



aktiv.

Grytefjellvegen 71, 3683 NOTODDEN

**Koselig hytte med 3 soverom,
innlagt strøm, vann og avløp samt
parkering rett utenfor døren.
På naturskjønne Breiset**



Fagansvarlig MNEF

Monica Bakken

Mobil 975 54 901

E-post monica.bakken@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 250 000,-
Omkostn.: Kr 32 640,-
Total ink omk.: Kr 1 282 640,-
Årlig festeavgift: Kr 3 527,-
Selger: Elvy Karine Berg

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 44/60 kvm
Tomtstr.: ca 1000 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 436, bnr. 1
Fnr.: 70
Oppdragsnr.: 1306260017

Velkommen til Breiset

Koselig og arealeffektiv hytte med solrik beliggenhet i et naturskjønt område.

Her har du naturen som lekeplass rett utenfor hytteveggen med trær, bærbusker, bade- og fiskevann, fine oppmerkede turløyper, godt oppkjørte skiløyper med bredt løypenett og oppkjørt akebakke på vinterstid. Løypenettet kan føre deg på korte eller lengre turer, til bl.a. Sveinsbu, over til Raje / Skrim, Heia hyttefelt eller en kortere runde rundt hyttefeltet.

Med flere uteplasser kan du nyte morgenkaffe, hygge med familie og venner eller lek på verandaen, eller slappe av i godstolen etter en god tur.

Parkeringsplass, bod og anneks med god lagringsplass ved inngangspartiet.

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	72
Energiattest	79
Nabolagsprofil	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 44 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 60 kvm

TBA: 38 kvm

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

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 44 kvm Vindfang, toalettrom, stue/kjøkken og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 kvm Terrasse- og balkongareal

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 kvm Lagringsplass

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-e: 7 kvm Bod

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 46 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

TBA utgjør terrassen foran inngangspartiet og utenfor stuen. Sommerdusjen har et terrassegulv på ca. 1 m². Dette arealet er ikke medberegnet under TBA. Arealet er fastsatt noe skjønnsmessig på grunn av konstruksjonens utforming.

ALH utgjør arealet med skråhimling mot yttervegg på toalettrom og soverom.

Fritidsbolig, anneks og bod

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

ca 1000 kvm

Tomtebeskrivelse

Punktfestet tomt. Tomten er en svakt skrånende naturtomt med noe fjell i dagen.

Et punktfeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eieren av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under. Et punktfeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eieren av punktfestet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der huset eller husene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt.

Fester må finne seg i at det beites på området. Bortfester er ikke ansvarlig for skader påført av beitedyr. Trær som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe kan fiernes etter avtale med bortfester. Trærne er bortfesteres eiendom. Området rundt hytta skal i størst mulig

grad framstå som utmark med naturlig vegetasjon, jfr. reguleringsbestemmelsene. Det skal ikke settes opp flaggstenger/antenner/gjerde utenfor hytta uten særskilt avtale.

Årlig festeavgift

Kr 3 527

Festetid

Festekontrakten gjelder frem til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 01.10.2026 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Dersom lov og forskrift senere skulle gi anledning til det, reguleres tomteverdi i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet hvert 10. år slik at festeavgifta gir avkastning på 5 % av regulert tomteverdi. I mellomliggende år reguleres festeavgifta i samsvar med endringer i konsumprisindeksen slik som ovenfor.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er ifølge grunneier ikke mulighet for innløsning av tomten pt.

Fstekontrakt datert

02.09.2010.

Kopi av festekontrakten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Bortfester transportgebyr

Kr 2 000 + KPI fra festekontrakten ble inngått.

Beliggenhet

Hytta ligger solrikt til ca 570 moh på Breiset - Grytefjell.

Her er det godt tilrettelagt for fine turer og det å nyte naturen.

På vinterstid er det fine, oppkjørte skiløyper med kortere og lengre løyper til bl.a.

Sveinsbu, over til Raje / Skrim, Heia hyttefelt eller en kortere runde rundt hyttefeltet. Du kan også ta med pilkestanga på skituren og prøve fiskelykken i flere småvann. Ved felles parkeringsplass ved Breisethytta blir det kjørt opp en fin akebakke med felles gapahuk / grillhytte i bunnen hvor man kan hygge seg med lek og grilling, og det er også en fin plass for de minste å lære og gå på ski i de oppkjørte løypene.

På sommeren er det fine turområder med oppmerkede stier, for både lange og kortere turer, samt flere småvann hvor man kan bade eller fiske (må ha fiskekort).

På høsten er dette en fin plass å plukke bær og nyte de fine fargene.

Og våren er nydelig i seg selv.

Området ligger ca 30 minutter fra Notodden, 1 time fra Kongsberg, 1 time og 30 minutter fra Skien, 2 timer fra Tønsberg, 1 time og 30 minutter fra Drammen og 2 timer fra Oslo.

Adkomst

Fra E-134 utenfor Notodden sentrum sving til høyre om du kommer fra Notodden eller venstre om du kommer fra Kongsberg, inn på fylkesveg 360 mot Gvarv, Tinnegrendvegen. Følg denne vegen i ca 8 km og ta så inn til venstre inn på Breisetvegen / Hynnemoen (her svinger du til høyre om du kommer fra Skien). Dette er en bomveg, med betaling via nettside /app. Følg Breisetvegen i ca 10 km hvor du kommer til felles parkeringsplasser på toppen. Der holder du til høyre og følger vegen forbi Breisethytta inn på Grytefjellvegen. Følg vegen til enden og hytta ligger da på høyre side, og vil være merket med "Til Salgs"-plakat.

Bebyggelsen

Dette er et område med ca 70-80 hytter.

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon og har en stående trekledning. Taket er tekket med pappshingel og har en sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med koblet glass, og en malt hovedytterdør. Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert/behandlet metall. Eiendommen har en terrasse utenfor stuen og et inngangsparti som er oppført i tre.

Bygningen står på pilarer av betong og naturstein på en lett skrånende naturtomt med noe synlig fjell. Bygningen har krypkjeller/matluke under trebjelkelag og stubbegulv. Byggegrunnen består av fjell og løsmasser. Takvann ledes til terrenget.

Annekset har bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning. Taket er tekket med pappshingel, har beslag av lakkert/behandlet metall og en sperrekonstruksjon. Annekset har malte trevinduer med 2-lags glass og en malt hovedytterdør. Bygningen står på lettklinkerblokker.

I tillegg er det en bod som står på pilarer av betong. Boden er oppført i bindingsverk med utvendig stående panel, og taket er tekket med metallplater. Den har to vinduer av malt tre og en enkel, malt ytterdør av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Taktekking

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

Utvendig - Vinduer

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist et vannbrett med liten eller ingen klaring mellom utvendig belistning og vannbrett.
- Det er også observert vannbrettbeslag med avslitt behandling/folie samt et vindu med avflakking av maling.

Utvendig - Dører

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Det er påvist skjevheter i rekkverket. Det er også observert noe værslitasje og oppsprekking i terrassegulvet. Ikke alle overflater lot seg kontrollere på grunn av snødekt terrasse.

Utvendig - Andre utvendige forhold

Sommerdusj med plasttak

- Taket har en konstruksjon og innfesting med begrenset bæreevne.
- Ved vedvarende stor fuktbelastning på yttervegg kan dette føre til fukt- og råteskader.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Innvendig - Pipe og ildsted

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig - Innvendige dører

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjøkken - Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

- Det er ikke påvist tegn til at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskkummen, noe som er et krav på kjøkkenet ut fra tidspunktet for innlegging av vann i hytten.

Kjøkken - Etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

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

Spesialrom - Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

- Det er påvist pilarer med sprekkdannelse.
 - Det er utført begrenset understøttelse ved overgang mellom toalettrom og stue.
- Det er foretatt undersøkelse under soverommet, men på grunn av snø og lav høyde var det begrenset innsyn i motsatt ende av hytten. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser når det er fritt for snø og det er bedre tilgjengelighet fra siden.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Anneks - Utvendig - Takteking

- Det er påvist flere shingellapper som ikke ligger ned mot underlaget.

Anneks - Utvendig - Dører

- Det er påvist fuktskader i nedkant av døren.

Anneks - Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

- Det er registrert skjevheter i gulvet i annekset. Dette kan skyldes bevegelser i fundamentet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig - Nedløp og beslag

- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
- Det er påvist lekkasje og deformasjon av takrenner

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist råte i tresøylen utenfor inngangspartiet.

Innvendig - Krypjkjeller

- Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.

Anneks - Utvendig - Nedløp og beslag

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
 - Det er ikke montert takrenner på annekset. Dette medfører risiko for oppfukning av veggkonstruksjonen og manglende bortledning av nedbør.
- TG-3 gjelder manglende snøfangere i henhold til NS 3600.

Anneks - Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tomteforhold - Terrengforhold

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold - Septiktank

- Hytta har et Wallax minirensesanlegg med tilhørende serviceavtale, anlegget er ikke nærmere vurdert.

Anneks - Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Anneks - Innvendig - Andre innvendige forhold

- Det er montert el-anlegg i annekset, men dette var ikke tilkoblet på befaringstidspunktet. Det er ikke mottatt samsvarserklæring på dette anlegget

HMS hytte og anneks:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. På bakgrunn av konstruksjonsløsningen vurderes risikoen for radon fra grunnen som begrenset. Dersom det ønskes sikker dokumentasjon av radonnivået, kan radonmåling gjennomføres.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr og/eller brannslukningsutstyr iht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunkt. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. Alle røykvarslerne var demontert på befaringstidspunktet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Bjørn Andersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Hytta ble kjøpt i 1990.

Pappen ved pipe hadde løsnet. Vanninntrengning ved pipe. Skaden er utbedret ved at ny pipehatt er satt på plass og deler av innertak er byttet.

Byttet vinduer i stue og kjøkken.

Byttet tak på bod i 2015.

Utskiftning av gammel ovn, til rentbrennende ovn.

Dårlig trekk når ny ovn ble installert. Satt inn stålrør i eksisterende pipe.

