



Gransheradvegen 1947, 3680 NOTODDEN

**Fint hyttetun med fantastisk  
beliggenhet ved Nøstjønn i  
Gransherad!**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

**Aktiv - tar deg videre.**





Eiendomsmegler MNEF

## Vilde Juvet Steinmoen

**Mobil** 411 81 331

**E-post** vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no

### Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 600 000,-  
**Omkostn.:** Kr 84 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 684 140,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 3 970,-  
**Selger:** Turid Arnø  
Ulf Oscar Backe

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1979  
**BRA-i/BRA Total:** 93/152 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 128, bnr. 1

**Oppdragsnr.:** 1308240027

# Fint hyttetun med fantastisk beliggenhet ved Nøstjønn i Gransherad!

Aktiv v/ Vilde Juvet Steinmoen har gleden av å presentere Gransheradvegen 1947!

Fritidsbolig fra 1979 med fantastisk beliggenhet ved Nøstjønn vannet. Idyllisk plass som må oppleves!

Hytta har en enkel standard og fin utsikt samt brygge ved Nøstjønn. Stor og hyggelig veranda rundt hytta, gjør at du kan flytte deg og nyte både sol og skygge - alt etter hva du ønsker deg.

Hytta ligger i Notodden kommune, med nærhet til flott natur. Det er kort vei til Gransherad sentrum hvor du blant annet finner matbutikk og drivstoffpumper. Gransherad skole har muligheter for fotball, volleyball, rulleski, paddeltennis mm. om sommeren og skiløyper om vinteren. Det er også mange fine turer som er verdt å gå rundt om i Gransherad.

Velkommen på visning!

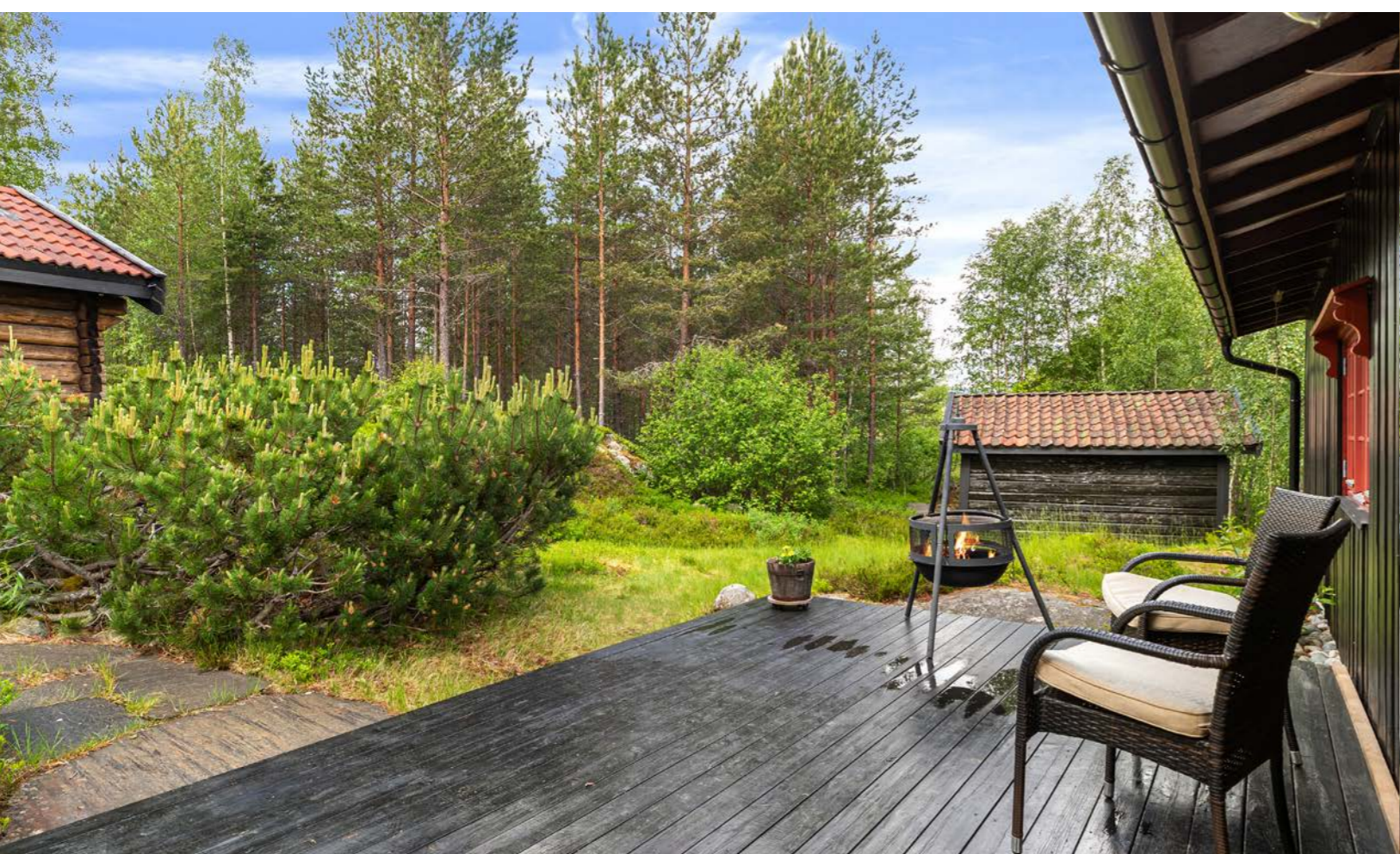


# Innhold

Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	38
Tilstandsrapport .....	48
Egenerklæring .....	63
Energiattest .....	68
Nabolagsprofil .....	68
Forbrukerinformasjon .....	97
Budskjema .....	98











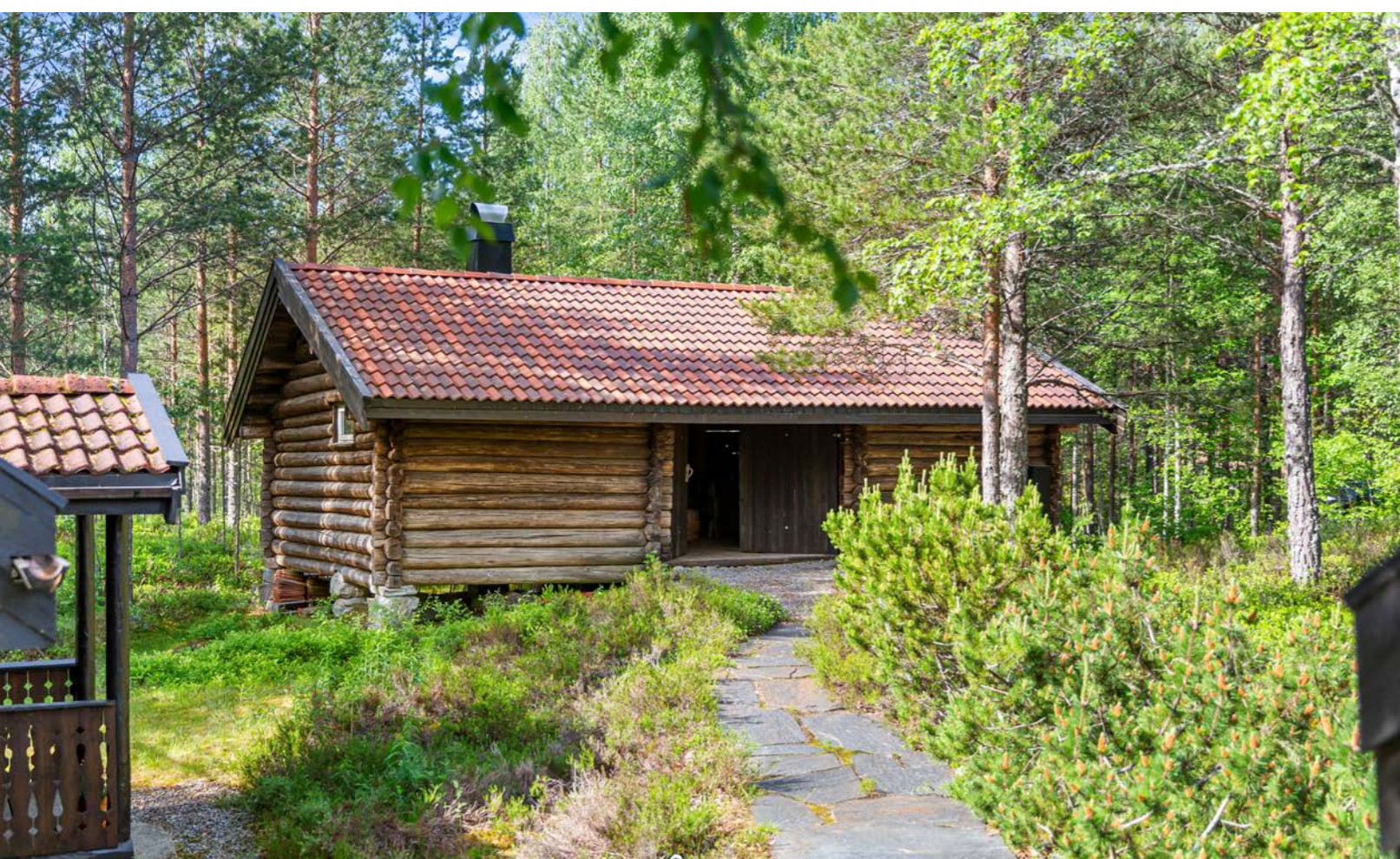




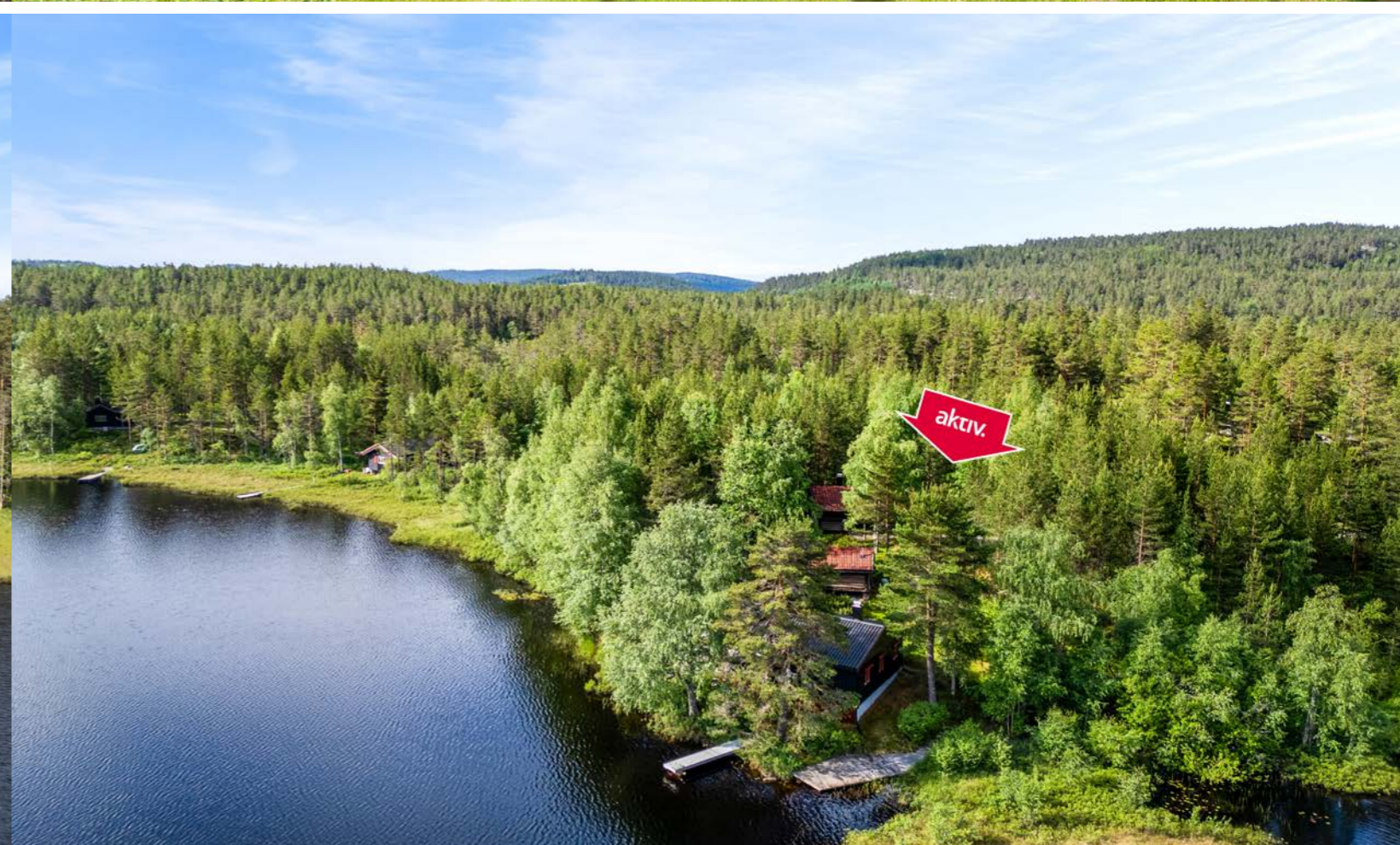


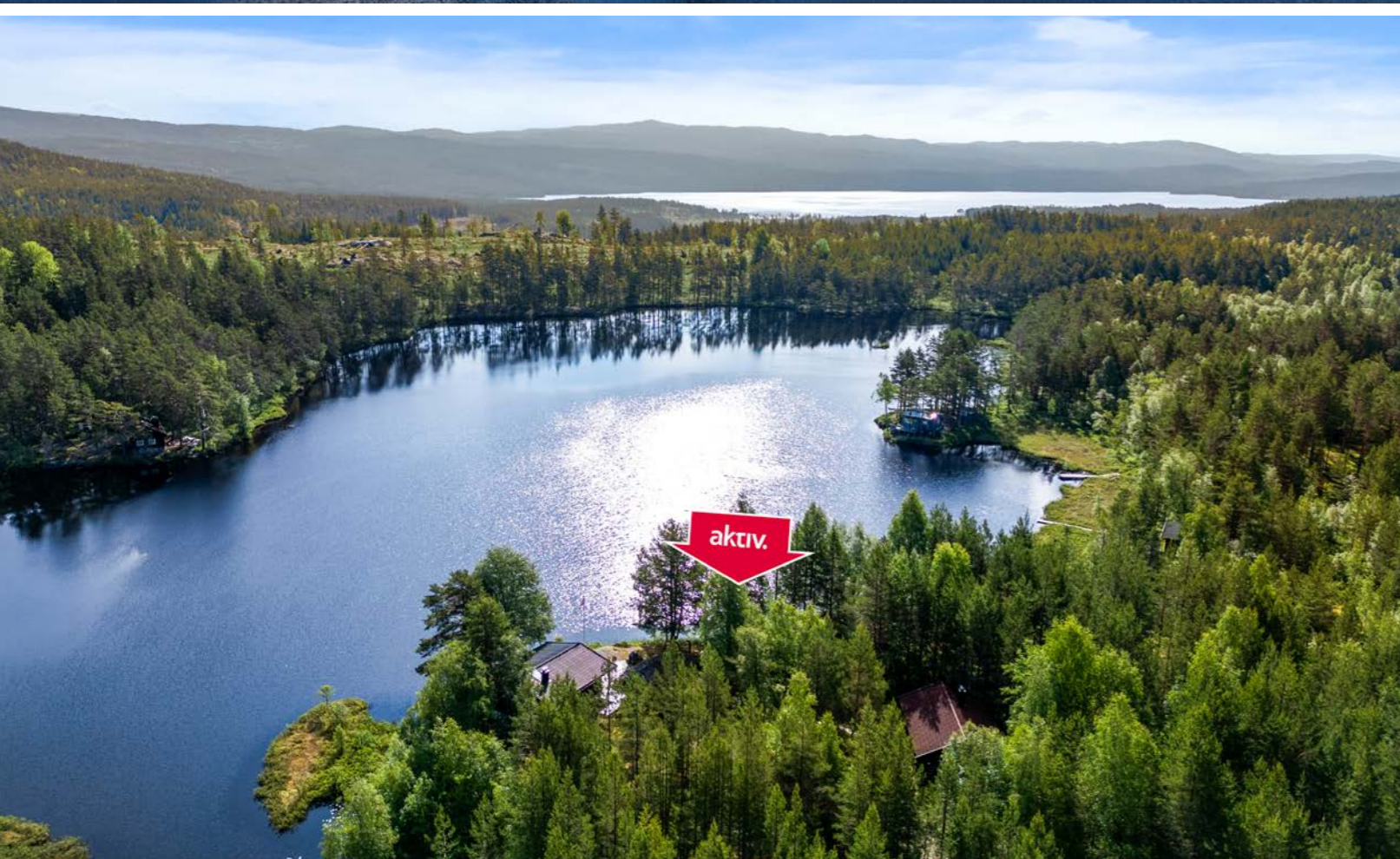
















# Plantegning

1. etasje

Gransheradvegen 1947



**aktiv.**

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

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

# Plantegning

1. etasje


Gransheradvegen 1947



**aktiv.**

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

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



# 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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 93 m<sup>2</sup>

BRA - e: 59 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 152 m<sup>2</sup>

TBA: 46 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> 1.etg: Gang, bod, rom for vask, 2 stk soverom, stue/kjøkken åpen løsning.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m<sup>2</sup>

### Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m<sup>2</sup>

### Gamlestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 27 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 m<sup>2</sup>

### Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 14 m<sup>2</sup>

BRA-e: 36 m<sup>2</sup>

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Eiendommen består av til sammen 5 bygninger. Gamlestue brukes som anneks. Det er eldre laftet stue med eldre rom og hems. Vurderes derfor som P-rom og BRA-i. Det er innredet et soverom/anneks i låve som ikke er omsøkt eller bruksendret. Rom i låve vurderes som BRA-I og P-rom. I buret er det rom med snurredo som vurderes som P-rom.

### Tomtetype

Festet

### Tomtebeskrivelse

2-punkt festetomt. Tomten har ikke veiforbindelse helt inn til hyttevegg de siste 25 m. Adkomst fra Gransheradvegen til gruset oppstillingsplass foran låve. Naturtomt. Småkupert og flat. Eiendommen danner et lite gårdstun med fritidsbolig, gammelstue, bur, låve og bod. Fritidsbolig ligger helt inn til vannet Nørstetjønn. Gangveger av naturskifer mellom bygninger. Naturlig beplantning av bjørk og furu.

### Årlig festeavgift

Kr 3 970

### Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 08.09.1985.

### Regulering av festeavgift

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2027 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

### Fstekontrakt datert

08.09.1985.

### Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et innbydende, stille og rolig område med en fin beliggenhet på festet tomt ved Nøstjønn. Hytta har flotte solforhold og fine uteområder hvor du kan nyte været.

Blefjell er et naturskjønt fjellområde i Telemark, kjent for sitt varierte terreng med topper som Store Ble (1 342 moh). Området er populært for fotturer, terrengsykling, langrenn om vinteren, samt fiske og jakt. Blefjell tilbyr friluftsliv året rundt og er ideelt for naturentusiaster.

Gransherad sentrum ligger ca. 9 min unna med bil, hvor du bla. finner en matbutikk, drivstoffpumper og idrettsanlegg. Det er også mange fine turområder i nærheten av hytta og rundt om i Gransherad. Notodden sentrum ligger ca. 30 min unna med bil, der er det muligheter for kino, kjøpesenter,

skatepark mm.

### Adkomst

Adkomst fra Gransheradvegen til gruset oppstillingsplass foran låve. Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Olav Øyen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Fritidsbolig 1.etg opprinnelig bygget i 1979. Renoverert i ca 1986. Fundamentert på stedlig grunn av fjell og myrjord. Ringmur og pilarer av lettklinker. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannspanel med liggende trekledning i gavler. Ingen gesimskledning. Saltakkonstruksjon av plassbygget W-takstoler. Taktro av sutak, teknet med Plannja takpanner. Konstruksjonen har kaldt loft med luke utvendig i gavlvegg over terrasse. Takkonstruksjonen har uttrukket overbygget terrasse ved inngangsparti. Overbygget terrasse på ca 18 m2 med dreide stolper.

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

Forhold som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter og grunnmur  
- Pilarer og ringmur av lettklinker. Fundamentert på stedlig grunn av fjell og myrjord. Myrjord kan forvitne lettklinker. Lettklinkerpilarer har noe tegn til oppløsning mot grunn. Noen sprekker i lettklinker. Noe usikre understøttelser under fritidsbolig av stablestein og treverk. Vedlikehold og ettersyn må påberegnes. Trangt helt inn under stubbeloft ved stuedel.

Yttervegger og veggkonstruksjon  
- Statikk fra byggeår. Ytterkledning er noe værbit og har enkelte sprekkdannelser både midt på vegg og nederst på kledningsbord. Ingen lufting av ytterkledning. Ligger noe fuktutsatt til ned mot deler av ringmur. Ingen vannbrett over vindu. Pyntevannbrett som ikke er felt inn i ytterkledning på gavlvegg. Ingen utstikk i gavl på takkonstruksjonen. Regn og vann renner langs yttervegg, og yttervegg og vannbrett er fuktutsatt på gavlvegg. Ingen kledning i gesimkasser på langvegger. Kondensmerker og svartsopp på sutaksplater, synlig i gesimer. Terrasseplattning ligger mot ytterkledning og er fuktutsatt. Ytterkledning ligger nærme bakkenivå ved stue/kjøkken og er fuktutsatt. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

Vinduer og ytterdører  
- Vinduer fra 2016 innsatt i 2018 gis TG 1. Eldre vinduer, noe værbit utvendig, små kondensmerker innvendig, normale bruksmerker på hoveddør. Hoveddør subber litt og bør justeres. Mangler propper til skruerhull på karmen til hoveddør. Vindu har ikke vannbrett over vindu utvendig. Fuktutsatte vinduer, særlig på gavlvegg uten gesims.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak  
- Lufttilgang ved raft er delvis tettet av isolasjon på loft. Ingen lufteluger i gavlvegg. Noe svanker i takkonstruksjon. Eldre små fuktmerker i paneltak og rundt pipe på kjøkken. Se også pkt. 4.2

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)  
- Noe værbit og falmet overflater på takplater. Noe små bulker på takplater. Vindskibord og israft ligger mot ytterkledning og er ett fuktutsatt vedlikeholdspunkt. Noe løst israftbord. Muggdannelser på sutaksplater, synlig i gesimkasser. Noe vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Ingen feietrinn. Ingen snøfangere på yttertak.

Innvendig loft  
- Delvis stengt lufttilførsel ved raft, stengt av isolasjon. Ingen lufteluge i gavlvegger. Muselort. Noe svartsopp og muggdannelser under taktro. Isolasjonen ligger noe hulter til bulter. Vedlikehold må påberegnes.

Terrasser, balkonger, trapper o.l.  
- Jevnlig vedlikeholdt terrasse. Noe sprekkdannelser i terrassebord. videre vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Terrasseplattning ligger mot ytterkledning og er fuktutsatt. Noe ymse understøttelse av trebjelke under overbygget terrasse.

Etasjeskillere  
- Lufting under stubbeloft, men vann følger terreng under fritidsbolig. Fuktig i grunnen ved mye nedbør. Avløp fra vask slippes ned under fritidsbolig. Noe eldre fukt flekker på stubbeloft. Utett i stubbeloft av sutaksplater slik at mus kan komme inn. Isolasjon er synlig. Vedlikehold og ettersyn må påberegnes.

Kjøkkenkrok  
- Ingen innlagt vann og avløp. Plassbygget, enkel kjøkkeninnredning. Har sin funksjon. Noe eldre fukt flekker i tak over vedovn.

Andre rom  
- Rom for vask. Ingen våtrom. Dusjkabinett med avløp rett til grunn. Normale bruksmerker. Rommet har sin funksjon.

Garasje - uthus  
- Bod: Eldre laftet bygning med eldre takstein, jevnlig vedlikeholdt og bygning krever videre jevnlig vedlikehold og ettersyn. Ligger noe nærme bakkenivå og er fuktutsatt.  
Bur: Eldre laftet bygning, jevnlig vedlikeholdt. Bygning krever videre vedlikehold.  
Gamlestue: Eldre bygning, jevnlig og godt vedlikeholdt. Bygningen krever videre vedlikehold.  
Låve: Eldre bygning, jevnlig vedlikeholdt. Bygning krever videre vedlikehold. Soverom/anneks er ikke omsøkt og bruksendret.  
Generelt har ingen av resterende bygninger snøfangere på tak.

Forhold som har fått TG3:  
Ingen.

**Verditakst**  
Kr 2 600 000

**Lånetakst**  
Kr 2 080 000

**Innhold**  
Fritidsbolig  
1.etg: Gang, bod, rom for vask, 2 stk. soverom, stue/

kjøkken åpen løsning

Stabbur m/ strø do

Gamlestue  
Stue, kjøkken, hems

Låve  
Soverom/anneks - ikke omsøkt og bruksendret.

**Standard**  
Koselig hytte med enkel standard og flott beliggenhet inntil Nøstjønn.

Stue med åpen løsning til kjøkkenet. Kjøkkenet har overskap og underskap av beiset/malt panel. Ingen innlagt vann, men laminert benkeplate av heltre med nedfelt kum. Avløp i vask til grunn. Vedovn med kokeplate og gasskomfyr med bluss og stekeovn.

Rom for vask med dusjkabinett og benk med vaskeservant. Vannbeholder med fotpumpe inne i dusjkabinett. Avløp rett i gulv til grunn. Rommet har panel i tak, panel på vegger og gulvbelegg samt 12 V LED-spot i tak.

Hytta har to soverom med totalt fire sengeplasser. I gamlestua er det en dobbeltseng og en hems med mulighet for overnatting.

Fritidseiendommen har en flott uteplass med brygge og fin veranda som du kan nyte sene sommerkvelder.

**Innbo og løsøre**  
12V elektrisk anlegg med . Anleggets tilstand/ kapasitet og funksjon er ikke testet.

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

#### Hvitevarer

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

#### Parkering

Gruset oppstillingsplass foran låve.

#### Forsikringselskap

Tryg

#### Polisenummer

9366341

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### Diverse

Selger opplyser om at EL er ført til tomta, og videreføring fra låve til vegg på hovedhytta er under arbeid. Dette bekostes av selger.

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.

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

## Energi

### Oppvarming

Solcelle og vedovn.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre

enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 600 000

### Kommunale avgifter

Kr 6 732

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, renovasjonsgebyr og feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Eiendomsskatt

Kr 3 780

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3780,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### Formuesverdi sekundær

Kr 292 733

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmebling 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 128, bruksnummer 1, festenummer 5 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:

4005/128/1/5:

17.07.1986 - Dokumentnr: 3396 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 800

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
LEIEN KAN REGULERES  
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN  
SAMTYKKE FRA  
HJEMMELSHAVER/UTLEIER

Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: 1600

Bestemmelse om bebyggelse

01.01.2020 - Dokumentnr: 1078513 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:128 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 478353 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:128 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er innført bestemmelser i plan- og

bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt

for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.

Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike

bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir

lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal

avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett

foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har adkomst fra offentlig til privat vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplan med formål spredt boligbebyggelse.

Faresoner:

Flomfare.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**  
2 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
65 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 600 000,00))

84 140,- (Omkostninger totalt)

2 684 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 84 140

#### **Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 2500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Vilde Juvet Steinmoen

Eiendomsmegler MNEF  
vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no  
Tlf: 411 81 331

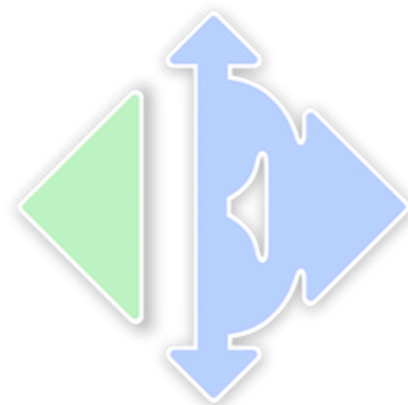
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark,  
Stasjonsvegen 33  
3800 Bø  
Tlf: 476 52 500

#### **Salgsoppgavedato**

24.06.2024



Fritidsbolig 1 etg med tun av bur, låve og eldre stue. Lav standard.  
Gransheradvegen 1947  
3680 Gransherad



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 12/06/2024

Heddalsveien 41

NOTODDEN 3674

90012125

busy-bee@online.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

#### OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

#### AVGRENSNING:

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

#### NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

#### VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

#### KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

#### PIPER OG ILDSTEDER:

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

#### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:128, Bnr: 1 Fnr: 5
<b>Hjemmelshaver:</b>	Ulf Oscar Backe (1/2) og Turid Arnø (1/2)
<b>Tomt:</b>	0. Festegrund, punktfeste m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig til privat
<b>Vann:</b>	Ikke innlagt vann
<b>Avløp:</b>	Ikke innlagt avløp
<b>Regulering:</b>	Spredt fritidsbebyggelse. Kommuneplans arealdel
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 6 732.- årlig
<b>Forsikringsforhold:</b>	Tryg
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke oppgitt
<b>Byggeår:</b>	1979

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	10.06.2024
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Ingen spesielle forutsetninger.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Turid Arnø
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Rekvirent
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS2

## OM TOMTEN:

2-punkt festetomt. Årlig festeavgift på ca kr 4000,-. Tomten har ikke veiforbindelse helt inn til hyttevegg de siste 25 m. Adkomst fra Gransheradvegen til gruset oppstillingsplass foran låve. Naturtomt. Småkupert og flat. Eiendommen danner et lite gårdstun med fritidsbolig, gammelstue, bur, låve og bod. Fritidsbolig ligger helt inn til vannet Nørstetjønn. Gangveger av naturskifer mellom bygninger. naturlig beplantning av bjørk og furu.

## OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1.etg opprinnelig bygget i 1979. Renovert i ca 1986. Fundamentert på stedlig grunn av fjell og myrjord. Ringmur og pilarer av lettlinker. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannspanel med liggende trekledning i gavler. Ingen gesimskledning. Saltakkonstruksjon av plassbygget W-takstoler. Taktro av sutak, tekket med Plannja takpanner. Konstruksjonen har kaldt loft med luke utvendig i gavlvegg over terrasse. Takkonstruksjonen har uttrukket overbygget terrasse ved inngangsparti. Overbygget terrasse på ca 18 m<sup>2</sup> med dreide stolper.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1.etg opprinnelig bygget i 1979. Renovert i ca 1986. Fritidsboligen fremstår som bygget, normalt vedlikeholdt. Fritidsbolig med lav standard, uten innlagt VA og strøm. Det er pågående arbeider med fremføring av strøm til hyttevegg. Eldre fritidsbolig som krever noe videre vedlikehold fremover. Ved eventuell renovering av ytterkledning og eventuell etterisolering i yttervegger og yttertak, må det alltid rådføres med en byggmester for å utføre lufting, klimaskjerm, isolering og dampspærre mm riktig. Fritidsboligen kan umiddelbart tas i bruk. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

"Tunet" består av 4 stk eldre laftet bygninger som er godt og jevnlig vedlikeholdt, det er lagt nye tak på bur, gamlestue og låve i ca 2010. Bygningene er i god stand, tross alder.

## ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden 2005. Eiendommen har ingen innlagt strøm, men på befaringsdagen så var fremføring av strømkabel til hyttevegg under arbeid. Selger legger ikke inn strøm i fritidsboligen eller andre bygninger før salg.

## DOKUMENTKONTROLL:

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

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

1.etg: Takhøyde er 2,16 til 2,18 m  
-Gang har panel i tak, panel på vegger, laminatgulv. 12 V LED-spot i tak. Røykvarsler, brannslukningsapparat. Åpent inn til stue.  
-Bod har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg. Plassert batteripakke med måler til solcellepanel.  
Brannslukningsapparat.  
-Rom for vask har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg. 12 V LED-lampe i tak. Dusjkabinett med vanntank og fotpumpe. Eldre benk med vaskevannfat.  
-Soverom 1 har malt panel i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg. Garderobeskap.  
-Soverom 2 har malt panel i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg. Garderobeskap.  
-Stue/kjøkken åpen løsning. Kjøkkendel har panel i tak, panel på vegger, ubehandlet furugulv. Lufteluke i yttervegg. Pipe med Jøtul vedfyr. Vedfyr har kokeplater. Stuedel har panel i tak, panel på vegger, ubehandlet furugulv. Plassbygget peis med peisinnsetts.  
Røykvarsler i tak.  
Listverk: Malt og trehvitt listverk, profilerte taklister, og Drammen taklister. Glatte gerikter og profilerte gerikter. Glatte gulvlister.  
Innerdører fra 1980-tall. Heltredører med tre speil. Kostmalte innerdører og karmen. Vanlige terskler. Generelt: Eldre fritidsbolig, opprinnelig bygget i 1977. Renovert i 1986. Jevnlig vedlikeholdt i selgers eie i perioden 2005 til d.d. Normale bruksmerker, noe mer bruksmerker på ubehandlet gulv. Noe planavvik på gulv. Noe knirk i gulv. Synlige kondensspiker i malt paneltak i soverom mot kaldt loft. Jevnlig vedlikeholdt eldre fritidsbolig som ikke har innlagt vann, avløp eller strøm. Noe eldre fuktmerker i paneltak rundt pipe på kjøkken. Noe uferdig finish på listverk i tak på kjøkken. Innerdører har bruksmerker, noe slitasjer på dørterskler, innerdører bør justeres.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

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

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1.etg opprinnelig bygget i 1979. Renovert i ca 1986. Fritidsboligen er jevnlig og normalt vedlikeholdt. Fritidsbolig med lav standard, uten innlagt VA og strøm. Følgende endringer er opplyst i selger sitt eie siden 2005:  
-solcelle med batteri, 2005.  
-heldekkende pipekledning, 2010.  
-terrasseplattning, 2013 og 2016.  
-noe rehabilitering på yttertak, lekter, sløyfet, papp, takrenner, 2014.  
-vinduer, 2016.

## Andre bygninger i perioden 2005-2019:

-yttertak på bur, låve og gamlestue.  
-piper og ildsteder.  
-innredet rom i låve.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	1 840 000,-	
- Fradrag:	623 000,-	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>1 217 000,-</b>	<b>1 217 000,-</b>

Verdi gamlestue som ny i dag	1 545 000,-	
-Fradrag:	835 000,-	
<b>= Teknisk verdi bygning:</b>	<b>710 000,-</b>	<b>710 000,-</b>

Verdi låve, bur, bod som ny i dag:	1 500 000,-	
-Fradrag:	629 000,-	
<b>= Teknisk verdi bygning:</b>	<b>871 000,-</b>	<b>871 000,-</b>

Tomteverdi: **0,- festetomt.**

**Markedsverdi (normal salgsverdi): = 2 600 000,-**

Låneverdi: **2 080 000,- (80%)**

### BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg. Hensyntatt fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn.

Fritidsboligen består av et "tun" med eldre bygninger og ligger helt inntil vann/tjern. Lite eller ingen slike eiendommer å sammenligne med.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### AREALER OG ANVENDELSE:

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

### MÅLEVERDIGE AREALER:

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

### AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

### ENDRINGER:

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

### NB:

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

### AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etg	52	0	0	44	52	0
SUM BYGNING	52	0	0	44	52	0
SUM BRA	52					

### AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Bur	0	11	0	0	2	9
Gamlestue	27	0	0	2	27	0
Låve	14	36	0	0	14	36
Bod	0	12	0	0	0	12
SUM BYGNING	41	59	0	2	43	57
SUM BRA	100					

### AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

### BRA-i:

1.etg: Gang, bod, rom for vask, 2 stk soverom, stue/kjøkken åpen løsning.

### BRA-e:

Andre bygninger: Bur, bod og låve. Ingen BRA-e på fritidsboligen.

**MERKNADER OM AREAL:**

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Eiendommen består av til sammen 5 bygninger. Gamlestue brukes som anneks. Det er eldre laftet stue med eldre rom og hems. Vurderes derfor som P-rom og BRA-i. Det er innredet et soverom/anneks i låve som ikke er omsøkt eller bruksendret. Rom i låve vurderes som BRA-I og P-rom. I buret er det rom med snurredo som vurderes som P-rom.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Fritidsboligen har ingen innlagt vann og ingen våtrom. Rom for vask vurderes ikke som våtrom. Rommet har dusjkabinett med egen vanntank og fotpumpe. Avløp ned i gulv og ned til terreng.

**ANDRE MERKNADER:**

Innredet rom i låve er ikke bruksendret. Benyttes som anneks/soverom. Ingen snøfangere på yttertak

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Olav Øyen**

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 41 års erfaring fra byggebransjen som tømrer, forskalingssnekker, betongarbeider, jernbinder, tømmerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

12/06/2024



Olav Øyen

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Ingen grunnmur, men ringmur og pilarer av lettklinker. Fundamentert på stedlig grunn av fjell og myrjord.

**Merknader:** Pilarer og ringmur av lettklinker. Fundamentert på stedlig grunn av fjell og myrjord. Myrjord kan forvitne lettklinker. Lettklinkerpilarer har noe tegn til oppløsning mot grunn. Noen sprekker i lettklinker. Noe usikre understøttelser under fritidsbolig av stablestein og treverk. Vedlikehold og ettersyn må påberegnes. Trangt helt inn under stubbeloft ved stuedel.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen krypekjeller. Pilarer med stubbeloft mot grunn.

**Ingen** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen drenering. Fundamentert med ringmur og pilarer.

**Ingen** 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen støttemurer.

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

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel med liggende trekledning i gavler. Ingen kledning i gesimskasser.

**Merknader:** Statikk fra byggeår. Ytterkledning er noe værbit og har enkelte sprekkeformasjoner både midt på vegg og nederst på kledningsbord. Ingen lufting av ytterkledning. Ligger noe fuktutsatt til ned mot deler av ringmur. Ingen vannbrett over vindu. Pyntevannbrett som ikke er felt inn i ytterkledning på gavlvegg. Ingen utstikk i gavl på takkonstruksjonen. Regn og vann renner langs yttervegg, og yttervegg og vannbrett er fuktutsatt på gavlvegg. Ingen kledning i gesimskasser på langvegger. Kondensmerker og svartsopp på sutaksplater, synlig i gesimser. Terrasseplattning ligger mot ytterkledning og er fuktutsatt. Ytterkledning ligger nærme bakkenivå ved stue/kjøkken og er fuktutsatt. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Fabrikkmalte, røde, sidehengslet vinduer fra 2016. Smårutet sprosler. Kostmalte, røde, sidehengslet vinduer med smårutet sprosler fra byggeår på bod og rom for vask. Vindusfelt på vinduer i stue har fastkarmvindu på midtparti. Hoveddør er en kostmalt, rød boddør med stående panel og prisme glass fra 1980-tall.

**Merknader:** Vinduer fra 2016 innsatt i 2018 gis TG 1. Eldre vinduer, noe værbit utvendig, små kondensmerker innvendig, normale bruksmerker på hoveddør. Hoveddør subber litt og bør justeres. Mangler propper til skruerull på karmen til hoveddør. Vindu har ikke vannbrett over vindu utvendig. Fuktutsatte vinduer, særlig på gavlvegg uten gesims.

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktstjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget W-takstoler med statikk fra byggeår. Taktro av sutak, teknet med Planja takplater. Pipe over tak med heldekkende pipeledning og bøyle på topp. Innfelt luftepølser mellom takstoler ved raft.

**Merknader:** Lufttilgang ved raft er delvis tettet av isolasjon på loft. Ingen lufteluker i gavlvegg. Noe svanker i takkonstruksjon. Eldre små fuktmerker i paneltak og rundt pipe på kjøkken. Se også pkt 4.2.

**TG 2** 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1970/80-tall

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taktro av sutaksplater, teknet med Planja takplater. Vindskibord mot liggende trekledning i gavler. Pipe av lettklinker med heldekkende pipeledning og bøyle på topp.

**Merknader:** Noe værbit og falmet overflater på takplater. Noe små bulker på takplater. Vindskibord og israft ligger mot ytterkledning og er ett fuktutsatt vedlikeholdspunkt. Noe løst israftbord. Muggformasjoner på sutaksplater, synlig i gesimskasser. Noe vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Ingen feietrinn. Ingen snøfangere på yttertak.

**TG 1** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag. Israftbeslag. Heldekkende pipeledning med bøyle på topp. Nedløp er ført vekk fra ringmur og pilarer i egne rør. Takrenner og pipeledning fra ca 2010-2015.

**Merknader:** Takrenner, nedløp og beslag har fin funksjon. Noe værbitte israftbeslag og takfotbeslag. Noe vedlikehold må påberegnes.

**5. Loft****TG 2** 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploff.

Det er påvist lekkasjer, fuktstjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra utvendig luke ved gavlvegg terrasse. Loftet er ikke gulvet for lagring. Det er noe lufttilførsel ved raft.

**Merknader:** Delvis stengt lufttilførsel ved raft, stengt av isolasjon. Ingen lufteluke i gavlvegger. Muselort. Noe svartsopp og muggdannelser under taktro. Isolasjonen ligger noe hulter til bulter. Vedlikehold må påberegnes.

## 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

**TG 2** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse og terrasseplattning med areal på ca 44 m<sup>2</sup>, hvorav overbygget i gavlvegg ved inngangsdør og i gavlvegg ved stue er på ca 18 m<sup>2</sup>. Impregnerte terrassebord. Beiset. Rekkverk av tre på ene langsiden ved overbygget terrasse hoveddør. Rekkverkshøyde 80 cm. Kraftige dreide trestolper på ytterste del av gavl. Overbygget terrasse er fundamentert med trebjelkelag. Understøttet av pilarer på grunn. Resterende treplattning ligger på bakkenivå og er tilpasset terreng. Gangveger av skifer. Utepeis muret av naturstein. Ingen utvendige trapper. Tak over overbygget terrasse har flat himling med spaltepanel.

**Merknader:** Jevnlig vedlikeholdt terrasse. Noe sprekke-dannelser i terrassebord. Videre vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Terrasseplattning ligger mot ytterkledning og er fuktutsatt. Noe ymse understøttelse av trebjelke under overbygget terrasse.

## 7. Piper og ildsteder

**TG 1** 7.1 Piper og ildsteder

Pipe av lettklinker fra byggeår. Fundamentert på stedlig grunn under hytte. Sotluke ved fundament under hytte. Vedovn med kokeplater på kjøkkenkrok. Plassbygget peis i stue med peisinn-sats. Pipe over tak med heldekkende pipekledning og pipe på topp.

**Merknader:** Ingen feietrinn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

## 8. Etasjeskillere

**TG 2** 8.1 Etasjeskillere

Ingen innvendige trapper. Ingen etasjeskillere, men trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Stubbeloft av trebord og sutaksplater. Luftig under stubbeloft.

**Merknader:** Luftig under stubbeloft, men vann følger terreng under fritidsbolig. Fuktig i grunnen ved mye nedbør. Avløp fra vask slippes ned under fritidsbolig. Noe eldre fuktflekker på stubbeloft. Utett i stubbeloft av sutaksplater slik at mus kan komme inn. Isolasjon er synlig. Vedlikehold og ettersyn må påberegnes.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Ingen rom under terreng. Fundamentert med pilarer.

**Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Pilarer med stubbeloft mot grunn.

**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Pilarer med stubbeloft mot grunn.

**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Pilarer med stubbeloft mot grunn.

## 10. Våtrom

### 10.1 Ingen våtrom. Ingen innlagt vann.

**Ingen** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen innlagt vann. Ingen våtrom.

**Ingen** 10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen innlagt vann. Ingen våtrom.

**Ingen** 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen innlagt vann. Ingen våtrom.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkkenkrok

**TG 2** 11.1 Kjøkkenkrok

Kjøkkenkrok, åpent til stue. Plassbygget kjøkkenskap, både overskap og underskap av beiset/malt panel. Plassbygget dører av panel. Ingen innlagt vann, men laminert benkeplate av heltre med nedfelt kum. Avløp i vask til grunn. Vedovn med kokeplate. Gasskomfyr med bluss og stekeovn. Plassbygget skap for gassbeholder.

**Merknader:** Ingen innlagt vann og avløp. Plassbygget, enkel kjøkkeninnredning. Har sin funksjon. Noen eldre fuktflekker i tak over vedovn.

## 12. Andre rom

**TG 2** 12.1 Andre rom

Rom for vask. Hytta har ingen innlagt vann og ingen våtrom. Rom for vask med dusjkabinett og benk med vaskeservant. Vannbeholder med fotpumpe inne i dusjkabinett. Avløp rett i gulv til grunn. Rommet har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg og 12 V LED-spot i tak.

**Merknader:** Rom for vask. Ingen våtrom. Dusjkabinett med avløp rett til grunn. Normale bruksmerker. Rommet har sin funksjon.

## 13. VVS

**Ingen** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen innlagt vann og avløp. Cinderella kompost toalett i bur.

**Ingen** 13.2 Varmtvannsbereider

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen varmtvannsbereider. Ingen innlagt vann.

**Ingen** 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av lufterventiler på soverom og kjøkken.

**Merknader:** Ingen innlagt strøm til avtrekk fra kjøkken. Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen eget toalettrom. Rom for Cinderella kompost toalett i bur.

#### 14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Andre bygninger:

Bod: Laftet bod fundamentert på piler. Plassbygget saltakkonstruksjon. Taktro av trebord, tekket med enkelkrummet, eldre teglstein.

Bur: Laftet bur fundamentert på flate høllstein. Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Buret har panelet vegger innvendig, lakkert furugulv. Ett rom med Cinderella kompost toalett.

Gamlestue: Laftet bygning fundamentert på ringmur av plasstøpt betong. Lufteluker i ringmur. Saltakkonstruksjon av sperrer og åser. Overbygget inngangsparti. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takrenner av tre. Vindfang. Ett oppholdsrom. Liten kjøkkenkrok med vedovn. Plassbygget peisgrue i oppholdsrommet. Tilgang til hems som ikke har målbar areal, men gulvareal på 6 m<sup>2</sup>. Pusset pipe over tak med skiferplate på topp. Feies i åpen grue.

Låve: Laftet bygning. Laftet i rundtømmer. Fundamentert på piler av høllstein. Saltakkonstruksjon av sperrer og åser. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Låven inneholder tre rom. Ett vedlager med tregulv, ett skjul med tregulv, ett anneks/soverom som har panel i tak, panel på vegger, furugulv. Annekset har pipe av lettklinker med vedovn. Liten umålbar hems over anneks. I anneks er det pipe og vedovn. Pipe er fundamentert på stedlig grunn under låve, sotluke under låve. Pipe over tak med heldekkende pipeledning og bøyle på topp.

Ingen strøm innlagt i andre bygninger.

**Merknader:** Bod: Eldre laftet bygning med eldre takstein, jevnlig vedlikeholdt og bygning krever videre jevnlig vedlikehold og ettersyn. Ligger noe nærme bakkenivå og er fuktutsatt.

Bur: Eldre laftet bygning, jevnlig vedlikeholdt. Bygning krever videre vedlikehold.

Gamlestue: Eldre bygning, jevnlig og godt vedlikeholdt. Bygning krever videre vedlikehold.

Låve: Eldre bygning, jevnlig vedlikeholdt. Bygning krever videre vedlikehold. Soverom/anneks er ikke omsøkt og bruksendret.

Generelt har ingen av resterende bygninger snøfangere på tak.

#### 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Ingen innlagt strøm, 12 V solcellepanel med batteripakke og måler inne i bod. Strømtilførsel frem til hyttevegg under arbeid.

**Merknader:** Ingen innlagt strøm. Solcelleanlegg.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

### TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revirent. Ingen ferdigattest på fritidsbolig fra 1979 eller andre bygninger på gårdstunet. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

### ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av fritidsboligen, samt leser egenerklæring fra selger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
11.1	Kjøkkenkrok Kjøkkenkrok
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
12.1	Andre rom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 12.1.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1308240027	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ulf Oscar Backe	Turid Arnø
Gateadresse	
Gransheradvegen 1947	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3680
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	9366341

### Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja

Document reference: 1308240027

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1308240027

## Tilleggskommentar

Eiendommen består av en hovedhytte, et stabbur med utedo, en gammelstue med sengeplasser, en låve og en bu for redskaper, m.v. Det pr. i dag solcellestrøm, men strøm føres til hyttevegg i sommer. Litt vanskelig å svare på alle spørsmålene pga denne eiendommens beskaftenhet med flere forskjellige type bygninger.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ulf Oscar Backe	e274d2f207eaab1cd4c1ac8f7b67a34e8889ef03	22.05.2024 19:36:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

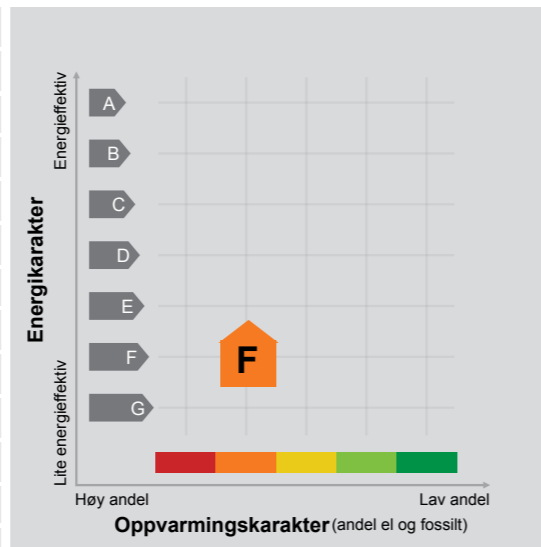
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Turid Arnø	1a4d5b86a2d86e2096adbd9613ec8f3ac3270ef5	22.05.2024 19:39:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1308240027

Document reference: 1308240027

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Adresse	Gransheradvegen 1947
Postnummer	3680
Sted	NOTODDEN
Kommunenavn	Notodden
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	5
Bygningsnummer	164977668
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	751381ab-aed3-4512-a382-a42ec93c0737
Dato	30.05.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Fyr riktig med ved

- Montere urbryter på motorvarmer
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1988
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	65
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Sol Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gransheradvegen 1947  
Postnummer: 3680  
Sted: NOTODDEN  
Kommune: Notodden  
Bolignummer: H0101  
Dato: 30.05.2024 9:04:39  
Energimerkenummer: 751381ab-aed3-4512-a382-a42ec93c0737

Kommunennummer: 4005  
Gårdsnummer: 128  
Bruksnummer: 1  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 5  
Bygningsnummer: 164977668

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: 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 på varmeanlegg

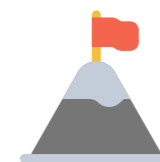
### Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnst, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstater (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstater og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

# Gransheradvegen 1947

## Høyde over havet

320 m



## Offentlig transport

🚏 Notodden stasjon ved skysstasjonen 31 min 🚗  
Linje R55 25.9 km

🚏 Ormemyr 23 min 🚶  
Linje 312 1.8 km

## Avstand til byer

Notodden 29 min 🚗

Kongsberg 37 min 🚗

Drammen 1 t 15 min 🚗

Skien 1 t 35 min 🚗

Oslo 1 t 48 min 🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Liatoppen Panorama 20 min 🚗

🚗 Recharge Saulandstunet 24 min 🚗

## Vintersport

- Alpin
- Liatoppen
- Kjøretid: 24 min
- Skitrekking i anlegget: 1



## Aktiviteter

Notodden kino 30 min 🚗

## Sport

🏆 Gransherad barne og ungdomskule ... 11 min 🚗  
Ballspill 10.2 km

🏆 Lerkelunden friidrettsanlegg 12 min 🚗  
Fotball, friidrett, sandvolleyball 10.3 km

🏆 Spenst Notodden 33 min 🚗

🏆 Nordic Gym 34 min 🚗

## Dagligvare

Matkroken Gransherad 9 min 🚗  
Post i butikk, PostNord 9.1 km

Matkroken Hovin 21 min 🚗  
PostNord 20.8 km

## Varer/Tjenester

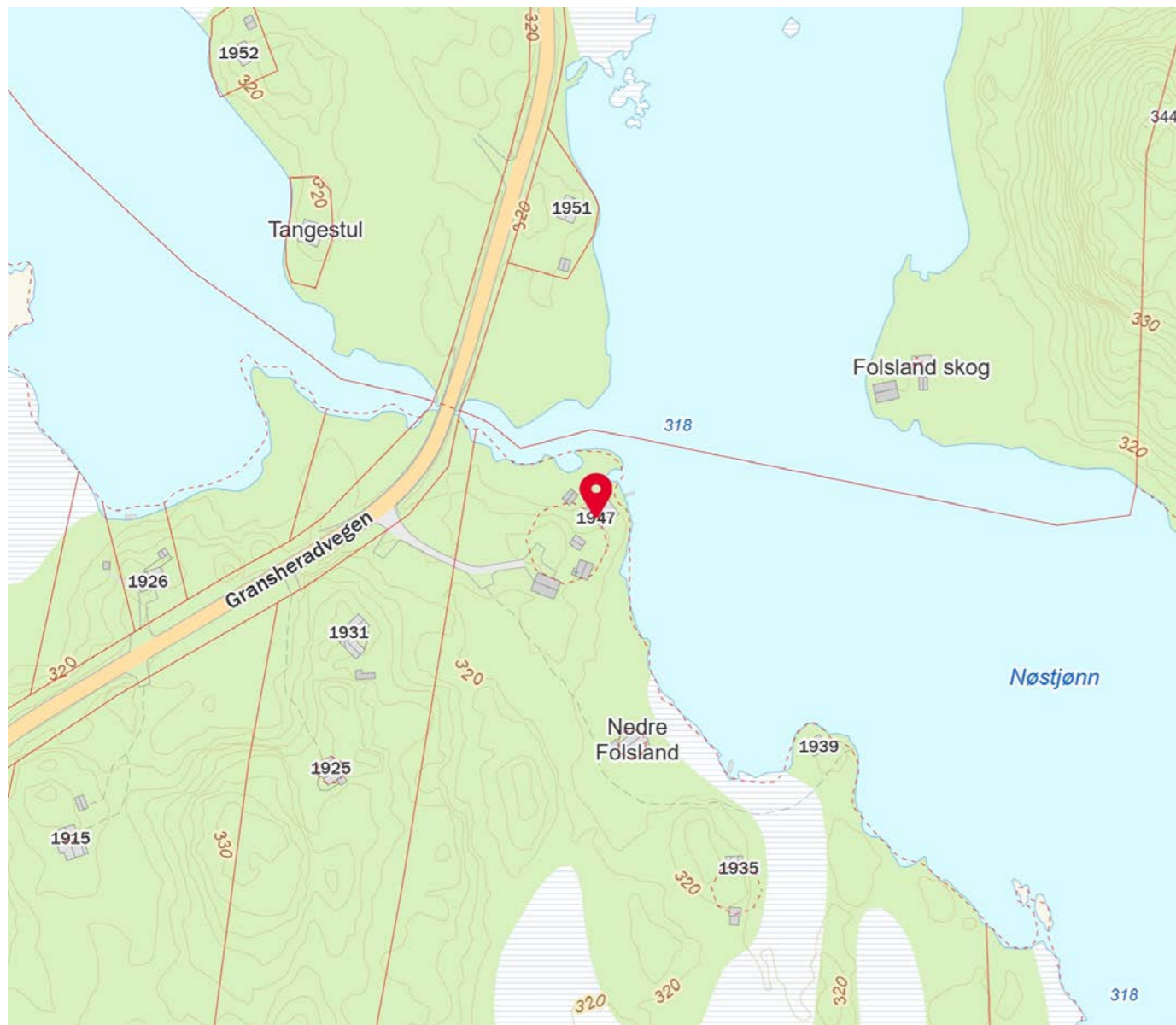
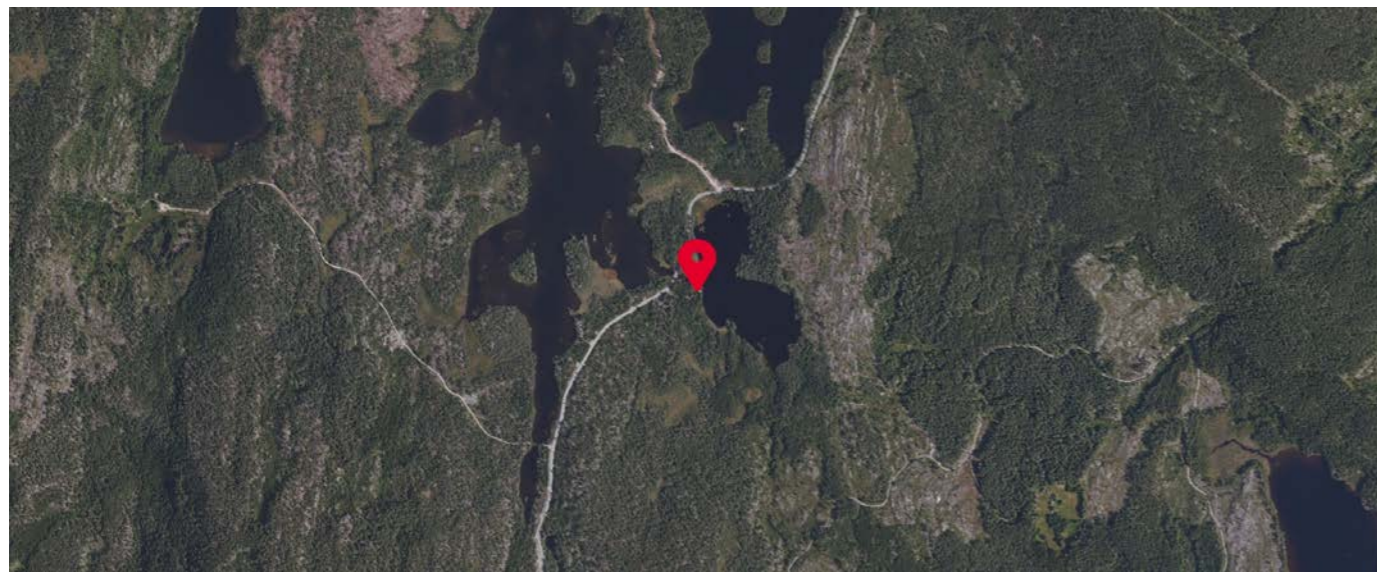
📧 Tuven Senteret 32 min 🚗

📺 Vitusapotek Notodden 29 min 🚗

📺 Vitusapotek Tuven 32 min 🚗

🌿 Notodden Vinmonopol 29 min 🚗

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



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



Attestert kopi av dok.nr. 1986/3396/33  
Uthentet 2024-05-21 10:15

Side 1 av 4

FOR TINGLYSDAGBOKFØRT *festum. 5*

17 JUL 86 03396

SORENSKRIVAREN I  
TINN OG HEDDAL

Sett à 4 stk. hvorav 1 for tinglysning: 529-0578-1.  
Pakker à 25 stk. vanlige: 529-0576-5.  
Pakker à 25 stk. for tinglysning: 529-0577-3.  
Landbruksforlaget, Postboks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Kontraktens formularer er utarbeidet av  
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund.  
Eiertrykk forbudt

## FESTEKONTRAKT

Mellom *Jon Folsland*, person nr. ....

adr.: *3682 Gransherad*

eier av *Folsland*, GNR. *12.8*, BNR. *1*

i *Naboladden* kommune, heretter kalt eieren, og

*Frode Vågan*, person nr. ....

adr.: *Kastanjeveien 30A 3000 Drammen*, heretter kalt

festeren, er det i dag inngått følgende festekontrakt:

### § 1. Tomta.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom *Folsland*

GNR. *12.8*, BNR. *1* i *Naboladden* kommune.

Tomta gis nr. .... på ..... hyttefelt.

Tomta er godkjent for hyttebebyggelse i.h.t. reguleringsplan/disposisjonsplan, stadfestet. ....

*Tomta bebodd 1960*

A. Tomtas beliggenhet er avmerket på plankartet for området og har fått koordinatene

x = ..... y = .....

eller:

B. Tomta er oppmålt, jfr. vedlagte kartforretning av .....  
hvor tomtas grenser er angitt.

Festetiden er 80 år og regnes fra kontraktens underskrift.

C. Annen beskrivelse:

*Tomta er punktfeste*

*Tomta ligger ved Nøstjønn ca 50m*

*fra riksveg*

**§ 2. Festeavgiften.**

Festeavgiften pr. kalenderår er kr. 800... som betales forskuddsvis og senest innen Jan. året forut.

Blir kontrakten inngått i løpet av året, utgjør festeavgiften kr. .... for den gjenværende del av første kalenderår og forfaller til betaling ved kontraktens underskrift.

Festeavgiften reguleres hvert tiende år, regnet fra og med første hele festeår og i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker konsumprisindeksen pr. 15. august i det år festekontrakten er inngått som basisindeks for reguleringen. Skulle konsumprisindeksen ikke bli opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen. Skulle eieren, for å få samtidig regulering av festekontrakten for hele hyttefeltet, foretrekke å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringen, skal festeren ikke kunne motsette seg dette.

**§ 3. Grunnlagsinvesteringer.**

Ved kontraktens underskrift forfaller til betaling ved siden av festeavgiften, jfr. § 2, andel av fellesinvesteringene:

Anlegg for vannforsyning	kr. ....
Anlegg for avløp og renovasjon	kr. ....
Anlegg av veg og parkering	kr. ....
Plankostnader	
.....	kr. ....
.....	kr. ....
<b>Andel grunnlagsinvesteringer</b>	<b>kr. ....</b>

**§ 4. Avgifter.**

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester.

I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting.

Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.

Første år er ovennevnte avgifter:

Renovasjon	kr. ....
Vann/kloakk	kr. ....
Veg m/u snøbrøyting	kr. ....
<b>Sum</b>	<b>kr. ....</b>

**§ 5. Bebyggelse.**

Festeren gis rett til å føre opp en hytte som skal plasseres etter-anvisning fra bygningsrådet. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene som følger vedlagt.

**§ 6. Vann, avløp og renovasjon.**

- Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende vann, avløp og renovasjon. Dersom det kommer kommunale pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp og renovasjon, forplikter festeren seg til å dekke sin forholdsmessige andel av disse kostnadene.
- Vannkildene skal benyttes hensynsfullt til felles beste for festerne i området.
- Avfall og kloakk/spillvann må ikke forurense noen drikkevannskilde eller på annen måte senere omgivelsene.

**§ 7. Veger, parkering, adkomst.**

Festeren gis rett til adkomst til sin hytte etter de veger som er utlagt i reguleringsplanen/disposisjonsplanen.

Dersom eieren ikke har opparbeidet veger og krevet refusjon for dette, forplikter festeren seg til å være med på å dekke opparbeidelseskostnadene dersom dette skulle bli aktuelt, samt være med på å dekke de årlige vedlikeholdsutgifter for vegene.

Vedrørende parkering vises til parkeringsplanen. Festeren plikter å hensette sine biler på de oppmerkede parkeringsplasser.

**§ 8. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.**

Eieren eier skogen i byggeområdet, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at byggeområdet nyttes til hytteområde.

Festeren må ikke foreta inngrep som forandrer terrengets utmarks karakterer.

Utenom det avgrensede byggeområde skal skogbruk drives etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer, jfr. Lov om skogbruk og skogvern.

Materialtransport m.v. må skje slik at sår i terrenget såvidt mulig unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m.v., jfr. Lov om motorisert ferdsel i utmark og kommunale regler om slik ferdsel.

Festeren gis ingen jaktrett, fiskerett eller rett til ved på eierens eiendom. Festeretten endrer ikke beiteretten i området, og eieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. Eventuell skade på beitedyr som kan føres tilbake på forhold som skyldes festeren, skal denne være ansvarlig for. Kun i spesielle tilfeller kan festeren, etter avtale med eieren eller eventuelle beiteberettigede, sette opp gjerde til vern mot beitedyr.

**§ 9. Forretningsmessig virksomhet.**

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta, så som varesalg, herbergsvirksomhet o.l. Hytta kan leies ut inntil ..... uker pr. kalenderår.

**§ 10. Videre utbygging og utvikling i reguleringsområdet.**

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan/disposisjonsplan datert ....., er ikke tillatt med mindre reguleringsplanen/disposisjonsplanen blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veger, parkeringsplasser, anlegg for vann, avløp og renovasjon m.v. Festeren kan heller ikke gjøre innsigelser mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomt.

**§ 11. Overdragelse m. v.**

Overdragelse av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt.

Hvis festeren ønsker å overdra ubebygd tomt kan eieren kreve festet avvirket i stedet for å godta overdragelse. Eieren kan også kreve festet avvirket hvis det ikke er ført opp hytte på tomten innen ..... år.

Bestemmelsene i denne paragrafen gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle eller livsarvinger.

**§ 12. Regler ved festetidens utløp.**

Når festekontrakten er opphørt, kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomten ryddet på festerens bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3, pkt. 9.

**§ 13. Regler for mislighold.**

Blir kontrakten hevet p.g.a. vesentlige mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje som bestemt i § 12. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. unntattelse av å betale skyldig festeavgift og andel av felleskostnader innen 2 —to— uker fra mottatt påkrav. Vesentlig mislighold kan også være unntattelse av å rette feil begått i strid med denne kontrakt snarest mulig etter mottatt påkrav om dette. Såfremt festeren ikke har etterkommet krav om retting av feil innen en frist på 1 —en— måned, kan eieren, om han ønsker det, selv rette feil og belaste festeren for kostnadene.

For skyldig festeavgift har eieren adgang til å beregne seg 5 % rente over Norges Banks diskonto til enhver tid, fra sendt krav om innbetaling og inntil betaling finner sted.

Før eieren går til hevning av kontrakten, riving av hytta eller tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjon ved innen 1 —én— måned fra varsel er gitt å betale det skyldige beløp + renter og kostnader.





Eiendom: Gnr.: 128 Bnr.: 1 Fnr.: 5 Snr.:

**Planstatus**

Følgende planer/planvedtak gjelder for eiendommen:

1. **Kommuneplan**I følge de overordnede planene er **arealbruken for eiendommen fastsatt til:**

LNFR- område. Det er kommuneplanens arealdel som gjelder.

2. Finnes det **reguleringsplan**(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?Nei  Ja  Kartutsnitt kan bestilles som eget dokument

Eiendommen er regulert til:

*(Kopi av tilhørende reguleringsbestemmelser kan bestilles som eget dokument)*

## 3. Er det godkjent mindre vesentlige endringer av planen som vedkommer eiendommen og som ikke er oppdatert i plankartet?

Nei  Ja 

Opplysninger om aktuelle planar:

4. Er det startet planarbeid for området, som kommunen kjenner til? Nei  Ja 

Ikke for eiendommen direkte så vidt vi kan se, men planavdelingen kan kontaktes på telefon 350 15000 for ytterligere opplysninger.

**§ 14. Panterettigheter – heftelser.**

Eieren forbeholder seg førsteprioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3—tre— års festeavgift for skyldig festeavgift og andel av felleskostnadene, renter og andre krav mot rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Eieren plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som det her er inngått festeavtale om. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovennevnte panterett.

**§ 15. Tinglysning.**

Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Alle utgifter i forbindelse med opprettelse av kontrakten og eventuell tinglysning dekkes av festeren.

**§ 16. Særbestemmelser.**

De reguleringsvedtekter som gjelder for området, inngår som del av denne kontrakt, og festeren forplikter seg til å rette seg etter disse.

**§ 17.**

Twist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift, hvor Sorenskriveren i..... oppnevner 3—tre— voldgiftsmenn og utpeker formann.

**§ 18. Andre bestemmelser.**

*Fester har rett til bestfeste*  
.....  
.....  
.....

Denne kontrakt er utstedt i 2—to— eksemplarer hvorav eier og fester har ett hver.

*Granherad 8/9*  
..... den, ..... 19.....

*Zon Tokland* ..... *Frode Vågan*  
Eier Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester og at begge er over 18 år.

1. *Gud. Bjørns* ..... , person nr. ....  
2. *Anne Dorand Røstad* ..... , person nr. ....



**Eiendom:** Gnr.: 128 Bnr.: 1 Fnr.: 5 Snr.:

**4 Oppmålingsstatus**

1	Er eiendommen oppmålt?	Nei	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	
2	Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling?	Nei	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	
3	For seksjon: Omfatter seksjonen eksklusiv bruksrett til del av uteareal?	Nei		Ja	

**Arealstørrelse<sup>1</sup>:** m<sup>2</sup>

Oppgaven er basert på nøyaktige målinger  på måling i kart  data fra annen kilde

Ved data fra annen kilde, hvilken kilde: Arealopplysning er beregnet areal hentet i matrikkelkart.

Eiendommen er et bestående punktfeste.

<sup>1</sup>Eiendommens samlede areal. For seksjon gjelder første arealtallet arealet til eiendommen som er seksjonert, det andre arealtallet utearealet til aktuell seksjon.



**Eiendomsskatt og kommunale avgifter:**

Adresse:	G.nr.128	B.nr.1	F.nr.5	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 3. 780,-
Vannavgift:	
Avløp:	
Renovasjon:	Kr. 2. 476,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 475,20,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 27.05.2024.
--------------------	-----------------------------------



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004  
EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

**Eiendom:** Gnr.: 128 Bnr.: 1 Fnr.: 5 Snr.:

### Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei  Ja

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

**Har eiendommen godkjent utslipp?** (gjelder alle eiendommer bygget etter 15.05.1972 og eldre eiendommer som har fått pålegg om å utbedre eksisterende avløp)

Nei  Ja

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei  Ja

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	
privat fellesanlegg	
offentlig anlegg	

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Vi kan ikke finne at det er gitt noen utslippstillatelse, men det står et vilkår om at det må benyttes en toalettløsning med tette tanker, basert på formuldingsprinsippet i vedlegg av 10.06.1987.

For ytterligere opplysninger kan miljøhygienisk avdeling kontaktes på telefon 476 89899.



**Notodden kommune**

Adresse Storgata 39, 3671

Telefon

Utskriftsdato: 29.05.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Notodden kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4005 **Gårdsnr.:** 128 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 5

**Adresse:** Gransheradvegen 1947, 3680 NOTODDEN

**Referanse:** 1308240027

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

### Kommentar

Intet funnet.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Eiendom: Gnr.: 128 Bnr.: 1 Fnr.: 5 Snr.:

### Bygningsopplysninger

På eiendommen er i følge GAB registrert følgende bygninger og data om bygningene. (For bygg som er bygd før 1983 er opplysningene i GAB generelt mindre sikre og mindre omfattende enn for bygg bygd etter den tid):

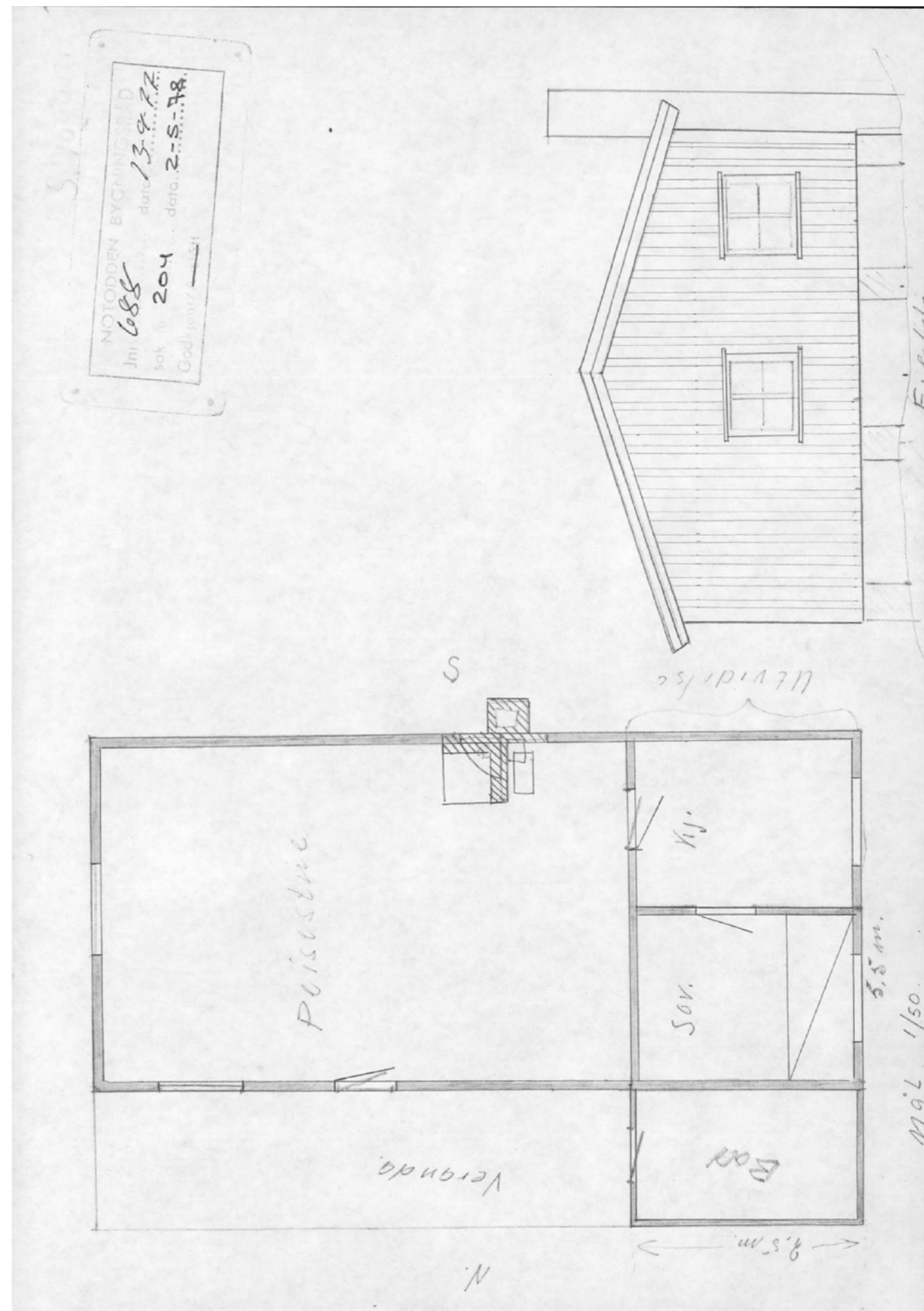
Bygningstype	Bruksareal i m2	Antall bygg	Status	Dato tatt i bruk	Godkjenning
Hytte/ fritidsbygg	58		Tatt i bruk		
Hus for dyr/ landbruk	55				
Garasjeuthus, anneks til fritidsbolig	27				
Garasjeuthus, anneks til fritidsbygg	12				

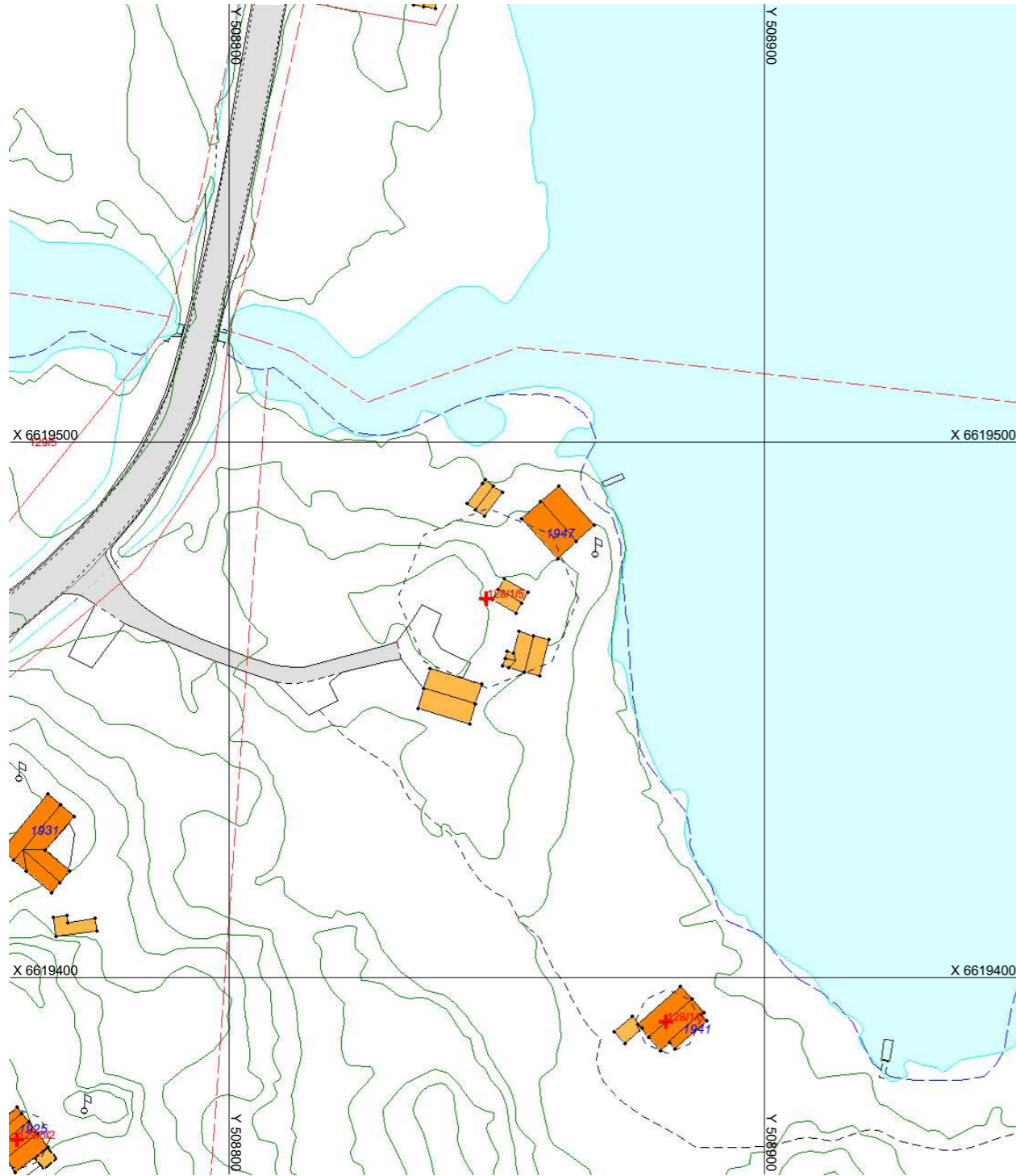
Foreligger det godkjente byggemelding(er) / søknad(er) for bygning(ene) på eiendommen (registrerte bygningsnummer i GAB)?




Nei | Ja | Delvis | x

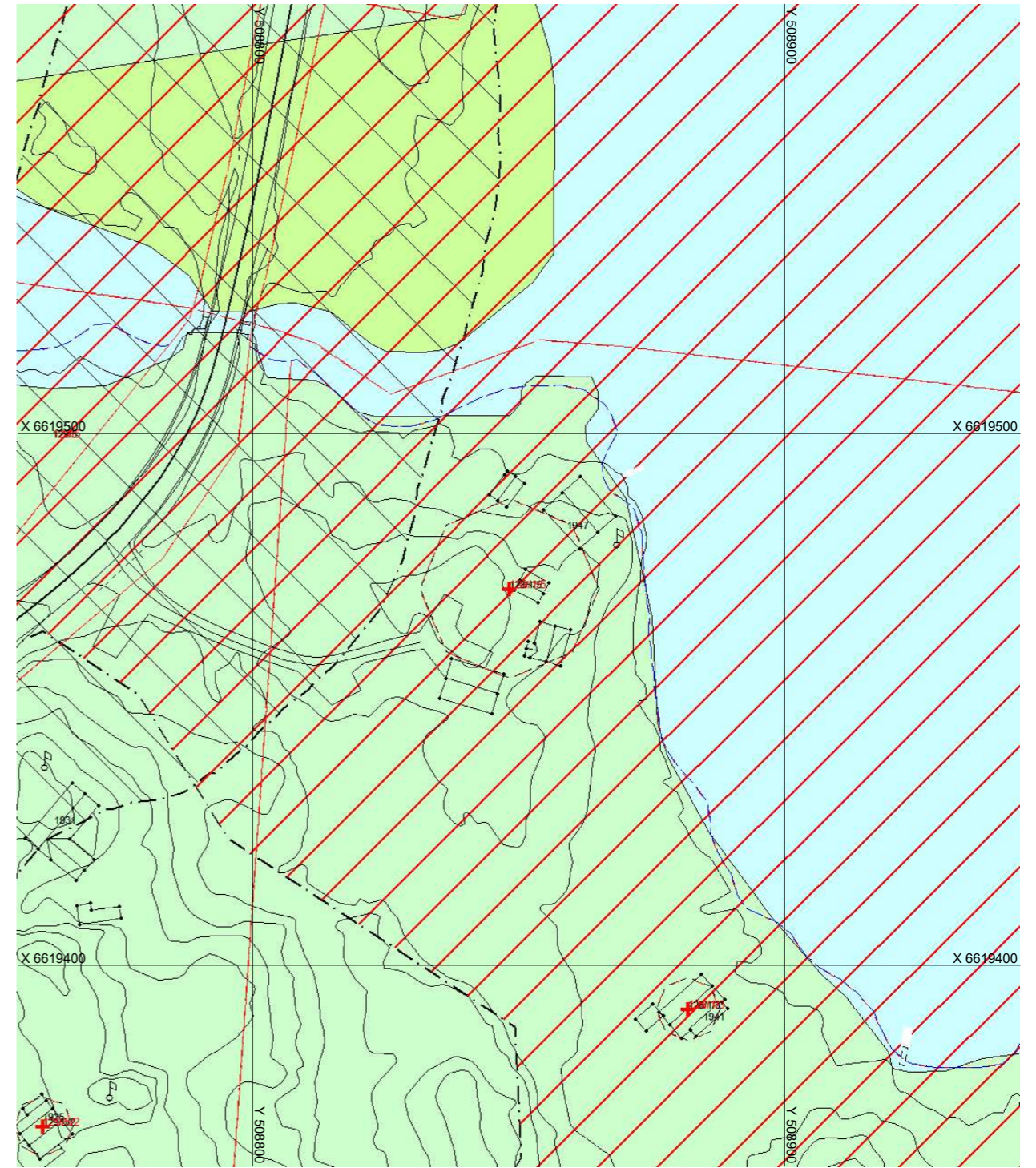
Ved ja og delvis gis opplysning om årstall og hva som er byggemeldt: 1977, tilbygg til hytte. 1987, flytting av tømmerbygning. 1992, oppføring av gammel tømmerbygning.




**For godkjent(e) byggemelding(er) / søknad(er) sender kommunen kopi av dokument spesifisert i produkt nr. ?? og ?? dersom rekvisenten ber om det.**





<b>Basiskart</b> Område : _____ Utskriftsdato : 29.05.2024 Målestokk = 1:1000 		<b>Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet</b> □ Sluk      ○ Kum ● Stolpe      ♪ Flaggstang — Matrikkelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen - - - Matrikkelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen (Matrikkelgrense = grense for grunneiendom, festegrunn eller seksjonert uteareal) - - - - - Hjelpelinjetype vannkant( i matrikkelen) - - - - - Hjelpelinjetype vegkant (i matrikkelen) - - - - - Hjelpelinjetype fiktiv/punktfeste (i matrikkelen)		 Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.) — Høydekurve - - - Tellekurve (5 m) xoxoxoxoxox Hekk, ubest. type - - - - - Støttemur - - - - - Frittstående mur // // // // // Annet gjerde	
Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut) : Utført av : _____ Dato : _____ Saken gjelder : _____					



<b>Basiskart</b> Område : _____ Utskriftsdato : 29.05.2024 Målestokk = 1:1000 		<b>Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet</b> □ Sluk      ○ Kum ● Stolpe      ♪ Flaggstang — Matrikkelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen - - - Matrikkelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen (Matrikkelgrense = grense for grunneiendom, festegrunn eller seksjonert uteareal) - - - - - Hjelpelinjetype vannkant( i matrikkelen) - - - - - Hjelpelinjetype vegkant (i matrikkelen) - - - - - Hjelpelinjetype fiktiv/punktfeste (i matrikkelen)		 Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.) — Høydekurve - - - Tellekurve (5 m) xoxoxoxoxox Hekk, ubest. type - - - - - Støttemur - - - - - Frittstående mur // // // // // Annet gjerde	
Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut) : Utført av : _____ Dato : _____ Saken gjelder : _____					



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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.

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Gransheradvegen 1947  
3680 NOTODDENMeglerforetak: Aktiv Midt-Telemark  
Saksbehandler: Vilde Juvet Steinmoen

Oppdragsnummer: 1308240027

Telefon: 411 81 331  
E-post: vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 24.06.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon