast til avfallsmottaket på Goastholtmyra i Notodden (mot Kongsberg)..

Trenger du fleire opplysningar eller rettleiing er vi tilgjengelege på servicekontoret. Se også vår nettside www.hjartdal.kommune.no for opningstider og ytterlegare informasjon.

Med vennlig hilsen

Kristin Sandven
Sakshandsamar

Simen Storøy
Fagleiar plan,- byggesak og miljø

Kopi:
HEGNA ENTREPRENØR AS



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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: Åsen 1
3692 SAULANDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Notodden
Saksbehandler: Bjørn Runar Bjørnfeld

Oppdragsnummer: 1306240039

Telefon: 418 59 788
E-post: bjorn.bjornfeld@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 14.06.2024

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