Nytt inntak på hytta, lagt opp flere kurser i sikringsskap. Elektrikeren i Sauherad, 2016

Det er bestilt Norgespris på strøm:

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Hytta inneholder vindfang, toalettrom, stue/kjøkken og 3 soverom. Overbygd terrasse ved inngangsparti og veranda på to av de andre sidene forlenget med en overbygget utedusj.

Anneks og bod.

Standard

Koselig og arealeffektiv hytte med flere uteplasser.

Furu og belegg på gulv. Malt trepanel og malte plater på vegger og malt trepanel i tak.

Lys og åpen stue / spisestue / kjøkken med vedovn med pipe av teglstein.

Eldre glatt kjøkkeninnredning med komfyr og kjøleskap som følger med. Lem til krypkjeller/matluke med stående skuffer(må gjøres utbedringer før bruk)

Toalettrom med toalett, innredning med servant og skuffer under og varmtvannsbereder.

3 soverom med til sammen 6 sengeplasser.

Senger og møbler følger med ved kjøp av hytta.

Automatsikringer hvor inntak er nytt i ca 2016. Utekran.

Anneks er innredet til soverom, men er ikke søkt om og derfor ikke godkjent til varig opphold. Strøm ut til anneks er koblet av da det var utført av ufaglært.

El-anlegg

Takstmann har foretatt forenklet kontroll av det elektriske anlegget: med denne kommentaren: "Det er påvist både jorda og ujordet kontakt i samme rom samt ufullstendig dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det anbefales derfor en el-kontroll av hytten. Dersom forholdene ikke utbedres, medfører dette økt risiko for elektrisk støt, personskade og brann, samt vedvarende usikkerhet knyttet til det elektriske anleggets sikkerhet og tilstand."

Etter dette har det vært foretatt el-kontroll med følgende avvik:

- Flere kontakter mangler jording (også jordet og ikke-jordet kontakt i samme rom)
- Mangler røykvarslere

Rapport etter kontroll følger vedlagt salgsoppgaven.

Det er innhentet samsvarserklæringer fra 2010 - inntak, 3-fas, automatsikringer og 2014 - tilkobling av renseanlegg.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Taktekking fra ca 2000.

I følge tidligere eiers opplysninger er hytta tilbygd med vindfang, soverom og toalettrom i ca 2003.

Ytterdør fra 2003.

Vinduet på toalettrommet har 2-lags glass fra 2012.

Varmtvannsbereder fra 2013.

Anneks bygd i 2014.

Nytt røykrør i pipe 2016

Wallax minirenseanlegg installert i 2016

Nytt strøminntak på hytta, samt etablering av flere kurser i sikringsskapet og strømpoplegg til minirenseanlegg, utført ca. 2016.

De største vinduene i stue og kjøkken er byttet i 2021

Eier opplyser at pipehatt ble montert i 2022.

Parkering

Parkering på eiendommen. Veg og parkering blir brøytet på vintertid i nåværende brøyteavtale.

Diverse

Bortfester har forkjøpsrett ved overføring av festerett og bygning med unntak for nærstående familie(jfr. §8 i Lov om løysingsrettar 9.12.1994 nr. 64). Fester plikter å varsle bortfester om salg av hytta med kopi av kjøpekontrakt innen to uker etter underskrift.

Dersom bortfester ønsker å benytte forkjøpsretten trer han inn i gjeldende avtale.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue. Ellers er det basert på elektrisk oppvarming.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 250 000

Omkostninger kjøper

1 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

31 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

32 640 (Omkostninger totalt)

49 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

52 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 282 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 299 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 302 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 6 066 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Eiendomsskatt, renovasjon og feiing

Formuesverdi primærbolig

Kr 242 000 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter, festeavgift samt vei, vann og avløp påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og evt. abonnement til tv og internett.

Det foreligger også kontingent til vel- og (frivillig, men anbefalt) løypelaget på hhv. kr 250 og kr 690.

Tilbud om 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 436, bruksnummer 1, festenummer 70 i Notodden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4005/436/1/70:

16.09.2010 - Dokumentnr: 701893 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 2 500

Gjelder fra dato: 02/09-2010

Tomteverdi: NOK 150 000

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelse om veg, parkering mv.

Framleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesters samtykke

Forkjøpsrett

Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2009 - Dokumentnr: 911289 - Registrering av festnr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4005 Gnr:436 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 725781 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0822 Gnr:36 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 597834 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3808 Gnr:436 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2014 - Dokumentnr: 278424 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4005 Gnr:436 Bnr:1
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om vannledning

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Det foreligger heller ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.
Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Vei, vann og avløp

Privat vei, vann og avløp.
Årsavgift for Breisetvegen er pt kr 2 800 + kr 500 pr bil (registrering i app) pr. år.
Årsavgift for Grytefjellvegen og frem til hytta er pt kr 2 200 pr år. Veiavgiftene er inkludert vedlikehold samt brøyting og strøing.

Det er innlagt vann fra felles privat borebrønn og avløp via eget minirensanlegg.
Det må påregnes kostnader for strøm og service, bl.a. vannprøvetaking av felles brønn/pumpehus.

Selger har serviceavtale med Wallax på anlegget som kjøper trer inn i ved overtagelse. Kostnaden er pt kr 4 313. Kostnader ved etterfylling av kjemikalier og slamtømming kommer i tillegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse. Reguleringsplan med ID - 01032010 "Breiset hytte- og aktivitetssenter, del av gbnr 36/1" av 29.04.2010.

Andre relaterte planer "Breiset hytte- og aktivitetsområde" med ID - 01011988 av 24.11.1988.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan ses hos megler.

Det er regulert inn noen nye hyttetomter på feltet, to av de ligger spredt på andre sida av vegen for denne eiendommen, se kart.

Adgang til utleie

Framleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesters samtykke. Det skal ikke drives forretningsmessig virksomhet slik som varesalg, herbergvirksomhet eller lignende. Utover dette er det ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut til fritidsformål for kortere perioder. Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til radonmåling.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, minimum kr 49 000. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr 9 900 tilrettelegging, kr 14 900 markeds pakke, kr 4 900 oppgjørshonorar, kr 1 000 søk eiendomsregister og elektronisk signering og kr 3 000 visninger per stk. I tillegg kommer utlegg på kr 545 tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, kr 4 595 utlegg fotograf, kr 4 019 utlegg kommunale opplysninger og kr 290 utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30 000.

Ansvarlig megler

Monica Bakken
Fagansvarlig MNEF
monica.bakken@aktiv.no
Tlf: 975 54 901

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, organisasjonsnummer 987548177
Storgata 22, 3674 Notodden

Salgsoppgavedato

26.03.2026







































Grytefjellvegen 71



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Grytefjellvegen 71 , 3683 NOTODDEN

 NOTODDEN kommune

 gnr. 436, bnr. 1, fnr. 70

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 22.03.2026

Oppdragsnr.: 20863-1221

Eiendomsverdi ref nr: SX4455

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen



**Din Takst &
Eiendom AS**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

Bjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@dintakstogeiendom.no
901 84 215



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen, oppført i 1967, har generelt normal standard basert på alder og byggeår.
Hytten er oppført med bindingsverkskonstruksjon, stående trekledning, tak tekket med pappshingel og trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Hytten står på pilarer av betong og naturstein i lett skrånende terreng bestående av naturtomt med noe synlig fjell.

Innvendig har hytten gulv av furu og belegg, trepanel og malte plater på vegger samt trepanel i tak.
Hytten har mursteinspipe med vedovn og et enkelt kjøkken med eldre innredning.

Det er toalettrom med servant og gulvmontert toalett. Vann- og avløpsrør er av plast, og varmtvannstanken er på ca. 50 liter.
Eiendommen er tilknyttet felles grunnboret brønn og har et Wallax minirensanlegg med serviceavtale.

Det er registrert enkelte avvik, blant annet deformerte og lekkende takrenner, råteskade i tresøyle ved inngangspartiet, avvik ved enkelte vinduer og dører, skjevheter i gulv samt råteskadede organiske materialer i krypkjeller.
Det er også påvist enkelte forhold knyttet til ventilasjon, elektrisk anlegg og fundamentering som bør følges opp.

Eiendommen har i tillegg et anneks oppført rundt 2014 med normal standard ut fra alder, men hvor det blant annet er registrert fuktskade på dør og skjevheter i gulv som kan indikere bevegelser i fundamentet.

Bygninger fra denne tidsperioden har ofte konstruksjoner som ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og dimensjonering. Dette kan medføre lavere energieffektivitet, økt varmetap og generelt lavere teknisk standard sammenlignet med nyere bygg. For bygg av denne typen kan det også være nødvendig med oppfølging i perioder med mye snø, herunder snømåking av tak ved store snømengder for å redusere belastningen på takkonstruksjonen.

Bygninger fra denne perioden kan også inneholde materialer som i dag er klassifisert som helse- eller miljøskadelige, for eksempel asbest eller PCB.
Ved vedlikehold, ombygging eller riving kan slike materialer kreve særskilt håndtering og kostnadskrevende tiltak i henhold til gjeldende regelverk.

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon.

Fritidsbolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå.
Taktekkingen var snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder.
Ytterligere undersøkelse anbefales når taket er fritt for snø.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert/behandlet metall.
Eier opplyser at pipehatt ble montert i 2022.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Vinduet på toalettrommet har 2-lags glass fra 2012.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Hytten har terrasse utenfor stue og inngangsparti oppført i tre.

Utvendig sommerdusj.
Taket er av gjennomslukete plastplate.
Veggene består av tre.
Terrassegulv av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.
Hytten har mursteinspipe med nytt røykrør og sotluke/feieluke.
Bygningen har krypkjeller/matluke under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen malte glatte dører og malt fyllingsdør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har eldre innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.
Benkeplaten er skiftet i senere tid, men årstallet for utskiftingen er ikke kjent.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Rommet har tregulv.
Trepanel på vegger og i tak.
Servant med underskap.
Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Hytten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 50 liter.

Sikringsskapet er plassert på soverommet.
Hytten har en kombinasjon av vegg- og takmontert belysning.
Styringsskap for rensanlegget er plassert utvendig på hytteveggen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.
Hytten står på pilarer av betong. Takkvann ledes til terreng.
Bygningen har pilarer i betong og naturstein.
Terrengen er lett skrånende terreng bestående hovedsakelig av naturtomt med noe synlig fjell.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er etablert et Wallax minirensanlegg. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er felles grunnboret brønn.
Hytta har et Wallax minirensanlegg med tilhørende serviceavtale.
Det anbefales å sette seg nøye inn i hvordan anlegget driftes og vedlikeholdes.
Utslippstillatelse og FDV-dokumentasjon foreligger.
Anlegget er ikke nærmere vurdert.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Anneks - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Beslag i lakkert/behandlet metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

El-anlegg.

Det er montert el-anlegg i annekset, men dette var ikke tilkoblet på befaringstidspunktet.
Det er ikke mottatt samsvarserklæring på dette anlegget.
Eventuell kontroll og nødvendige tiltak må vurderes i sammenheng med hyttens øvrige el-anlegg av kvalifisert fagperson.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Annekset har naturlig ventilasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Annekset står på lettklinkerblokker.
Terrenget er lett skrånende terreng bestående hovedsakelig av naturtomt med noe synlig fjell.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Anneks ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	60 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	44 m ²
Totalpris	1 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra kommunen på bygningen.
Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er derfor ikke kontrollert.

Forholdet bør avklares med kommunen, da manglende dokumentasjon kan innebære risiko for behov for etterfølgende søknad eller pålegg.

Anneks

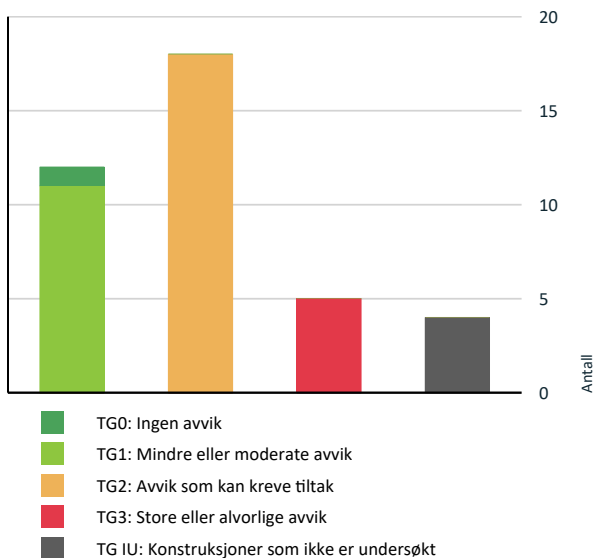
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger av bygningen eller ferdigattest.
Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er derfor ikke kontrollert.

Forholdet bør avklares med kommunen, da manglende dokumentasjon kan innebære risiko for behov for etterfølgende søknad eller pålegg.

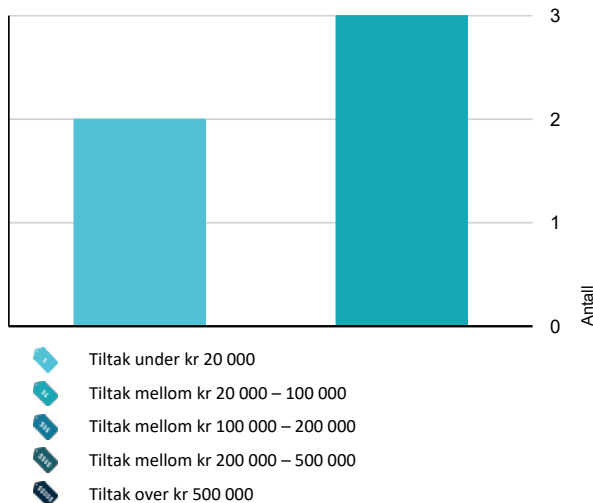
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hytten var møblert under befaringen, noe som medfører at ikke alle overflater var tilgjengelige for inspeksjon. Boden er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Det er kun en enkel beskrivelse.

Ifølge egenerklæringen er det arbeid utført av ufaglært personell. Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Terengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer koblet glass [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Anneks

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra takstrappert.

Anvendelse
Hytte

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Informasjon hentet fra tidligere takstrappert: Tilbygg med gang, soverom og toalettrom.
------	---------	--

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekingen var snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder. Ytterligere undersøkelse anbefales når taket er fritt for snø. Siden taket var dekket av snø, herunder takkonstruksjon, takteking, beslag og skorstein, er disse kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Av sikkerhetsmessige hensyn er det ikke foretatt ferdsl på taket eller observasjon fra stige. Det understrekes at selv om det ikke er registrert synlige skader under befaringen, kan det foreligge forhold som ikke er avdekket uten nærmere inspeksjon. En nærmere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson når forholdene ligger til rette for dette..

Årstall: 2000 **Kilde:** Andre opplysninger: Informasjon fra tidligere takstrappert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taktekingen når taket er fritt for snø, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Manglende vurdering av takets tilstand medfører usikkerhet om eventuelle skader, noe som kan innebære risiko for fuktskader eller lekkasjer i underliggende konstruksjoner.



Bildet viser snødekte tak.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert/behandlet metall. Eier opplyser at pipehatt ble montert i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
- Det er påvist lekkasje og deformasjon av takrenner

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Takrenner og nedløp bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre lekkasje og skader på bygningen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader på fasade og redusert levetid på bygningsdeler. Tiltak bør vurderes i sammenheng med eventuell utskifting av takteking. Kostnadsestimatet gjelder ikke utskifting av takteking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser takrenne med deformasjon og lekkasje.

Tilstandsrapport



Bildet viser takrennen med deformasjon.



Bildet viser takrennen med lekkasje.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Det er påvist råte i tresøylen utenfor inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tresøylen utenfor inngangspartiet må skiftes for å utbedre råteskaden. Dersom tiltaket ikke gjennomføres, er det risiko for ytterligere råteskader og svekkelse av konstruksjonen, noe som kan føre til redusert bæreevne og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser tresøyle med råteskader.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er påvist et vannbrett med liten eller ingen klaring mellom utvendig belistning og vannbrett.

Det er også observert vannbrettbeslag med avslitt behandling/folie.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom utvendig omramming og vannbrett for å hindre fuktopptrekk.

Vannbrettbeslag med avslitt behandling/folie bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

Manglende klaring og skadet overflatebehandling kan føre til opptrekk av fukt, noe som over tid kan medføre fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjoner.



Bilder viser liten klaring til vannbrett og vannbrettbeslag med avslitt behandling/folie.

TG 2 Vinduer koblet glass

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduet på toalettrommet har 2-lags glass fra 2012.

Årstall: 1996 **Kilde:** Andre opplysninger: Informasjon fra tidligere takstrapport.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist et vannbrett med liten eller ingen klaring mellom utvendig belistning og vannbrett.

Det er også observert et vindu med avflakking av maling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom utvendig omramming og vannbrett for å hindre fuktopptrekk. Manglende klaring kan føre til opptrekk av fukt, noe som over tid kan medføre fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjoner.

Vindu med avflakking av maling bør skrapes og males på nytt for å beskytte treverket mot fukt og forlenge vinduets levetid. Manglende vedlikehold kan føre til råte og redusert funksjon.



Bildet viser vinduet med avflakking av maling.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2003

Kilde: Andre opplysninger: Årstallet er basert på antagelser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dører som subber, kan være vanskelig å åpne/lukke, samtidig som det øker slitasjen på karm og dørblad.



Bildet viser ytterdør som subber i terskelen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Hytten har terrasse utenfor stue og inngangsparti oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skjevheter i rekkverket. Det er også observert noe værslitasje og oppsprekking i terrassegulvet. Ikke alle overflater lot seg kontrollere på grunn av snødekt terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av skjevheter i rekkverket.

Værslitasje og oppsprekking i terrassegulvet bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på konstruksjonen.

Begrenset kontroll på grunn av snødekke medfører usikkerhet om tilstanden på øvrige overflater, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det.



Bildet viser snødekt terrasse.



Bildet viser skjevheter i rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig sommerdusj.

Taket er av gjennomsiktige plastplate.

Veggene består av tre.

Terrassegulv av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket har en konstruksjon og innfesting med begrenset bæreevne. Ved vedvarende stor fuktbelastning på yttervegg kan dette føre til fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en vurdering av takets konstruksjon og innfesting, og eventuelt forsterkes for å sikre tilstrekkelig bæreevne.

Begrenset bæreevne kan føre til økt risiko for konstruksjonsskader eller sammenbrudd, spesielt ved belastning fra snø, vind eller annen ytre påvirkning.

Fuktutsatt trepanel bør fuktbeskyttes eller dusjen flyttes, da vedvarende fuktbelastning utover normal værpåkjenning på ytterveggene kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader, noe som vil redusere levetiden og føre til økte utbedringskostnader.



Bildet viser taket over sommerdusjen.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innwendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

1 ETASJE

Vindfang:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Toalettrom:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Soverom mot toalettrom:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 6 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Soverom mot kjøkken:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Stue/kjøkken:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 16 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.

Det betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.

Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen kan være økt risiko for slitasje, knirk, utfordringer med møblering og innredning, samt oppsprekking av gulvskjøter.

Eventuelle tiltak bør ses i sammenheng med grunn og fundament.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Hytten har mursteinspipe med nytt røykrør og sotluke/feieluke.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport



Bildet viser avstand fra ovn til brennbart materiale.

TG 3 Krypjkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller/matluke under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

Råteskadet treverk og organiske materialer må fjernes. Det bør etableres bedre ventilasjon og gjennomføres ytterligere undersøkelser for å sikre at det ikke er ytterligere skader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre råteutvikling, sopp og redusert innneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser matluke i gulvet ved kjøkkenet.



Bildet viser høye fuktverdier og råte i treverk i bunnen av matluken.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og malt fyllingsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje på dør og karm.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til at dørene subber, ikke lukker ordentlig eller får økt slitasje over tid.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har eldre innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Benkeplaten er skiftet i senere tid, men årstallet for utskiftingen er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tegn til at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskkummen, noe som er et krav på kjøkkenet ut fra tidspunktet for innlegging av vann i hytten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskkummen for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Tiltak bør vurderes i sammenheng med varmtvannsbereder.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:

Rommet har tregulv.

Trepanel på vegger og i tak.

Servant med underskap.

Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og luktproblemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytten har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsing fra sikkerhetsventil. Manglende tiltak kan medføre omfattende skader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje.



Bildet viser sikkerhetsventil på varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert på soverommet.

Hytten har en kombinasjon av vegg- og takmontert belysning.

Styringskap for renseanlegget er plassert utvendig på hytteveggen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1967
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Montert stikk i taket, koblet fra strømkabel til annekset.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Nytt strøminntak på hytta, samt etablering av flere kurser i sikringsskapet og strømpoplegg til minirensesanlegg, utført ca. 2016.
Årstallet er noe usikkert.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det foreligger el-tilsyn rapport fra 2015. Med avvik hvor det foreligger ufullstendig dokumentasjon på det elektriske anlegget.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er påvist både jorda og ujorda kontakt i samme rom samt ufullstendig dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det anbefales derfor en el-kontroll av hytten.

Dersom forholdene ikke utbedres, medfører dette økt risiko for elektrisk støt, personskade og brann, samt vedvarende usikkerhet knyttet til det elektriske anleggets sikkerhet og tilstand.

Eier opplyser om at det er bestilt el-kontroll av hytten.



Bildet viser både jorda og ujorda kontakt i samme rom .



Bildet viser sikringsskapet.



Bildet visert hull i sikringsskap som ikke er tettet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Hytten står på pilarer av betong. Takkvann ledes til terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har pilarer i betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist pilarer med sprekkdannelse.

Det er utført begrenset understøttelse ved overgang mellom toalettrom og stue.

Det er foretatt undersøkelse under soverommet, men på grunn av snø og lav høyde var det begrenset innsyn i motsatt ende av hytten. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser når det er fritt for snø og det er bedre tilgjengelighet fra siden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pilarene bør undersøkes nærmere for å avdekke omfanget av sprekkdannelse og vurdere behov for utbedring.

Begrenset understøttelse ved overgang mellom toalettrom og stue bør utbedres for å sikre tilstrekkelig bæreevne og hindre setnings-skader. Videre undersøkelser bør gjennomføres under stuen når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

Manglende utbedring kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for skader på bygningen.

Tilstandsrapport



Bildet viser området med lav høyde under hytten,



Bildet viser pilar med sprekk.



Bildet viser området hvor det er vurdert begrenset understøttelse.

TG IU Terrenghorhold

Beskrivelse

Terrenget er lett skrånende terreng bestående hovedsakelig av naturtomt med noe synlig fjell.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrenghorholdene når tomta er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre risiko for vannansamling og fuktpåvirkning på bygningen eller fundamenter.



Bildet viser snødekt terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er etablert et Wallax minirensanlegg. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er felles grunnboret brønn.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannet er trygt å bruke, og det kan være risiko for helseplager dersom vannkvaliteten ikke er tilfredsstillende.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Hytta har et Wallax minirensanlegg med tilhørende serviceavtale. Det anbefales å sette seg nøye inn i hvordan anlegget driftes og vedlikeholdes.

Utslippstillatelse og FDV-dokumentasjon foreligger.

Anlegget er ikke nærmere vurdert.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggtetnisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Alle røykvarslerne var demontert på befaring tidspunktet.

På bakgrunn av konstruksjonsløsningen vurderes risikoen for radon fra grunnen som begrenset. Dersom det ønskes sikker dokumentasjon av radonnivået, kan radonmåling gjennomføres.

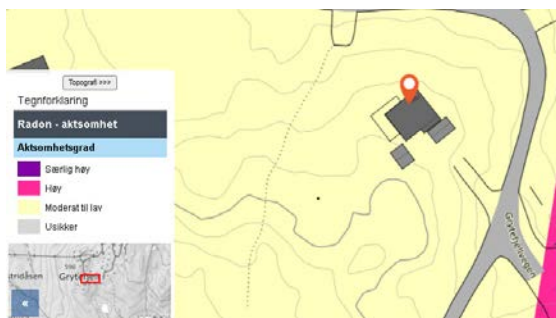
Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det anbefales å oppgradere rekkverket til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Røykvarslere må monteres og kontrolleres for å sikre at de fungerer i henhold til gjeldende forskrifter, slik at risikoen for brann og personskade reduseres.

Radonmåling bør gjennomføres dersom det ønskes sikker dokumentasjon av radonnivået, da manglende måling gir usikkerhet om eventuelle helserisikoen knyttet til radon.



ANNEKS



Byggeår
2014

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Overnatting

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist flere shingellapper som ikke ligger ned mot underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av shingellapper som ikke ligger ned mot underlaget, for å unngå risiko for vanninntrengning som kan føre til vannskader og økte utbedringskostnader.



Bildet viser shingellapper som ikke ligger ned mot underlaget.

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag i lakkert/behandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert takrenner på annekset. Dette medfører risiko for oppfukting av veggkonstruksjonen og manglende bortledning av nedbør.

TG-3 gjelder manglende snøfangere i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

Snøfangere må monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Det bør vurderes å montere takrenner på annekset for å sikre tilstrekkelig bortledning av nedbør og hindre oppfukting av veggkonstruksjonen. Manglende takrenner kan føre til fuktskader og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet visert tak uten snøfangere.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at det ikke er mulig å kontrollere oppbygging og utførelse uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til skader over tid uten at dette kan avdekkes ved visuell befaring.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

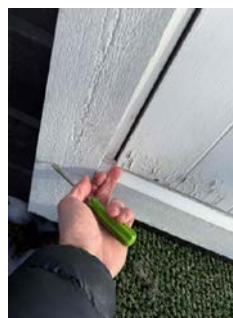
Det er påvist fuktskader i nedkant av døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må døren utbedres eller skiftes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil fuktskaden kunne forverres og føre til redusert levetid og funksjon på døren, samt økt risiko for ytterligere skader.



Bildet viser fuktskader i nedkant på dørbladet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1 ETASJE

Soverom:

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 39 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.
Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.
Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak bør vurderes i sammenheng med grunnforhold og fundamentering, da skjevhetene kan skyldes setninger i underlaget. Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan dette medføre redusert bokomfort, økt slitasje på gulv og konstruksjon, samt risiko for videre setningsskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser målinger.



Bildet viser målinger.

TG 1U Andre innvendige forhold

Beskrivelse

El-anlegg.

Det er montert el-anlegg i annekset, men dette var ikke tilkoblet på befaringstidspunktet.

Det er ikke mottatt samsvarserklæring på dette anlegget.

Eventuell kontroll og nødvendige tiltak må vurderes i sammenheng med hyttens øvrige el-anlegg av kvalifisert fagperson.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Annekset har naturlig ventilasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Annekset står på lettklinkerblokker.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen står på lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i gulvet i annekset. Dette kan skyldes bevegelser i fundamentet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av fundamentet og eventuelle setningsskader utbedres. Skjevheter i gulvet kan føre til konstruksjonsskader, redusert brukervennlighet og i verste fall svekket bæreevne.



Bildet viser lettklinkerblokker under annekset.



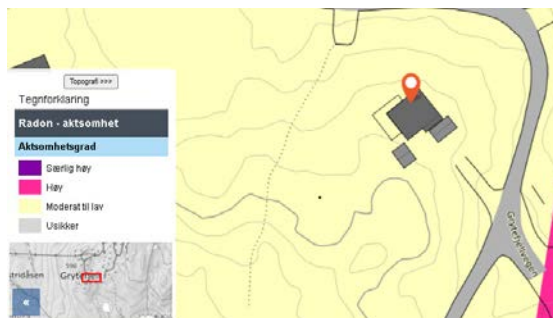
Terrangforhold

Beskrivelse

Terranget er lett skrånende terrenget bestående hovedsakelig av naturtomt med noe synlig fjell.

Brannslukningsutstyr og røykvarslerutstyr må utbedres eller suppleres i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre tilstrekkelig brannvern. Manglende eller defekt utstyr medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

Radonmåling bør gjennomføres dersom det ønskes sikker dokumentasjon av radonnivået, da manglende måling gir usikkerhet om eventuelle helse- og sikkerhetsrisikoer knyttet til radon.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Anneks ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

På bakgrunn av konstruksjonsløsningen vurderes risikoen for radon fra grunnen som begrenset. Dersom det ønskes sikker dokumentasjon av radonnivået, kan radonmåling gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

44 m²/44 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Toalettrom, Stue/kjøkken, 3 Soverom

Andre bygg: Anneks , Bod

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 300 000

Fradrag for festet tomt

-

90 000

Konklusjon markedsverdi

1 200 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 3 527	01.10.2025	Kr. 3 527	Kr. 90 000

Markedsvurdering

Hytte med innlagt strøm, vann og avløp. Helårs bilvei frem til hytten. Turterreng i umiddelbar nærhet.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Geitenatten 8 ,3683 NOTODDEN 61 m² 1971 3 sov	27-02-2022	1 590 000	1 930 000		1 930 000	31 639
2 Geitenatten 20 ,3683 NOTODDEN 64 m² 2007 3 sov	07-09-2021	1 790 000	1 745 000		1 745 000	27 266
3 Grytefjellvegen 61 ,3683 NOTODDEN 53 m² 1983 3 sov	10-01-2021	990 000	1 400 000		1 400 000	26 415
4 Breisetfjellvegen 80 ,3683 NOTODDEN 36 m² 1970 2 sov	04-04-2023	990 000	950 000		950 000	26 389
5 Grytefjellvegen 26 ,3683 NOTODDEN 104 m² 1982 5 sov	21-08-2025	2 350 000	2 250 000		2 250 000	25 281
6 Grytefjellvegen 74 ,3683 NOTODDEN 60 m² 1965 2 sov	05-03-2023	1 450 000	1 300 000		1 300 000	21 667
7 Grytefjellvegen 65 ,3683 NOTODDEN 42 m² 1965 2 sov	02-03-2021	990 000	875 000		875 000	20 833
8 Grytefjellvegen 42 ,3683 NOTODDEN 48 m² 1964 2 sov	06-07-2020	690 000	775 000		775 000	16 146

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Brøyting/veivedlikehold (estimert) Gjelder for Grytefjellvegen og Breisetvegen.	Kr.	5 500
Kommunale gebyrer: Eiendomsskatt, renovasjon, feiing. (estimert)	Kr.	6 066
Festeavgift	Kr.	3 527
Service minirensanlegg (estimert)	Kr.	4 050
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	660 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	950 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	80 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	100 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 080 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

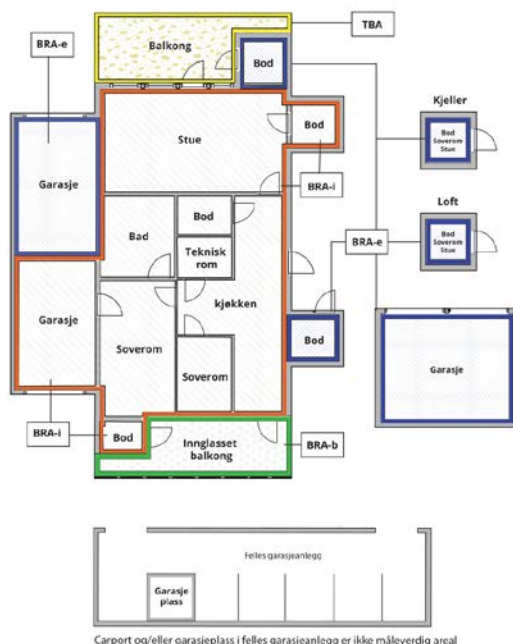
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	44			44	38	2	46
SUM	44				38	2	46
SUM BRA	44						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

TBA utgjør terrassen foran inngangspartiet og utenfor stuen. Sommerdusjen har et terrassegulv på ca. 1 m². Dette arealet er ikke medberegnet under TBA. Arealet er fastsatt noe skjønnsmessig på grunn av konstruksjonens utforming.

ALH utgjør arealet med skråhimling mot yttervegg på toalettrom og soverom.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra kommunen på bygningen.

Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er derfor ikke kontrollert.

Forholdet bør avklares med kommunen, da manglende dokumentasjon kan innebære risiko for behov for etterfølgende søknad eller pålegg.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger av bygningen eller ferdigattest.
Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er derfor ikke kontrollert.
Forholdet bør avklares med kommunen, da manglende dokumentasjon kan innebære risiko for behov for etterfølgende søknad eller pålegg.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Bjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	436	1	70	0	1000 m ²	Beregnet areal	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Grytefjellvegen 71	31.08.2010			01.10.2026		01.10.2090	

Hjemmelshaver

Berg Elvy Karine

Kommentar

Punktfestet.

Festeavgiften reguleres hvert år i henhold til kontrakten.

Tomten er ikke oppmål i terreng, ved en eventuell oppmåling må kan det forekomme avvik i areal uten at dette påvirker vurderingen av markedsverdien.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger fint til i et lett skrående terreng i fine omgivelser.

Turområder i umiddelbar nærhet og kort avstand til skiløyper.

Det er ca. 25 minutter med bil til Notodden sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet eget privat avløpsanlegg.

Regulering

Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Kommuneplanens arealdel 2023–2033 (31.08.2023).

Gjeldende regulering:

Ja, eiendommen ligger i et regulert område.

PlanID: 4005 01032010.

Plan: Breiset hytte- og aktivitetssenter, del av gbnr 36/1 (29.04.2010).

Reguleringsformål: Fritidsbebyggelse.

Areal: 99,88 m².

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten er lett skrånende terreng bestående hovedsakelig av naturtomt med noe synlig fjell.

Det foreligger ferdigattest på parkering.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett

2003/4522-2/33

BESTEMMELSE OM VEG

08.12.2003 RETTIGHETSHAVER: KNR:4005 GNR:44 BNR:323

Bestemmelse om garasje/parkering

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert opplysninger fra tidligere takstrapport.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utvendig:

Boden står på pilarer av betong.

Oppført i bindingsverk, kledd med utvendig stående panel.

Taket er tekket med metallplater.

To vinduer av malt tre.

Enkel malt ytterdør av tre.

Innvendig:

Innvendig er det plater på gulvet.

I himlingen er det åpent mot undertaket.

Ifølge egenerklæringen er takplatene skiftet i 2015.

Det må påregnes noe vedlikehold av boden.

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

Tilbygg / modernisering

2015	Ombygging	Informasjon mottatt av eier: Skiftet takplater på taket.
------	-----------	---

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.03.2026	Det er ikke mottatt tegninger fra kommunen.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest parkering	08.12.2011		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest – gnr 36 bnr 1 festnr 70 – utslippssøknad	19.11.2014		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Elvy Karine Berg

Ole Johnny Svege

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1990
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grytefjellvegen 71

3683 Notodden

4005-436/1/70/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Pappen ved pipe hadde løsnet. Skaden er utbedret

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: Vanninntrengning ved pipe. Ny pipehatt satt på plass, og deler av innertak byttet.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i stue og kjøkken.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak på bod.



8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Dårlig trekk når ny ovn ble installert. Satt inn stålrør i eksisterende pipe.
Vanninntrengning, som beskrevet tidligere.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Firma i Skien

Beskrivelse av arbeidet: Satt i stålppe, for bedring av trekk, etter overgang til rentbrennende ildsted.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av gammel ovn, til rentbrennende ovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Elektrikeren i Sauherad

Beskrivelse av arbeidet: Nytt inntak på hytta, lagt opp flere kurser i sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Grytefjellvegen 71, 3683 NOTODDEN

Dato for energimerking

17.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-271807

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

165807901

Gårdsnummer

436

Bruksnummer

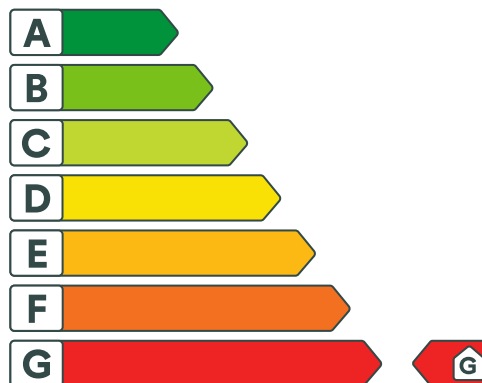
1

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1967

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

45,0 m²

Oppvarmet bruksareal

45,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

494,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

542,26 kWh/m²

Totalt levert pr. år

26 104 kWh



Grytefjellvegen 71, 3683 NOTODDEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Grytefjellvegen 71, 3683 NOTODDEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt910 968 955
org.nr./fødselsnr.**KONTRAKT FOR FESTE AV TOMT TIL FRITIDSBEBYGGELSE**

Opplysninger som skal tinglyses:

1. Eiendommen Angard					
Kommunenr.:	Kommunenavn:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	U.f.nr.:
0822	Sauherad	36	1	70	
2. Bortfestes av					
Fødselsnr (11 siffer)/Org. (9 siffer)		Navn		Ideell andel	
280645- [redacted]		Nils Angard			
3. Til					
Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)		Navn:		Ideell andel	
131241- [redacted]		Oddvar Odden			
4. Festeavgift pr. år				Tomteverdi	
kr 2.500,-				kr 150.000,-	
5. Festetid					
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist.					
Opprettet: 02.09.2010.....(dato)					
6. Panterett for festeavgiften					
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomte for skyldig festeavgift for de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomte.					
7. Supplerende tekst:					
(Bare opplysninger som skal tinglyses)					

x [signature]

x [signature]

**8. Beliggenhet**

Punktfeste på Breiset, eiendommen Angard, g.nr. 36, b.nr. 1 i Sauherad. Tomta har festenummer 70.

9. Bebyggelse

Fester gis rett til å sette opp fritidshus som skal plasseres på tomta etter anvisning fra kommunen og godkjenning fra bortfester. Bygningsmessig endring eller utvidelse krever bortfesteres godkjenning. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

10. Innløsning av tomt.

Eventuell rett til innløsning reguleres av lov og forskrift.

11. Betaling og regulering av festeavgift

Festeavgifta er på kr. 2.500,-. For første kalenderår/del av kalenderår er avgifta kr.

.....
Festeavgifta betales forskuddsvis og uoppkrevd med forfall 1.oktober hvert år.

Avgifta reguleres hvert år i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for juli måned året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juli måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen. Festeavgifta skal likevel aldri være lågere enn avtalt i første avsnitt.

Dersom lov og forskrift senere skulle gi anledning til det, reguleres tomteverdi i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet hvert 10. år slik at festeavgifta gir avkastning på 5 % av regulert tomteverdi. I mellomliggende år reguleres festeavgifta i samsvar med endringer i konsumprisindeksen slik som ovenfor.

12. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Fester forplikter seg til å betale avgifter/gebyrer til bortfester eller andre for renovasjon, vann, avløp og andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale. Fester har rett til vann hentet i tilvist borebrønn. Framføring av vann til hyttevegg krever særskilt tillatelse fra bortfester. Dersom det blir bygd anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin del av kostnadene. Det skal legges strøm inn i hytta. Fester plikter å knytte seg til anlegg for rensing av avløp ved evt. bygging av felles renseanlegg. Eventuell framtidig innløsning av festetomta har ikke innvirkning på forpliktelsen til å dekke kostnader som nevnt ovenfor.

13. Veg, atkomst, parkering osv.

For atkomst til sin hytte gis fester rett til å benytte eksisterende internveg kalt Grytefjellvegen. Fester blir likevel ikke medeier i vegen. Fester må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene inklusiv brøyting.

Parkering av motorkjøretøy skal finne sted på felles parkeringsplass eller slik gjeldende reguleringsplan bestemmer. Det er ingen reserverte parkeringsplasser på felles parkeringsområde. Ved framføring av veg til, og tilrettelegging av parkering ved egen hytte, evt. deltaging i fellesparkering i hyttefeltet, skal dette avtales særskilt med bortfester, og utføres i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

For vegen Snippen – Breiset eller evt. andre veger til Breiset må fester rette seg etter de retningslinjer for bruk av vegen(vegene) som eier(e) av vegen(vegene) måtte fastsette.

Transport i terreng til tomt må avtales særskilt.

Ved eventuell innløsning av tomta er fester fortsatt forpliktet til å betale årlig vederlag for rettighetene nevnt ovenfor.

**14. Råderett over tomta**

Framleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke. Det skal ikke drives forretningsmessig virksomhet slik som varesalg, herbergvirksomhet eller lignende. Festeretten gir ikke rettigheter til jakt, fangst, fiske eller vedhogst på bortfesteres eiendom. Fester må finne seg i at det beites på området. Bortfester er ikke ansvarlig for skader påført av beitedyr.

Trær som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe kan fjernes etter avtale med bortfester. Trærne er bortfesteres eiendom. Området rundt hytta skal i størst mulig grad framstå som utmark med naturlig vegetasjon, jfr. reguleringsbestemmelsene. Det skal ikke settes opp flaggstenger/antenner/gjerde utenfor hytta uten særskilt avtale.

Dersom kontrakten blir sagt opp, skal tomta settes tilbake i opprinnelig stand for festeres regning.

15. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i gjeldende reguleringsplan er ikke tillatt med mindre reguleringsplanen blir endret.

Fester kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, telefon, fjernsyn eller lignende. Dersom luftledninger, jordkabler eller rørdninger ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter fester seg til å la slike anlegg passere over tomta uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold. Festeren har krav på istandsetting av tomta etter at inngrepene er utført.

16. Overføring av festerett

Overføring av festerett kan bare skje sammen med bebyggelse. Fester plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester.

17. Forkjøpsrett.

Bortfester har forkjøpsrett ved overføring av festerett og bygning med unntak for nærstående familie(jfr. §8 i Lov om løysingsrettar 9.12.1994 nr. 64). Fester plikter å varsle bortfester om salg av hytta med kopi av kjøpekontrakt innen to uker etter underskrift.

18. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling fram til betaling skjer.

Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinnndrevet uten søksmål etter §§ 7–2 og 4–18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall for tomta som festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av nevnte panterett etter pkt. 6.

19. Tinglysing og omkostninger

Alle omkostninger ved tinglysing, kart- og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakten bæres av fester.

Ved overdragelse til ny fester skal det betales transportgebyr med kr 2.000. Gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift av denne kontrakten.

X N.A.

O.O. X

**20. Kontraktsforutsetning**

Kontrakten er betinget av at eventuell nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

21. Andre bestemmelser

.....
.....
.....
.....
.....

Kontrakten består av 4 sider og 22 punkter.

Den er utstedt i tre eksemplarer – ett til bortfester, ett til fester pluss tinglysingseksemplar.

22. Underskrifter

x Sted og dato: Hjuksebø, 2/9-2010

Bortfesteres underskrift:

x Nils Angard

Gjentatt med blokkbokstaver:

x Nils Angard

Festeres underskrift:

x Oddvar Odden

Gjentatt med blokkbokstaver:

x Oddvar Odden

x dato: 31/8 - 2010

Erklæring om rett i fast eiendom ¹

Innsendar sitt namn (rekvirent): <i>Nils Angard</i>	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 278424 Tinglyst: 04.04.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: <i>Sauheradvegen 1928</i>	
Postnummer: <i>3683</i> Poststad: <i>Notodden</i>	
Fødselsnr./Org.nr.: <i>280645</i> Ref.nr.: <i>869442402</i>	

1. Heimelshavar (til eiendomen som retten skal hefte på)	
Namn <i>Nils Angard</i>	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <i>280645</i> <i>869442402</i>

2. Eiendom (der retten skal hefte) ³					
Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
<i>0822</i>	<i>Sauherad</i>	<i>36</i>	<i>1</i>		

3. Rettshavar – fyll ut anten alternativ A eller B						
A	Rett for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	<i>0822</i>	<i>Sauherad</i>	<i>36</i>	<i>1</i>		
B	Rett for person (personleg servitutt/pengehefte)					
	Namn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato <i>27/3-2014</i>	Heimelshavar si underskrift ⁵ <i>Nils Angard</i>
--------------------------	--

Statens kartverk – rettleiande skjema (Nynorsk) Erklæring om rett i fast eiendom Side 1 av 2

4. Skildring av kva retten går ut på⁶

Denne erklæringa gjer rettar til Restarar av hytte-
tomter på Angurd, 3616, Sauherad kommune i følgj.
vedlagt "Tillegg til Restekontrakt..." og vedlagt
liste over tinglyste Restekontraktar.

Rettene omfattar veg, parkering, bygging av
annetaks og innlegging av vahn i Bristet hytte-
område, jfr. vedlagt reguleringskart med
tomter nummerka med raudt.

Restekontraktane blir med dette tilleggset tilpassa
gjeldande reguleringsplan og vanleg bustandard
i et hytte område

Vedlegg: Kart/skisse som viser tenande eigedom og retten teikna inn
(OBS! Viktig dersom retten er knytt til ein fysisk del av eigedomen)

☒ Ja☐ Nei5. Andre avtaler (som ikkje skal tinglyst)⁷

Annelis har settast opp i tilleggskriving til
hytta slik som reguleringsplan viser.

6. Underskrifter

Stad og dato

Heimelshavar si underskrift⁸

Angurd 27/3-2014

Aile Angurd

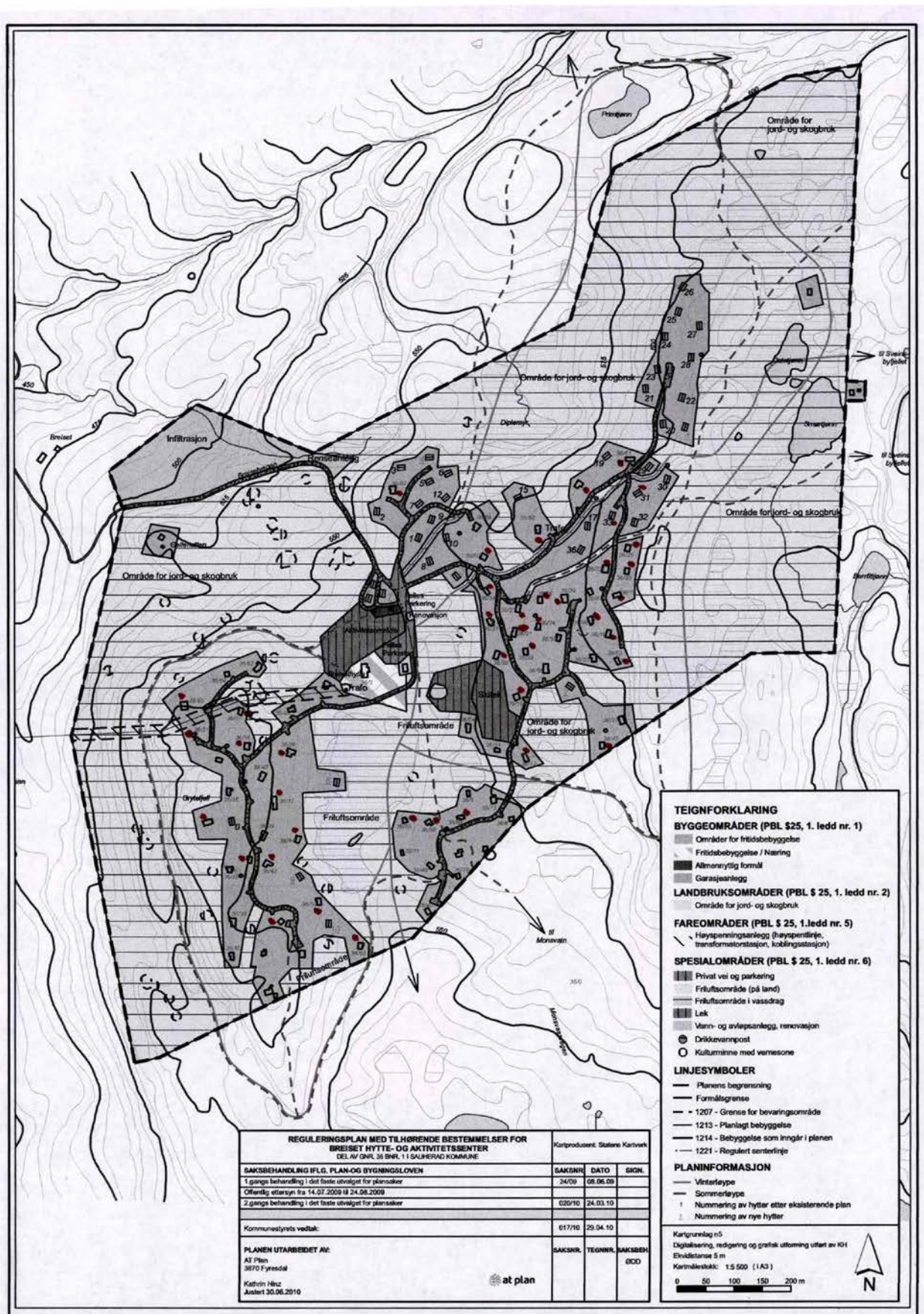
Notar:

- 1) Dette skjemaet kan brukast for tinglysing av rettar i fast eigedom, som til dømes vegrett, jaktrett, burett, forkjøpsrett og liknande. Kva rettar som kan tinglyst vert regulert av tinglysingslova § 12. Skjemaet må fyllast ut i to eksemplar og sendast til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det eine eksemplaret vert arkivert hjå Statens kartverk, medan det andre eksemplaret vert returnert til innsendar (rekvirent) påført tinglysingsattest.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilbake, og faktura for tinglysingsgebyret.
- 3) Eigedomen der retten ligg.
- 4) Retten vil følge eigedomen uavhengig av kven som er eller vert eigar av denne, jf. avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskrifta er å sikre at heimelshavaren har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Retten må skildrast nøyaktig i tekstleg form, jf. tinglysingslova § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom retten er knytt til ein fysisk del av ein fast eigedom skal han stadfestast, og han bør teiknast inn på kart eller skisse over eigedomen.
- 7) Det er ikkje nødvendig å fylla ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnboksheimel til eigedomen der retten ligg. Dersom det er fleire som har heimel til eigedomen, må alle skriva under, eller det må leggjast ved fullmakt frå den eller dei som ikkje underskriv

Dok.nummer	Tingl.dato	Festenr.	Namn på festar 2014
3011	17.08.1979	16	Vidar Kristiansen
1692	15.05.1981	28	Engen/Guttulsrød
1034	15.05.1972	12	J.P.Hansen
982	15.05.1981	15	E.Wettre Thorsen
4586	04.12.1979	18	Bjørn Gløsmyr
2932	09.10.1996	17	Tore Jansen
4587	04.12.1979	19	Sverre Grøtterud
730	20.02.1980	20	Christer Tønning
848	28.02.1980	21	Torbjørn Hagen
3399	24.09.1980	22	Inger Paulsen
4023	07.11.1980	24	Karl Rønjom
693	18.02.1981	25	Sigurd Lifjeld
1715	18.05.1981	26	Grete Torvund
2264	12.07.1982	37	Berit Kjensmo
2619	03.08.1981	29	Arild Eklund
3323	21.09.1981	30	Bente Liavaag
3706	16.10.1981	31	Kirsti Knoph
47	06.11.1982	32	Kjell Davidsen
932	15.03.1982	34	Ronny Foss
2265	12.07.1982	38	Kåre Martinsen
1062	21.03.1983	43	Erik Lien
1454	22.04.1983	44	Olaf Turum
4548	24.11.1983	47	Finn Schønning
4550	24.11.1983	49	Kjell Bjørndal
630	27.02.1985	51	Magne Forland
276	24.11.1985	52	Toralf Johannessen
1505	20.05.1985	53	Jørgen Nyhus
4307	03.12.1986	55	Atle Berg
2523	17.07.1990	57	Marie Johansen
1326	11.05.2004	59	Morten Ingebrigtsen
727	10.03.2005	60	Kjell Mattson
2342	23.08.2005	61	Svein Rundbråten
53	06.01.2006	62	Jørn Inge Næss
63	12.05.1910	63	Jarle Christoffersen
2895	18.09.2006	65	Kjell Ivar Kleivan
654180	17.08.2007	68	Rolf Liane
701893	16.09.2010	70	Elvy Berg
503612	06.07.2010	71	Odd Arne Wiker
937905	29.11.2010	72	Hans Berg
1063772	06.12.2013	76	Sverre Olsen
56378	21.01.2014	77	Knut Haukvik
2319	04.01.2011	73	Kjell Folkestad
565218	18.07.2011	74	John Steinar Slaaen

Festekomter på Angard, 36/1, 0822 Sauherad

27/3-14 Aids Angard





NEK 405-2, elkontroll bolig

Hytte

Svege, Ole Johnny

Oppdragsinformasjon

Dato	24.03.2026 – 26.03.2026		
	Håvard Torberg	haavard@stromgutta.no	93470111
Kunde	Svege, Ole Johnny		
Kontrollsted	Hytte Grytefjellvegen 71		

Innledning

Elektriker'n Sauherad AS har i henhold til oppdrag, utført kontroll for Svege, Ole Johnny i henhold til standarden NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig

Beskrivelse av oppdraget

Standarden NEK 405-2 ligger til grunn for oppdraget og gjennomgang av installasjon er basert på kontroll- og informasjonsmetodikk beskrevet i kapittel 8. Ved gjennomgang av kontrollpunktene utføres det som følger:

- Visuell kontroll (stikkprøvekontroll) av elektriske installasjoner med åpning av et representativt utvalg.
- Elektrotekniske målinger.
- Rapportering av registrerte målinger og avvik.

Vurderinger er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelsesdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.

Følgende objekter er kontrollert

	TG 1	TG 2	TG 3
Hytte :	0	5	0

Avvik med avviksklasse 3 medfører fare for alvorlige skader. Må utbedres omgående.

Kategorisering av avvik

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon	TG 1
Alvorlig avvik Utbedres i henhold til nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn TG3.	TG 2
Kritisk avvik Utbedres straks. Avvik som medfører fare for liv og helse eller fare for brann. Spenning tas av anlegget.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør for utbedring og lukking av avvik.

Konklusjon

Konklusjon:

Basert på den gjennomførte kontrollen av elektrisk anlegg i hytten, er det identifisert flere alvorlige avvik som krever umiddelbar oppfølging.

Tre observasjoner har fått tilstandsgrad 2, noe som indikerer at det foreligger fare for liv og helse. Disse avvikene omfatter manglende jordforbindelse på stikkontakter, samt en situasjon med ujordet og jordet stikkontakt i samme rom. Slike forhold kan føre til alvorlig strømgjennomgang ved berøring av elektrisk utstyr.

Videre er det påpekt at det mangler røykvarslere i hver etasje, noe som er et lovkrav. Dette utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko ved brann.

Anlegget i annekset er ikke kontrollert, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden på dette.

Samlet sett avdekker kontrollen flere alvorlige avvik som må utbedres snarest mulig for å ivareta sikkerheten i hytten. Det anbefales at en autorisert elektriker kontaktes for å foreta nødvendige reparasjoner og utbedringer.

11.003

TG
2

Beskrivelse

Røykvarsler mangler. Det er krav til en røykvarsler i hver etasje.

Finner ingen røykvarslere.

Avvik utbedret

Dato/sign

11.004

TG
2

Beskrivelse

Jordet stikkontakt er ikke tilkoblet anleggets jordpotensiale (PE-jord).

To stikk ved kjøkkenbenk mangler jordforbindelse



Avvik utbedret

Dato/sign

11.005

TG
2

Beskrivelse

Jordet stikkontakt er ikke tilkoblet anleggets jordpotensiale (PE-jord).

Stikk i tak mangler jordforbindelse



Avvik utbedret

Dato/sign

11.005

TG

2

Beskrivelse

Det er lagt opp til ujordet og jordet stikkontakt i samme rom. Dette vil kunne føre til at du får strømgjennomgang ved å berøre et ujordet elektrisk utstyr som har en jordfeil, samtidig som du berører et jordet elektrisk utstyr. FEL § 21

Under seng soverom ved kjøkken



Avvik utbedret

Dato/sign

11.006

TG
2

Beskrivelse

Det er lagt opp til ujordet og jordet stikkontakt i samme rom. Dette vil kunne føre til at du får strømgjennomgang ved å berøre et ujordet elektrisk utstyr som har en jordfeil, samtidig som du berører et jordet elektrisk utstyr. FEL § 21

Ved kjøleskap i stue



Avvik utbedret

Dato/sign

11.007

TG
0

Beskrivelse

Anlegget i annekset er ikke tilkoblet og heller ikke kontrollert.



Avvik utbedret

Dato/sign

NEK405-2 Boligkontroll

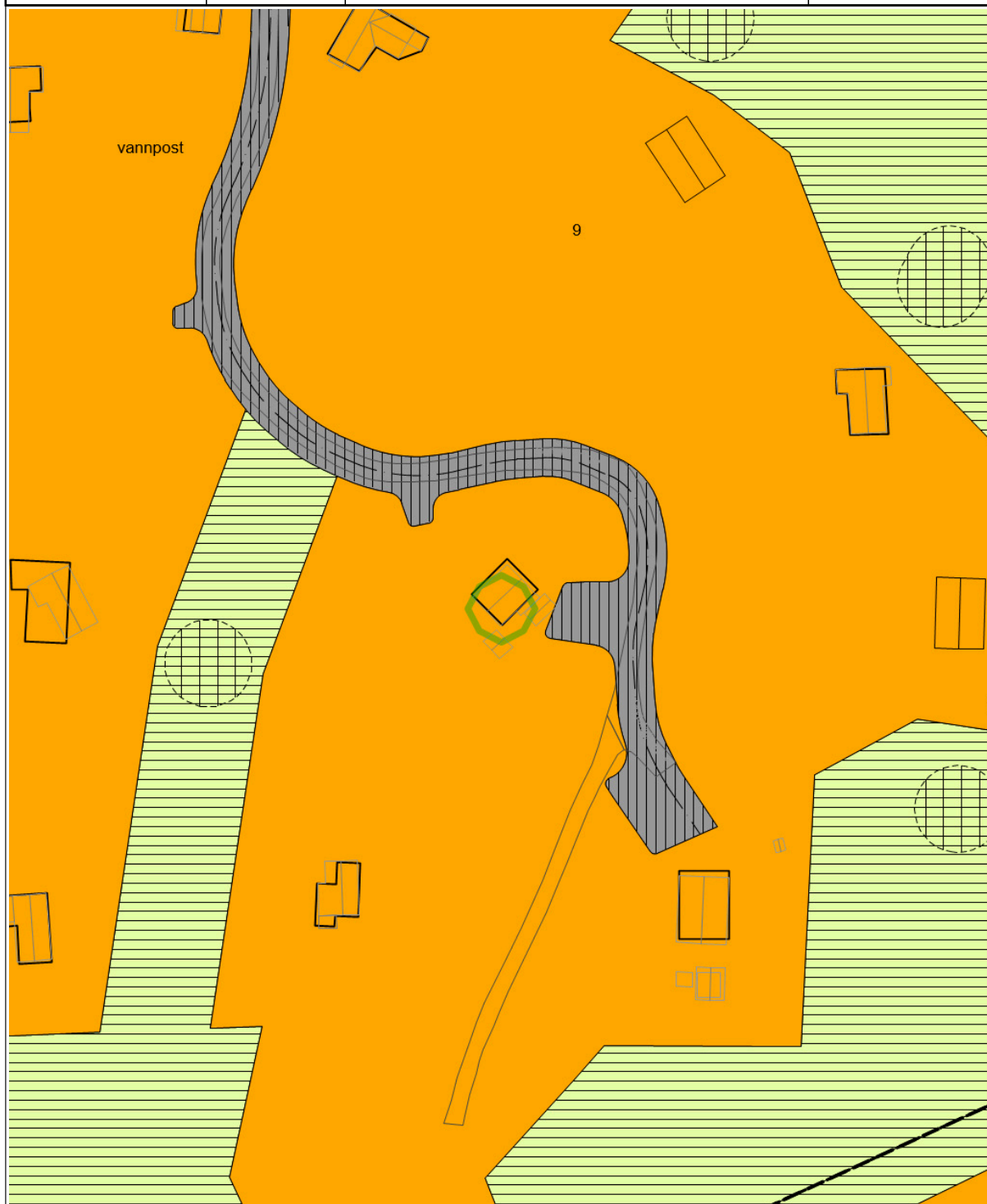
1. Inntak og sikringsskap	
1.1 Varmgang i tilkoblinger?	Ok
1.2 Er anlegget dimensjonert riktig mht. sikringsstørrelser og kabelversnitt?	Ok
1.3 Kontroller sikringslokk og bunnskruer (UZ)	Ikke aktuelt
<i>Kommentar:</i> <i>Jordfeil automater</i>	
1.4 Kabelinnføring	Ok
1.5 Isolasjonsmåling	Ok
<i>Kommentar:</i> <i>50Mohm</i>	
1.6 Vern, Jordfeilvern og lysbuevern	Ok
1.7 Overspenningsvern	Ok
1.8 Jording og utjevning – sikringsskap	Ok
1.9 Kontroller at sikringsskap er ryddig	Ok

2. Installasjon forøvrig	
2.1 Jording og utjevning – installasjon	Stikkontakt mangler jord
2.2 Kontroller kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugges mv.	Ok
2.3 Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Ok
2.4 Lavvoltage belysningsanlegg	Ikke aktuelt
2.5 Kontroller skjult varme	Ikke aktuelt
2.6 Ladepunkt for elbil	Ikke aktuelt
2.7 Solcelleinstallasjoner	Ikke aktuelt
2.8 Batteri installasjoner	Ikke aktuelt

3. Brannvern	
3.1 Funksjon av røykvarslere og test	Mangler
3.2 Brannslukningsutstyr	Ok

5. Informasjon om kontrollen som er utført	
5.2 Hvilket referansenivå er benyttet?	Krav som gjaldt da anlegget ble bygget
5.3 Hvilket spenningssystem er anlegget tilknyttet?	IT
5.4 Hvilken spenning har anlegget?	230V

 Notodden kommune	Reguleringsplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 436	Bnr: 1	Fnr: 70		Snr: 0
	Adresse:	Grytefjellvegen 71 3683 NOTODDEN				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		Udefinert bygning
	Godkjente byggetiltak		Bygning		Veg
	RpGrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje		Bevaring av bygninger og anlegg		Fritidsbebyggelse
	Privat veg		Friluftsområde		Vann- og avløpsanlegg
	Privatveg gatenavn_				

Nabolagsprofil

Grytefjellvegen 71

Høyde over havet

576 m



Offentlig transport

Trykkerud stasjon Linje R55	19 min 9.5 km
Hjuksebø skole Linje 323	20 min 10.1 km
Hjukse Linje 185, 323, B323	21 min 10.6 km

Avstand til byer

Notodden	30 min
Kongsberg	1 t
Skien	1 t 5 min
Porsgrunn	1 t 17 min
Drammen	1 t 33 min
Oslo	2 t

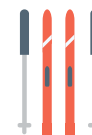
Ladepunkt for el-bil

Ramberghjørnet	30 min
O. H. Holtas gate 32	32 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 128 m
- 176 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Lifjell skisenter
- Kjøretid: 54 min
- Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

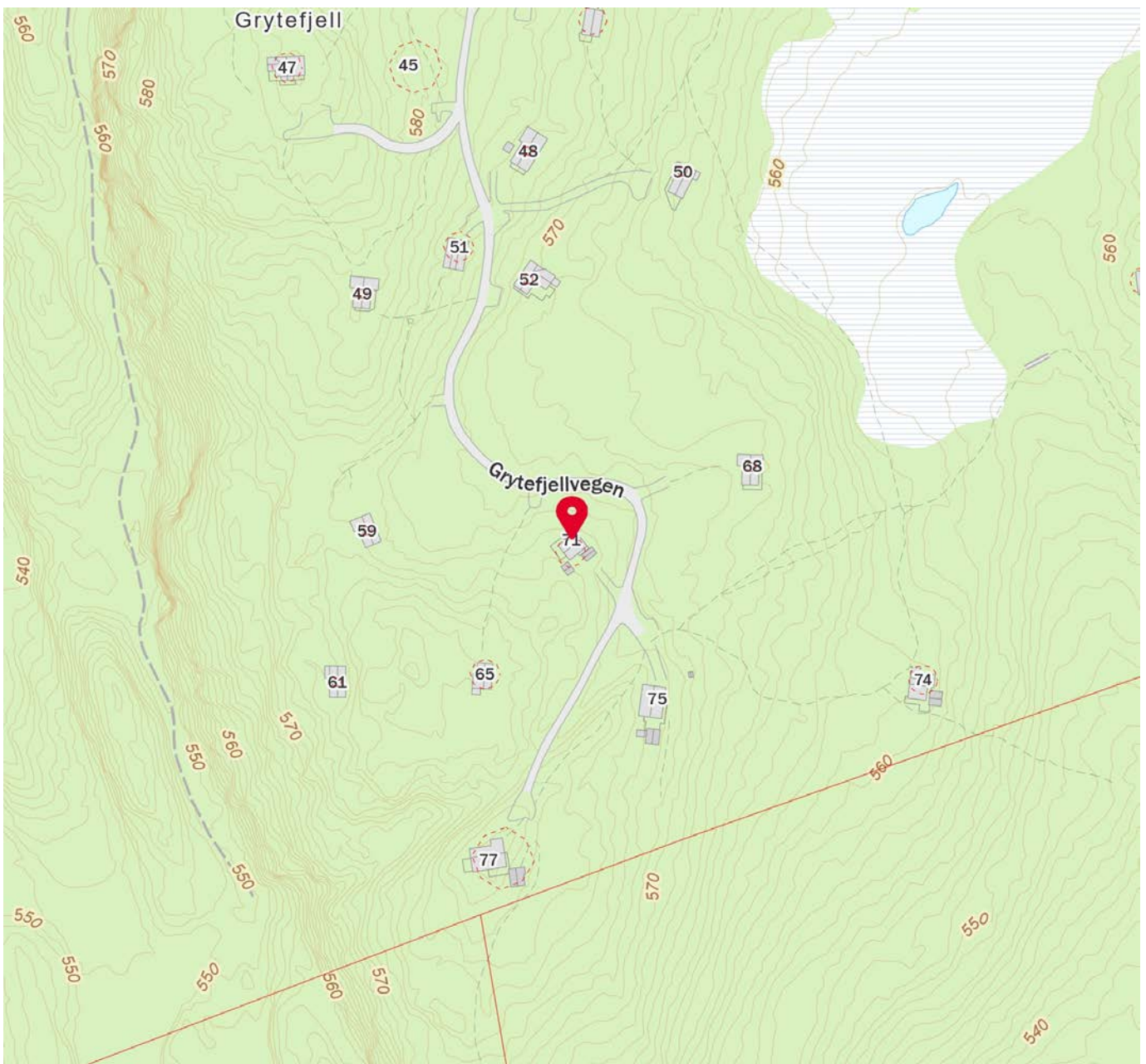
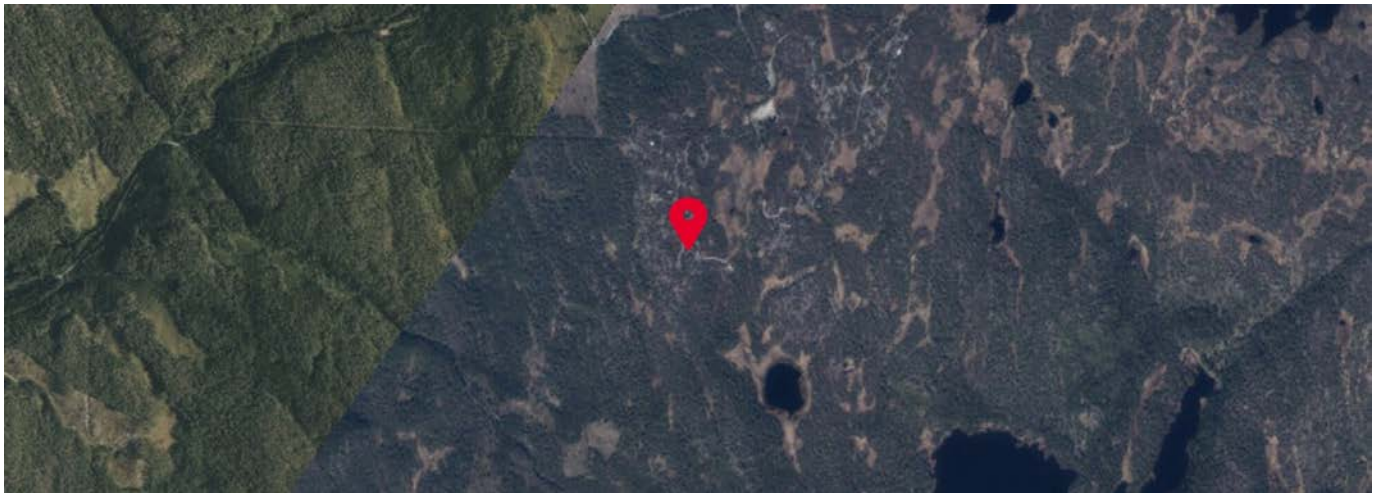
Notodden kino	30 min
Nye Magic Bowling	35 min
Wakeboardbane på Norsjø Ferieland	35 min
Norsjø Ferieland - bad og vannsport	35 min
Heddal Stavkirke	39 min

Sport

Hjuksebø skole ballbinge Ballspill	20 min 10 km
Stålebanen - Grusbane Fotball	20 min 10 km
Nordic Gym	26 min

Dagligvare

Coop Extra Kongsbergveien PostNord	29 min 18.5 km
Spar Ramberghjørnet	30 min





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Grytefjellvegen 71
3683 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Monica Bakken

Telefon: 975 54 901
E-post: monica.bakken@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre