

aktiv.





Eiendomsmegler

Kristian Heia

Mobil 934 56 323

E-post kristian.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan. TLF. 476 52 500

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 790 000,-

Omkostn.: Kr 35 892,-

Total ink omk.: Kr 825 892,-

Selger: Espen Hoel

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 1968

BRA/P-rom: 37/37 m²

Tomtstr.: 790 m²

Soverom: 1

Antall rom: 2

Gnr./bnr. 106/8

Oppdragsnr.: 1307230018

Velkommen

Attraktiv hytte inneholder kjøkken, stue, bad og et soverom. Hytta har solcelle og aggregat. Vann kan hentes fra elv på andre siden av Bondalsvegen. Eiendommen ligger utenom hyttefelt, så man har ingen andre hytter tett innpå.

Hytta ligger med enkel adkomst noe tidlig i Bondalsvegen. Eiendommen har en sentral beliggenhet i Tuddal med nærhet til mange flotte turmuligheter både sommer og vinter, samt en ny og flott dagligvareforretning. Om man liker å være i aktivitet på toppturer, gå fotturer, fiske, plukke bær, gå på ski eller kose seg i en hyggelig liten hytte, så har man her muligheten til å skaffe seg en rimelig fritidseiendom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	15
Tilstandsrapport	34
Nabolagsprofil	70
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 37 m²

BRA: 37 m²

Arealbeskrivelse

Hytte

Bruksareal

1. etasje: 37 kvm

Primærrom

1. etasje: 37 kvm Stue, kjøkken, bad/bod og soverom.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

790 m²

Tomtebeskrivelse

Naturtomt og noe skrånende ned mot veien.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 5 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2024 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Tomten kan ifølge bortfester løses ut for kr 126 817,-.

Fstekontrakt datert

01.04.2014.

Beliggenhet

Sentralt beliggende med nærhet til utallige flotte turterreng sommer som vinter. Usjenert beliggende uten naboer. Eiendommen har enkel adkomst med nærhet til parkering. Sti opp fra hovedvei til hytta. Hytta ligger ca. 500 moh.

Adkomst

Fra Tuddal sentrum følger man veien rett frem til Tuddal kirke. Ta her til venstre inn Bondalsvegen og følg veien rett frem ca. 1,5 km. Hytta ligger da på høyre side merket med Til salgs plakat.

Bebyggelsen

Området består av spredt bolig og fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig er ifølge vedlagte tilstandsrapport av Olav Øyen datert 26.09.2022 oppført med enkel standard i 1968. Fundamentert på stedlig grunn, pilarer av lettklinker og av trestøtter. Bjelkelag av tre mot grunn med isolert stubbeløft. (usikker isolering).

Konstruksjon av reisverk/bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannskledning.

Saltak, plassbygget sperretak med forlenget overbygget terrassetak. Tekket med takplater av aluminium.

Verditakst

Kr 820 000

Innhold

Koselig hytte som inneholder stue, kjøkken, bad/bod og soverom.

På eiendommen er det også et uinnredet anneks, samt vedskjul.

I annekset ligger det takplater til anneks, hytta og vedskjulet.

Standard

Hyggelig og enkel hytte i Tuddal med overflater bestående hovedsakelig av panel i himling/vegger og laminat/lakkert furu på gulv. Hytta har siden selger kjøpte den i 2020 (foruten vanlig vedlikehold) blitt oppgradert med nytt terrassegulv på gavl mot anneks og ny terrasse ved hovedinngang, samt at bygget er malt utvendig. Det er også oppført et anneks.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2006 med malte overflater og ny kjøkkeninnredning. Innredningen har profilerte fronter og overskap med glass. Laminert benkeplate og høyskap i vegg. Det er oppvaskbenk med utslag til gråvann. Komfyr og kjøleskap går på gass. Kullfiltervifte over komfyr. Kjøkkenet har også et praktisk klesskap ved inngangen til hytta. Hvitevarer følger med salget. Kjøkkenet har i vedlagte tilstandsrapport fått TG 2 merknad grunnet bruksmerker på innredning og flekker på underskap, samt knirk og skjevheter i gulv. Eldre kjøleskap.

Badet har laminat på gulv og malt panel på vegger og i himling. Badet ble innredet i 2006 og inneholder dusjkabinett, vask med skap og snurredo med 5 kammer. Dusjkabinett og servant har utløp til gråvann. Badet er ikke bygget som våtrom og er derfor ikke vurdert i tilstandsrapporten. Generelt TG 2 på rommets overflater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt prospekt). Det er viktig å sette seg grundig inn i denne. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3 i tilstandsrapporten utover de som alt er nevnt ovenfor.

Forhold som har fått TG2:

Grunn og fundamenter

- skjevheter i fundamentering og bjelkelag
- ingen isolering av fundamenter mot telehiv
- utbedring og vedlikehold må påberegnes

Yttervegger

- skjevheter
- sprekker og riss i ytterkledning
- risiko for sprekker og råte nederst på ytterkledning mot terreng og terrasse
- det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledning og klimaskjerm
- vedlikehold må påberegnes

Vinduer og ytterdører

- vinduer fra byggeår er værbitte, har bruksmerker, sprekker, flassende maling og går noe trangt
- hoveddør fra byggeår med bruksmerker og normal slitasje
- vedlikehold av vinduer og dører må påberegnes

Tak

- ingen inspeksjonsmulighet
- yttertak er markert salrygget og sjevt
- takteking har avskalling/flass og merker/bulker
- tetting rundt pipe bør ettersees etter hver vinter
- snømåking av yttertak er påkrevet ved store snømengder
- påbegynt råte på vindski og israft
- vedlikehold må påberegnes

Balkonger, verandaer og lignende

- terrasse på langvegg har to nivåer med rekkverk på ca 1,5 m og 0,8 m
- rekkverk er skjevt og ustø
- noe svak statikk på bjelkelag til terrasse
- vedlikehold på rekkverk og tregulv må påberegnes

Se vedlagte tilstandsrapport for utvidet informasjon.

Innbo og løsøre

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

Inventar og løsøre kan følge etter avtale med selger.

Hvitevarer

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

Parkering

Privat parkering etter avtale med grunneier. Grunneier opplyser om mulighet for å komme til enighet om adkomstvei frem til tomten.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via vedfyr og elektrisitet fra solcelle eller aggregat. "Ring hytta varm" er installert.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 3 493 per 2022

Info kommunale avgifter

Se vedlagte info om kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 117 091 per 2020

Andre utgifter

Eventuelle kostnader for brøyting av parkering påløper.

Årlig festeavgift

Kr 5 660 per 28.09.2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 8, festenummer 2 i Hjartdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3819/106/8/2:

04.04.1972 - Dokumentnr: 650 - Forbud mot næringsvirksomhet

Gjelder feste

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

24.04.2019. Arkivref. 19/11338-3

04.04.1972 - Dokumentnr: 650 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Bestemmelse om at det ikke kan drives noen virksomhet på eiendommen som ved lukt, røyk, larm eller på annen måte kan plage naboene

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

24.04.2019. Arkivref. 19/11338-3

24.04.2019 - Dokumentnr: 466005 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 5 000

Gjelder fra dato: 01/04-2014

Tomteverdi: NOK 100 000

Bestemmelser om regulering av leien

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1363652 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0827 Gnr:106 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2019 - Dokumentnr: 466005 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3819 Gnr:106 Bnr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen i kommunens arkiver. Vi kan derfor ikke gå god for at godkjent areal samsvarer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Sti fra kommunal vei. Det er ikke innlagt vann eller avløp. Vann hentes fra elva på andre siden av veien eller medbragt. Selger har også satt opp en vannpumpe som er koblet til en tønne som samler regnvann. Hytta har snurredo med 5 kammer. Fra kjøkken og bad er det utløp for gråvann til terreng, men det foreligger ingen godkjent utslippstillatelse fra kommunen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til "LNFR-areal - nåværende". Det er ikke laget reguleringsplaner for området. Kommunedelplan for Tuddal er gjeldene.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar konsesjon

Hjartdal kommune har boplikt med nedsatt konsesjonsgrense med fritak for fritidsboliger. Kjøper er kjent med at dette må bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 000 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585 (Tingl.gebyr pantedokument)

585 (Tingl.gebyr skjøte)

19 750 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 790 000))

35 892 (Omkostninger totalt)

825 892 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 35 892

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglervederlag

Det er avtalt vederlag basert på fast pris tilsvarende kr 39 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke 9 900,-, tilretteleggingsgebyr kr 4 900,-, oppgjørshonorar kr 3 000,- og visninger med megler til stede kr 3 500,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 085,-. Utleggene dekker fotograf, infoland og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg, samt vederlag for utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsanvarlig

Kristian Heia

Eiendomsmegler

kristian.heia@aktiv.no

Tlf: 934 56 323

Ansvarlig megler

Kristian Heia

Eiendomsmegler

kristian.heia@aktiv.no

Tlf: 934 56 323

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Tinn, Sam Eydes gate 89

3660 Rjukan

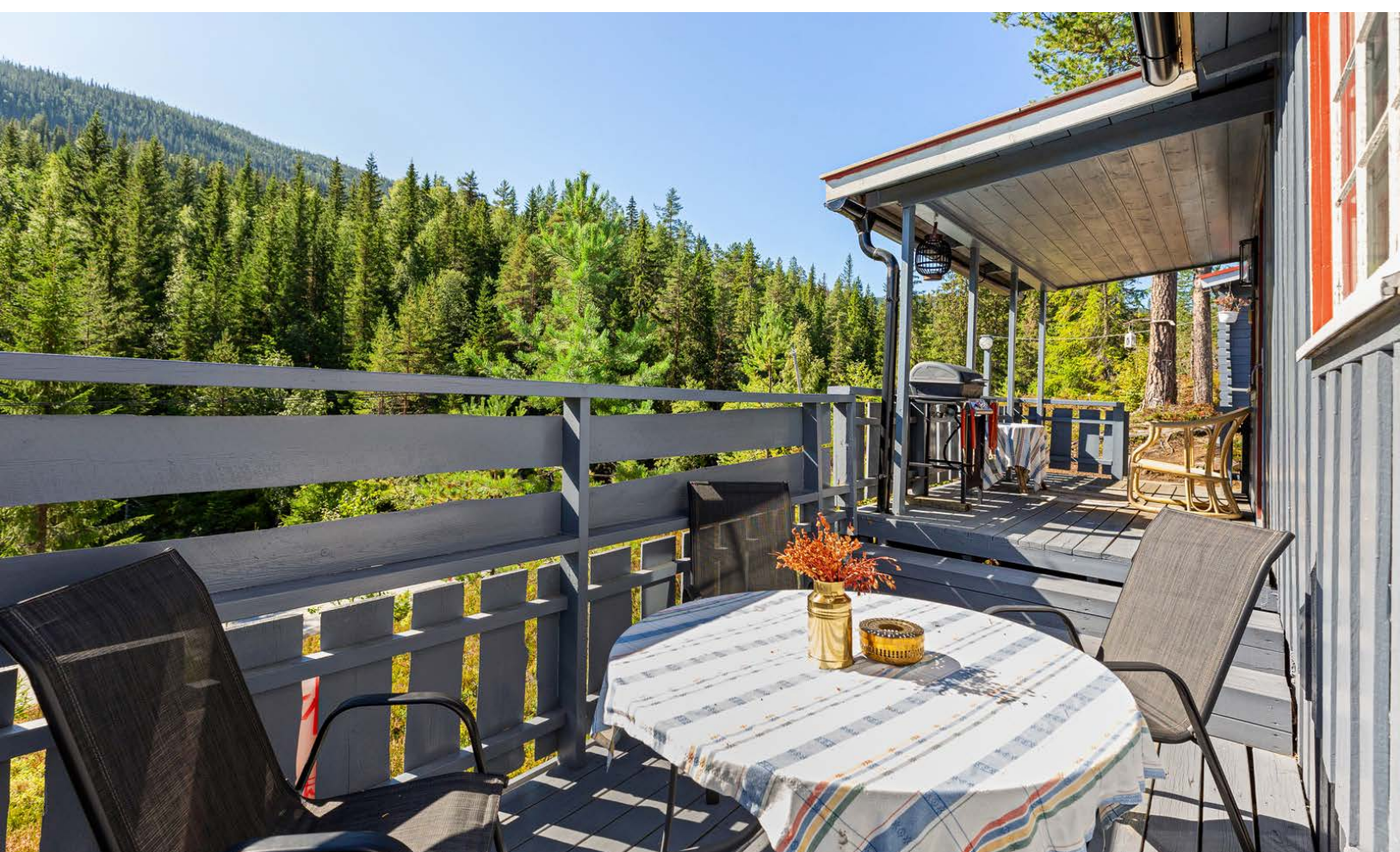
Tlf: 476 52 500

Salgsoppgavedato

29.08.2023











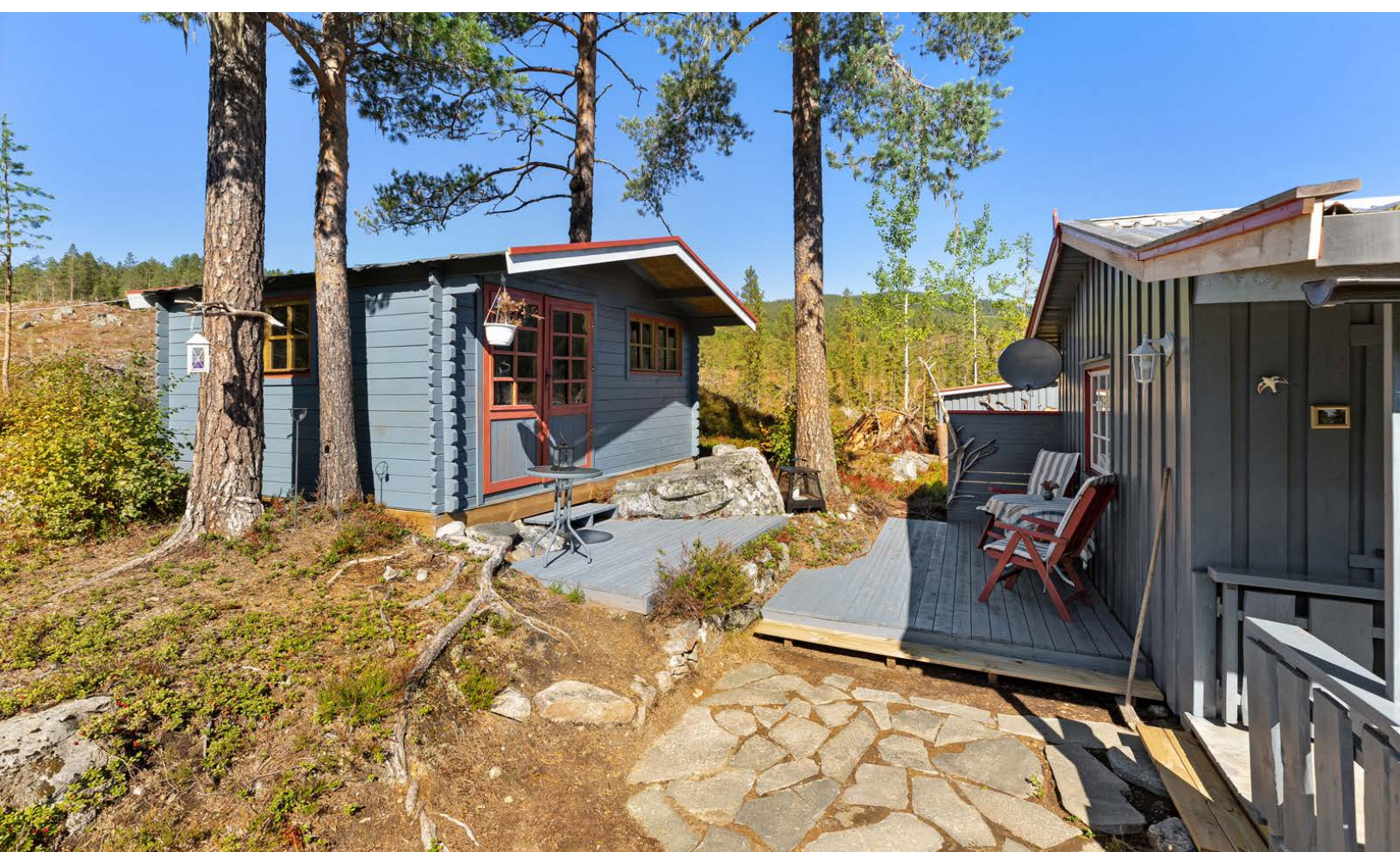












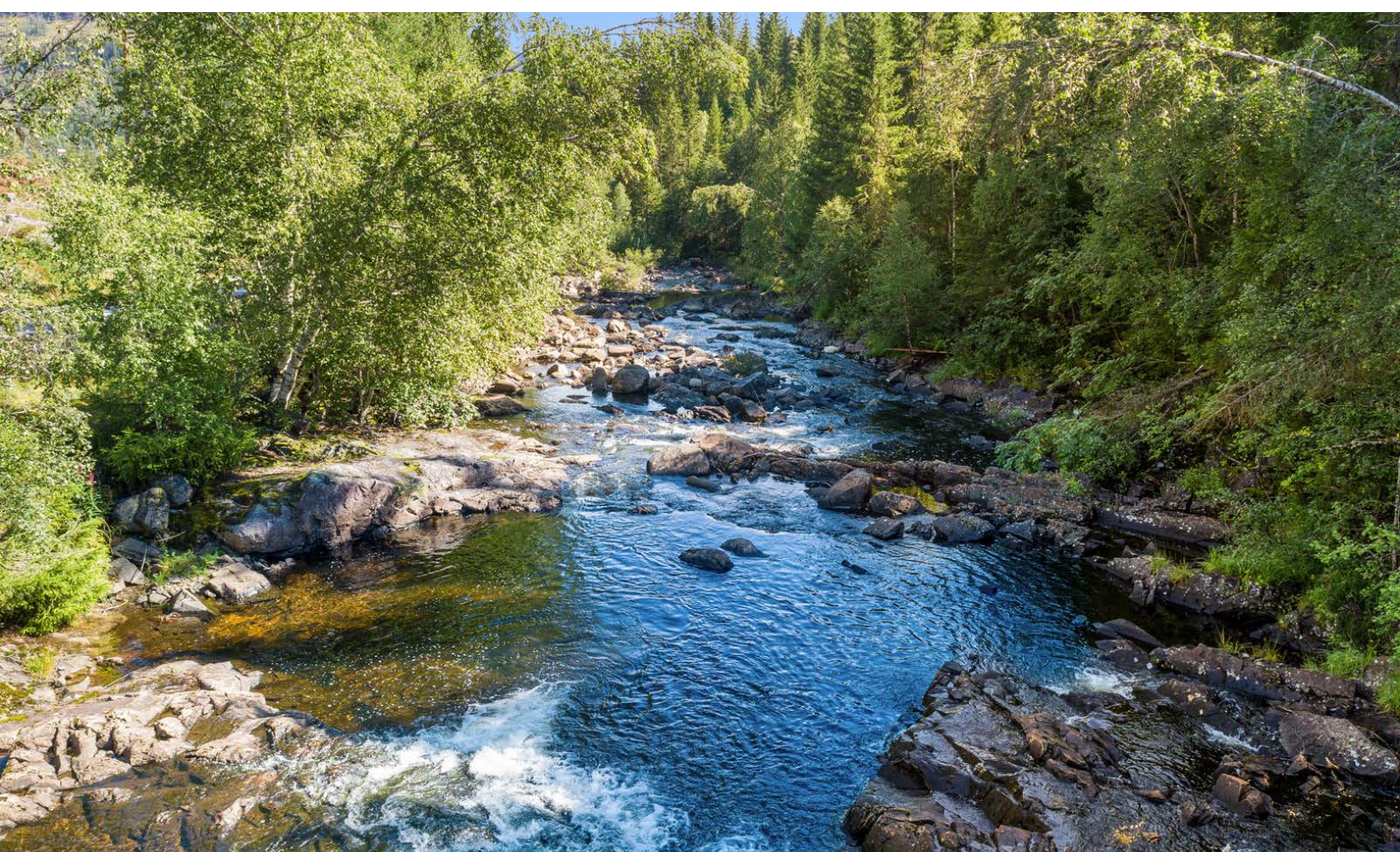




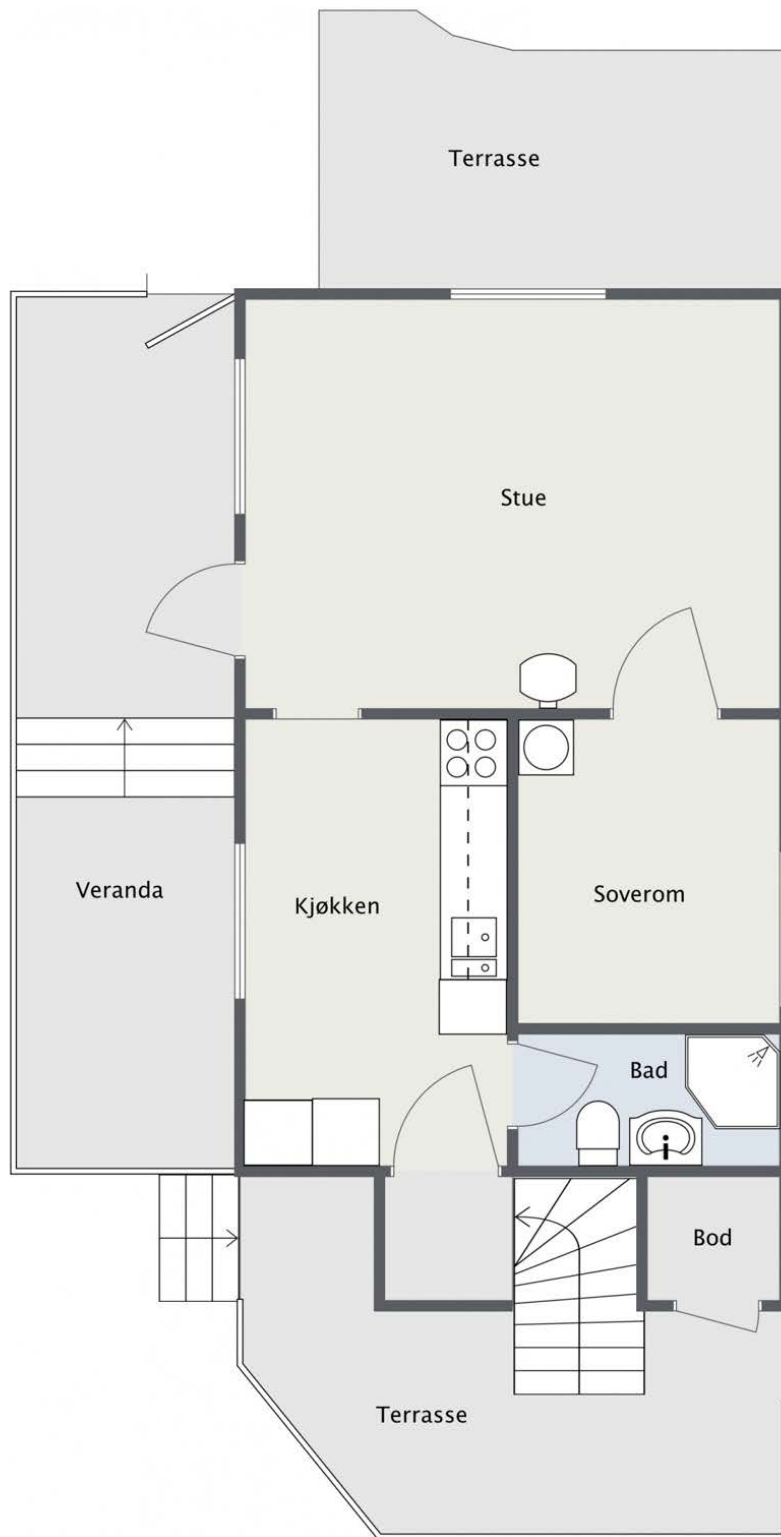








Bondalsvegen 143

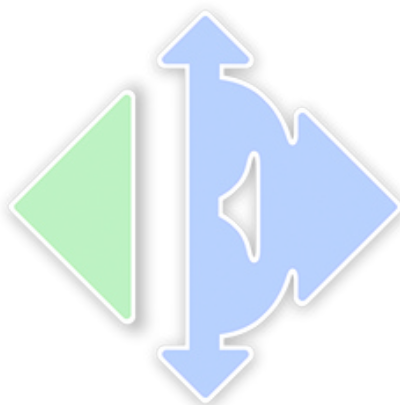


aktiv.

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.

Vedlegg

Fritidsbolig med anneks. Lav standard
Bondalsvegen 143
3697 TUDDAL



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 26/09/2022

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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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:

Matrikkeldata:	Gnr:106, Bnr: 8, fnr 2
Hjemmelshaver:	Espen Hoel (F)
Tomt:	790,3. Festegrunn m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Si fra parkering ca 100 m fra hytte
Vann:	Ikke innlagt
Avløp:	Ikke innlagt
Regulering:	Plan 2013001. Kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Tryg
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1968

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.08.2022
Forutsetninger (hindringer):	Ingen luker til inspeksjon av loft/taktro og sperrer innvendig.
Oppdragsgiver:	Espen Hoel
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Tomten er festetomt. Årlig festeavgift kr 5 560,-. Tomtens festepunkt ligger helt inntil Bondalsvegen. Ligger på en liten åsrygg med fin utsikt. Det er naturtomt med enkel sti til parkeringsplass ca 100 m unna. Naturlig og variert terreng rundt fritidsboligen. Inngangsparti ved terrasse er skiferlagt.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført med enkel standard i 1968. Konstruksjonen er som bygget. Fundamentert på stedlig grunn, pilarer av lettklinker og av trestøtter. Bjelkelag av tre mot grunn med isolert stubbeloft. (usikker isolering). Konstruksjon av reisverk/bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannskledning. Saltak, plassbygget sperretak med forlenget overbygget terrassetak. Tekket med takplater av aluminium.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig oppført i 1968. Lavstandard uten innlagt vann og avløp. Fremstår som bygget. Det er markerte skjevheter i gulv og yttertak. Fundamentert på stedlig grunn uten isolering mot telehiv. Om fritidsboligen fremstår med enkel standard, har den det en trenger med snurredo, dusj fra pumpe, gassfyrte komfyr og kjøleskap, strømaggregat og solcellepanel. Det er vedovn med pipe uten bemerkninger fra feievesen. Fritidsboligen må påberegnes jevnlig vedlikehold med de påkostninger som dette medfører. Overbygget terrasse ved stue.

ANNET:

I bod utvendig er det plassert batterilader, batteripakke til solcellepanel (3 år gml), gasstank, vannpumpe og sikringsskap. Vannpumpe er koblet til tønne som samler regnvann. Det er også lagringsplass under hytta. Aggregat medfølger. Det er montert ring hytta varm. Det medfølger noe materiell til anneks som er under oppføring, men ikke ferdig. Det er ingen feietrinn på yttertak.

DOKUMENTKONTROLL:

se eiendom, grunnbok, dokumenter, tegninger og opplysninger fra selger.

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

I etg:

-Stue har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. Terrassedør til terrasse på langvegg. Pipe med vedovn.

-Soverom har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv.

-Kjøkken har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv.

-Bad/do har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv.

Innerdører trehvide tre speil. Innerdører bør justeres. Det er en enkel fritidsbolig med statikk fra 1968, det er skjevheter i gulv, tak og vegger, knirk i gulv. Alle overflater tak, vegger og gulv har bruksmerker. Ingen innlagt vann og avløp med godkjenning. Listverk av Drammen taklist, glatte gerikter og glatte gulvlist. Lufteluger bør monteres. Takhøyde i stue ca 2,18 m. Lett å holde varm.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive tilstand på fritidsboligen for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ingen vesentlige endringer etter byggeår 1968. Foruten vanlig vedlikehold er det påkostet:

-Terrasegulv på gavl mot anneks 2021

-Terrasse på gavl ved hovedinngang 2021

-Gasskomfyr med gassbluss og gassfyrte kjøleskap

-Terrassedør 2008

-Malt utvendig i 2021

-Byttet takrenner og nedløp av sort stål

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:	1 277 000,-	
- Fradrag:	721 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	556 000,-	556 000,-
Bod/anneks som ny i dag:	121 000,-	
- Fradrag:	25 000,-	
=Teknisk verdi bod/anneks:	96 000,-	96 000,-
Verdi andre bygninger som ny i dag	20 000,-	
- Fradrag:	10 000,-	
=Sum teknisk verdi	10 000,-	10 000,-
Tomteverdi:		0,- festetomt.
Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 820 000,-
Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):		656 000,-

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av markedsverdi:

Markedsverdi settes utfra skjønn, beliggenhet, og sammenlignbare salg. Markedet etterspør enkle lavstandardhytter i populære fritidsområder.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

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.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
1.etg	37	0	37	41
Sum bygning	37	0	37	41

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Anneks/bod	0	17	17	19
Vedbod	0	6	6	7
Sum bygning(er)	0	23	23	26

P-ROM:

1 etg: Stue, soverom, kjøkken, bad/bod.

S-ROM:

1 etg: Ingen.

Anneks/bod under oppføring, kan endres til P-rom når ferdig. Tomten er registrert med anneks til fritidsbolig kode 182. Vedbod/skjul.

MERKNADER OM AREAL:

Vedboden har lav takhøyde, deler er ikke målbart. Utvendig på fritidsboligen er den en enkel uisolert bod med gasstank ca 1,5 m² fra 2021 som ikke er medtatt i arealer for fritidsboligen. Det er ett lite hus for aggregat som ikke er medtatt i arealberegning.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt beskrivelse av innvendige overflater. Det har forekommet mus inne i hytta.

GARASJE / UTHUS:

Anneks under oppføring i impregnerte materialer. Maskinlaft 80 mm. Impregnert bunngrime fundamentert på naturstein. Vedbod helt enkel med pulttak. Tømmermannskledning. Utedo. Lite aggregat. Bod til gasstank og batteri på hytte.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 39 års erfaring fra byggebransjen som tømrer, forskalingssnekker, betongarbeider, jernbinder, tømrerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

26/09/2022

Olav Øyen

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Byggegrunn er stedlig grunn. Naturtomt med stein, fjell og jord. Fundamentert på pilarer.

Merknader: Fundamentert på stedlig grunn. Pilarer av lettklinker og tresøyler. Det er skjevheter i fundamentering og bjelkelag. Ingen isolering av fundamenter mot telehiv. Det må påberegnes noe utbedringer og vedlikehold. Som bygget i 1968.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Bygningen har ingen krypekjeller.

Ingen 1.3 Terrengforhold

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Bygningen har ingen grunnmur. Det er naturlig skrånende tomt. Bygning står på pilarer.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner, se under.

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen, se under.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen, se under.

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 og funnet i orden.

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

Konstruksjon av reisverk/bindingsverk som bygget i 1968. Ytterkledning av tømmermannskledning.

Merknader: Konstruksjon som bygget i 1968. Skjevheter. Det er sprekker og riss i yttekledning. Det opplyses om at det er byttet kledningsbord med råte. Sprekker og mindre råtedannelse kan forekomme på nederste del av ytterkledning mot terreng og terrasse. Vedlikehold 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, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer fra byggeår 1968. Hvite doble koblet vinduer. 9 ruter på glass. Hoveddør Rød med fiskebeinsmønster fra byggeår 1968. Terrassedør hvit med glass fra 2008.

Merknader: Vinduer fra byggeår med bruksmerker, værbitte, sprekker og flassing av maling. Går noe trangt. Hoveddør fra byggeår med bruksmerker og normale slitasjer. Vedlikehold av vinduer og dører må påberegnes.

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

Det er påvist svanker/svai i mønet, se under.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade og skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon av plassbygget sperretak. Tekket med takplater av aluminium. Takrenner og nedløp av sort stål. Nyere takrenner og nedløp. Teglpipen på møne. Enkelt tretak tekkes med papp over utvendig bod.

Merknader: Det er ingen innvendig luke eller luke i gavl for inspeksjon av taktro og sperrer innvendig. Yttertak er markert salrygget og skjevt. Takteking av alu-takplater har avskalling/flass og merker/bulker. Det bør ettersees tetting rundt pipe etter hver vinter. Konstruksjonen har stått slik siden byggeår 1968. Snømåking av yttertak er påkrevet ved store snømengder.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1968

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser, se under.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende, se under.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak er ikke innsisert. Det er alu-takplater som ytterteking og det er ingen innvendige luker eller luker i gavl for inspeksjon av undertak.

Merknader: Det opplyses ikke om noen lekkasjer fra pipegjennomføring eller gjennomføring til lufting av snurredo. Må ettersees etter hver vinter, da snø og is bryter på gjennomføringene.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist ventilering av yttertak. Se under.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:Bygningen har ingen loft.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting, se under.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Hovedinngang med overbygget inngangsparti ca 2 m². Terrasseplattning på grunn i gavlvegg stue mot anneks på tilsammen ca 14 m². 2021. Terrasse i to trinn på langvegg med terrassedør til stue på ca 16 m² hvor ca 8 m² er overbygget. Terrasseplattning ved hovedinngang og bod. 2021. Tretrapper. Skiferheller på grunn ved terrasse i gavl ved stue.

Merknader: Terrasse på langvegg har to nivåer med rekkverk på ca 1,5 m og 0,8 m. Det er skjevt og ustø rekkverk. Noe svak statikk på bjelkelaget til terrasse. Vedlikehold på rekkverk og tregulv på påberegnes.

7. Våtrom

7.1 Rom med dusj og snurredo. IKKE VÅTROM

Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Rom med dusj og snurredo. IKKE VÅTROM - Overflate vegger og himling har malt panel i tak, malt panel på vegger. Rommet har dusj, vask og benk med speil. Snurredo. Rommet er ikke bygget som våtrom.

Merknader: Det settes ikke tilstandsgrad som våtrom, da fritidsboligen ikke har innlagt vann og avløp og rommet ikke er bygget som våtrom. TG2 generelt på rommets overflater.

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Rom med dusj og snurredo. IKKE VÅTROM - Overflate gulv har laminatgulv.

Merknader: Det settes ikke tilstandsgrad på rommet som ikke er bygget som våtrom. Det er laminatgulv i rommet. Viser også til pkt 9.1.1. TG 2 generelt på rommets overflater.

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra FINNES IKKE

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Det er ingen membraner. Ingen våtrom. Ingen boring fra tilstøtende konstruksjon. Ikke innlagt vann. De rør som er i rommet er åpne.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1 etg

TG 2 8.1 Kjøkken 1 etg

Vanninstallasjonen er fra FINNES IKKE

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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

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

Kjøkken uten innlagt vann og avløp. Hvite takhøye skap med glassdører. Hvite underskap med ett-speil. Høyskap i hjørnet. Laminert benkeplate med stålkum. Komfyr med gassbluss og kjøleskap på gass.

Merknader: Kjøkkeninnredning med bruksmerker og flekker i underskap. Eldre kjøleskap.

9. Rom under terreng

9.1 INGEN ROM UNDER TERRENG

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen rom under terreng.

10. VVS**Ingen 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Innvendige vann og avløpsrør er fra INGEN VVS OG VA

Det er ingen godkjent innlagt vann og avløp i fritidsboligen. Det er nedgravd tank til gråvann. Vann som bæres inn kan slippes ut. Det er enkelt trykkfall røropplegg for dusj med vannpumpe fra tank til regnvann. Det er montert snurredo med kammer under hytte.

Merknader: Det settes ingen tilstandsgrad på VA som ikke er godkjent innlagt. Trykkfallanlegg og koblinger bør ettersees av rørlegger. Det er ikke godkjent vann og avløp på fritidsboligen.

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra INGEN VV-BEREDER

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen innlagt vann. Ingen varmtvannsbereder.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen vannbåren varme.

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i FINNES IKKE

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen varmesentraler, varmepumpe eller oljetank.

Ingen 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i FINNES IKKE

Det var sist inspisert i FINNES IKKE

Det var rengjort i FINNES IKKE

Anlegget ble sist fornyet i FINNES IKKE

Boligen har naturlig ventilasjon.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen mekanisk eller balansert ventilasjon. Luke i vegg på bad. Det bør etableres flere lufteluker i yttervegger.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**TG 1 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i FINNES IKKE 12 V

Det elektriske anlegget ble installert i FINNES IKKE 12 V

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i FINNES IKKE 12 V

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

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

I følge eier/oppleggsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Fritidsboligen har ingen innlagt 230 V. Det er solcellepanel med 12 V batteripakke. Det er strømaggregat til støvsuging og lignende.

Merknader: Det settes TG1 på solcelleanlegg og batteripakke som er opplyst til å ikke være eldre enn 3 år. Det medfølger strømaggregat. Det er altså ikke innlagt 230 V anlegg og det er ikke annet strømførende anlegg enn 12 V fra solcelleanlegg.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

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:

Fritidsboligen har ikke veiforbindelse helt frem til hytta. Ligger helt på siden av Bondalsvegen, med parkering ca 100 m fra. Sti fra parkering til hytte. Mulighet for av og pålessing ca 15-20 m fra hytte. Oppstillingsplass på parkering med plass til tre biler. Brøyteavtale av parkering for kr 250,- pr gang.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Generelt årlig ettersyn av takteking, beslag rundt pipe og pilarer under hytte. Fritidsboligen er som bygget i 1968 og har statikk som tilsier at yttertaket må måkes ved store snømengder. Anneks under oppføring må tekkes ferdig før vinter. Ytterkledning på vedbod og hytte nær bakkenivå er utsatt for fukt.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 1.1.
2.1	Yttervegger
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 2.1.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 3.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 4.1.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 6.1.
8.1	Kjøkken 1 etg Kjøkken 1 etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 8.1.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tinn/Vinje	
Oppdragsnr.	
74220048	

Selger 1 navn
Espen Hoel

Gateadresse	
Bondalsvegen 143	

Poststed	Postnr
Tuddal	3697

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 74220048

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utbedret flyttet gass brenner og trykkvannskoblinger til ny tilstøtende ute/overbygd bod med sisterner.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hadde 2 mus ved innflytting september 2020, men lagt ut musegift og har ikke hatt noe problem med mus etter innflytting.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Da hytta ikke har innlagt strøm er det montert 12 volt fra solceller og 220 volt fra 5 kwts aggregat. Har dokumentasjoner på utstyr som er montert. Det finnes ingen dokumentasjoner på alle installasjoner. PGA alder og at hytta er gammel. Alt utstyr som er montert fungerer godt og el anlegg har automatsikringer og gass-stoppekraner i rør.

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

Beskrivelse

Vedlikeholds tømmerarbeid og ny oppført laftetømmerhytte 20 m2 samt oppføringer av flere terrasser med bål plass.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nye Terrasser.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Nytt anneks 20 m2.

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: 74220048

Tilleggskommentar

Viser takstmann sin takst om nye utbedringer og nye installasjoner gjort fra september 2020. Hytten selges pga helsemessige årsaker. Hytte med rimelige driftsutgifter pr år. Ikke innlagt strøm og kommunal vann og kloakk, men fullt ut svært god solrik gammel hytte.:;:))

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Hoel	cddc8ce628b59ac3690fc74 638eacdb4913c0bd2	27.02.2023 14:13:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74220048

- 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>

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Hoel, Espen	26.05.1962	BANKID	26.09.2023 17:28



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 106, Bruksnr 8, Festenr 2	Kommune:	3819 Hjartdal
Adresse:		Grunnkrets:	107 Tuddal/Bondal
Veiadresse:	Bondalsvegen 143, gatenr 1008	Valgkrets:	3 Tuddal
	3697 Tuddal	Kirkesogn:	5140504 Hjartdal
Oppdatert:	28.09.2019		

Matrikelopplysninger

Matrikel:

Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Skov	Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.04.1972	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	790,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3819/106/8	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3819/106/8/1	0,0
			Mottaker	3819/106/8/2	0,0
			Mottaker	3819/106/8/5	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hytter)sommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bondalsvegen 143	Fritidsbolig	38,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	38,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	38,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	165991206			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				38,0	38,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	3,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	3,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	165991192			Antall etasjer:		1

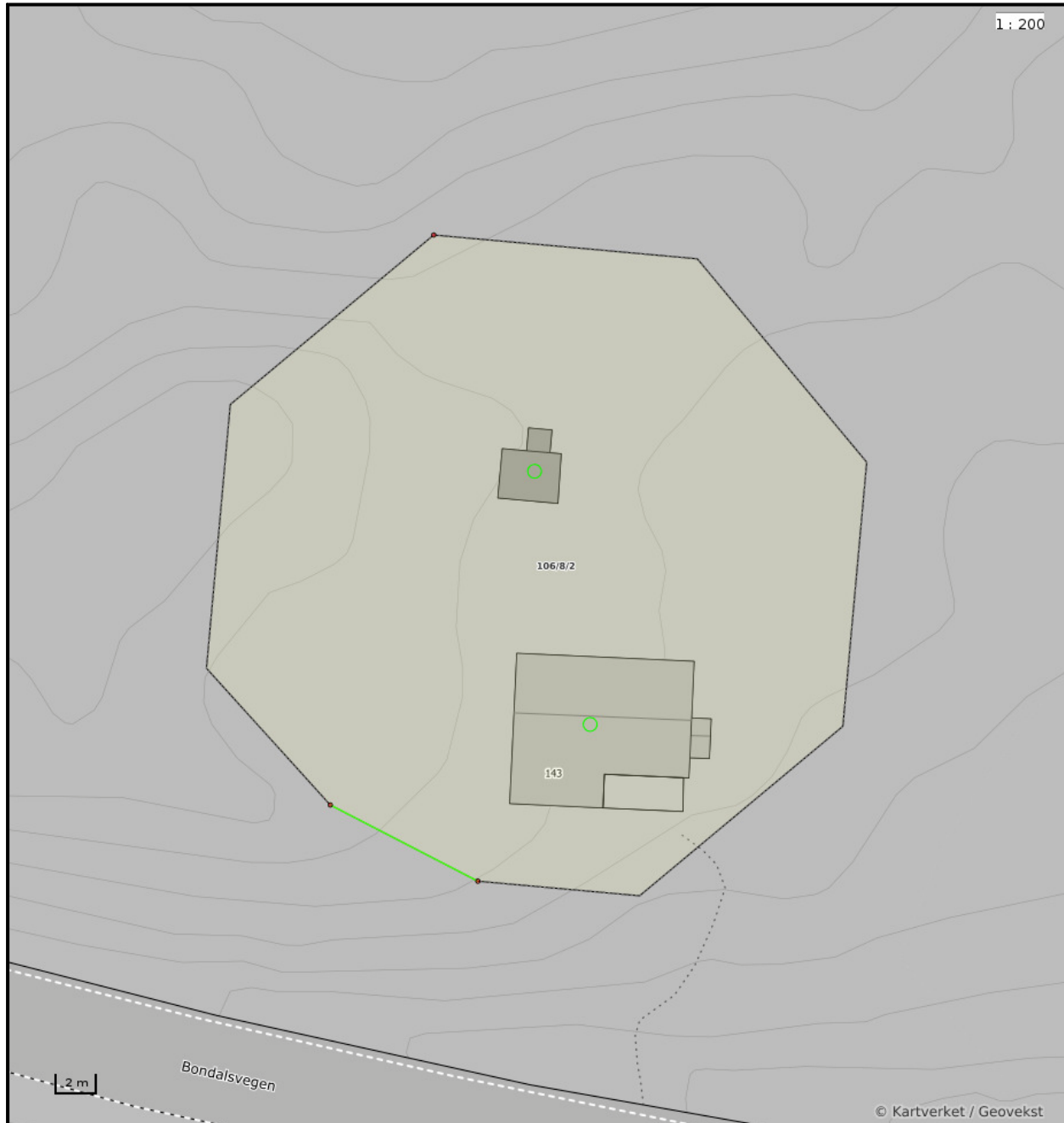
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				3,0	3,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

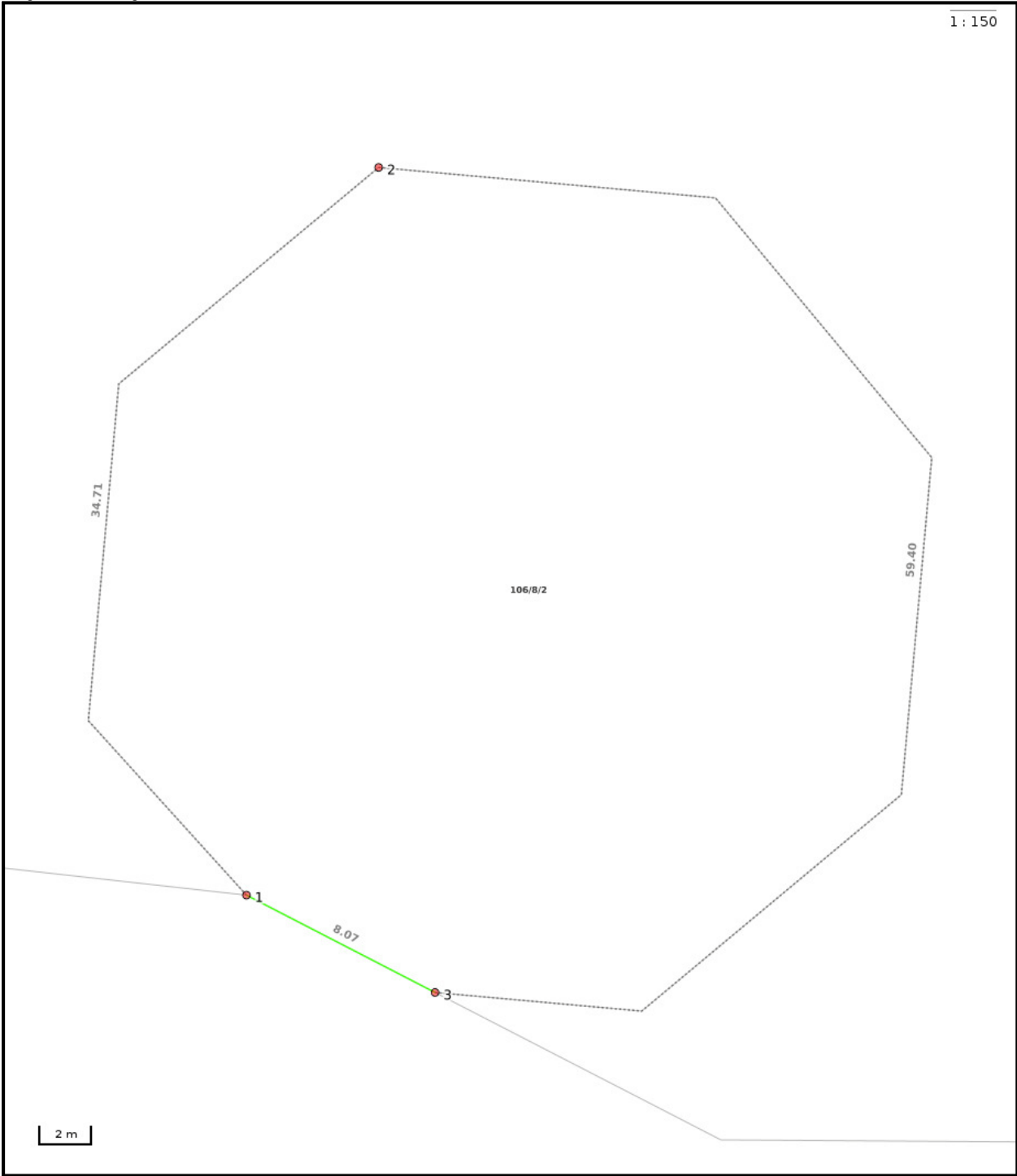
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 790,30m² **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 623 492,76	486 990,57	34,71m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Ja	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 623 520,80	486 993,07	59,40m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
3	6 623 489,72	486 998,05	8,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt

[¹] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

ambita

Kommune: 3819 Hjørdal
Eiendom: 3819/106/8/2/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

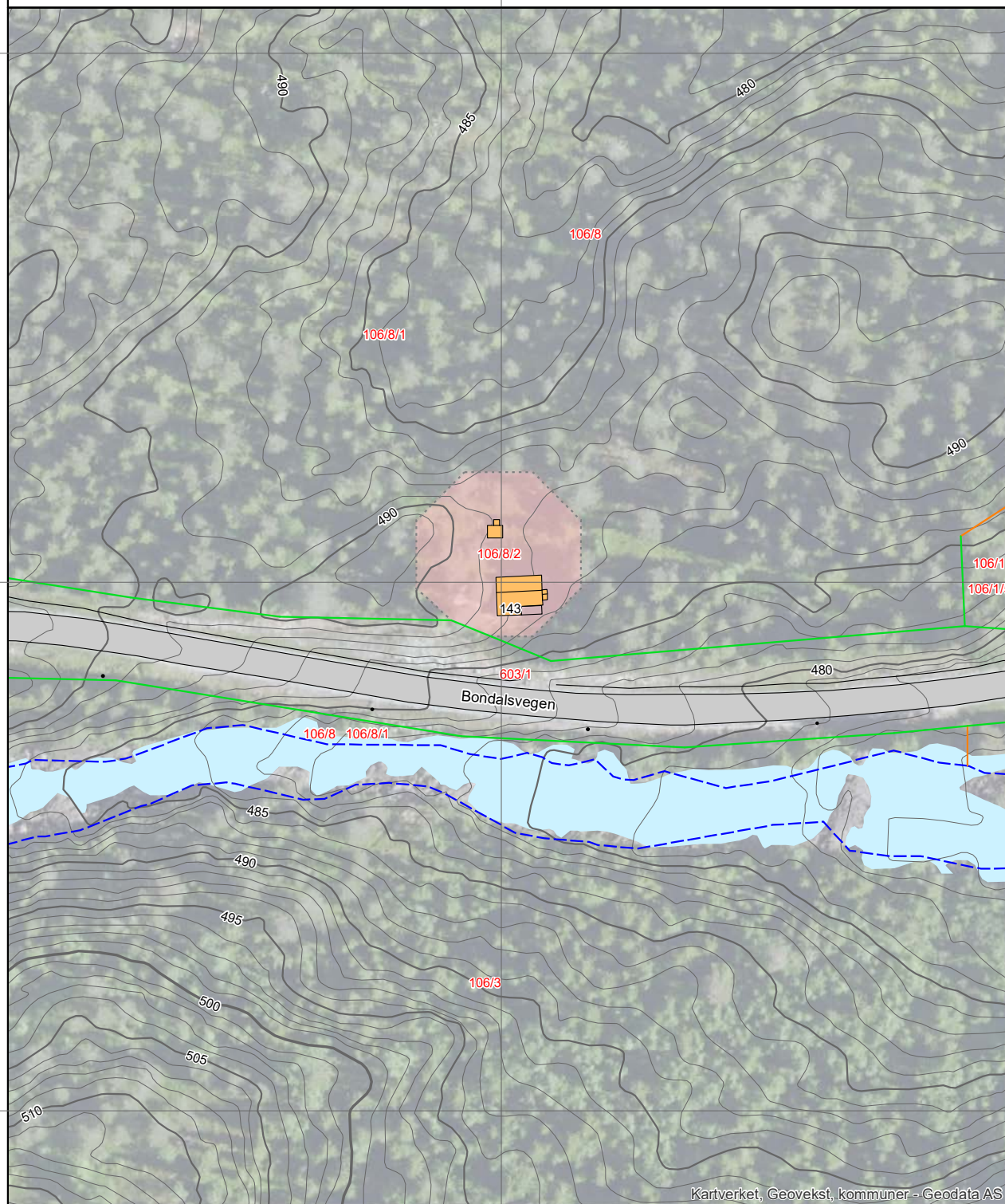
..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 25.8.2022



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Bygningsflate
	Tiltaksflate
	Valgt eiendom
	Vannflate
	Gang- og sykkelveg
	Parkeringsområde
	Veg



Hjartdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 31.08.2022

Opplysninger til eigedomsmeklar

EM 56-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Hjartdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 3819 **Gardsnr.:** 106 **Bruksnr.:** 8 **Festenr.:** 2

Adresse: Bondalsvegen 143, 3697 TUDDAL

Referanse: 194/3001905/3230387/Bondalsvegen 143

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

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Renovasjon	Gebyr	2395,00
Brannsyn, feiing	Gebyr	653,00
Eigedomsskatt	Avgift	445,00
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

Kommentar

Avgiftene er oppført med mva. Eigedomsskatten er ikkje mva-belagt

ATTERHALD VED UTEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER

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

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

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



Hjartdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 31.08.2022

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Hjartdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 3819 Gardsnr.: 106 Bruksnr.: 8 Festenr.: 2

Adresse: Bondalsvegen 143, 3697 TUDDAL

Referanse: 194/3001905/3230387/Bondalsvegen 143

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

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

Rekvirert iht. for brev-
statistikk ikke oppgitt:
987 518 177
Original stempel

KONTRAKT FOR FESTE AV TOMT TIL FRITIDSBEBYGGELSE

[Returadresse etter tinglysing:]

Kontrakten gjelder for festeforhold inngått etter endringer i
tomtefesteloven ved lov av 2. juli 2004 nr. 63 og endringer i
forskrift om tomtefeste ved kgl. resolusjon 15. oktober 2004.

[]

Opplysninger som skal tinglyses:

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.: 0827	Kommunenavn: Hjartdal	Gårdsnr.: 106	Bruksnr.: 8	Festenr.: 2	U.f.nr.:
2. Bortfestes av					
Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)		Navn		Ideell andel	
		Olav Sollid		100%	
3. Til					
Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)		Navn:		Ideell andel	
		Per Arne Clemensen		100%	
4. Festeavgift pr. år				Tomteverdi	
Kr 5 000				kr 100 000 ..	
5. Festetid					
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist. Opprettet: 1/4-2014 (dato)					
6. Panterett for festeavgiften					
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomte for skyldig festeavgift for de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomte.					
7. Supplerende tekst:					
(Bare opplysninger som skal tinglyses)					



Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

Formularet er utarbeidet av
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund
Revidert pr 1. november 2004
Eittrykk forbudt



Doknr: 466005 Tinglyst: 24.04.2019
STATENS KARTVERK

8. Beliggenhet

(Stryk det alternativet som ikke passer)

a) Feste av avgrenset areal

på eiendommen g.nr., b.nr.

Tomta har fått festenr.

Tomta er oppmålt jf. vedlagte målebrev hvor tomtegrenser er angitt. Arealet erdaa.

Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren.

Grunn under vann er ikke inkludert i tomta.

eller

b) Punktfeste

på eiendommen Lisli g.nr. 106, b.nr. 8

Koordinater (avmerket på plankart) x = y =

Tomta gis nr. 2 i Lisli (hyttefeltets navn).

9. Bebyggelse

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

10. Innløsning

Eventuell rett til innløsning reguleres av lov og forskrift.

11. Betaling og regulering av festavgift

Festeavgifta på kr 5000 er en avkastning av tomteverdien beregnet etter 5 % av verdien som pr i dag er kr 100 000

Festeavgifta betales forskuddsvis den 1. juni hvert år.

Avgifta reguleres hvert år / hvert 5...år. (Stryk det som ikke passer.)

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

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

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

12. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avløpsanlegg, veger og lignende) med kr 0

Festeren forplikter seg til å betale avgifter/gebyrer til eieren eller andre for renovasjon, vann, avløp og andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale.

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

Eventuell framtidig innløsning av festetomta har ikke innvirkning på forpliktelsen til å dekke kostnader som nevnt ovenfor.

13. Veg, atkomst, parkering osv.

For atkomst til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger som bortfester eier eller har bruksrett til. Festeren blir likevel ikke medeier i veien. Dersom atkomstveg eies av vegforening, må det inngås egen avtale med vegforeningen for å få bruksrett.

Festeren må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene inklusiv brøyting for veg som benyttes. Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester.

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



14. Råderett over tomta

Fremleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke.

Festeretten gir ikke rettigheter til jakt, fangst eller fiske på bortfesteres eiendom, og gir heller ikke rett til inngjerding av tomta. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det beites på området.

Til bruk innenfor festeformålet har festeren samme fysiske råderett over tomtarealet som eier har. For større inngrep kreves bortfesteres godkjenning. Trær på tomta kan bare fjernes med grunneiers samtykke. Fester kan kreve at trær på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe, blir fjernet. Trærne er bortfesteres eiendom.

Dersom avtaleforholdet gjelder punktbeste (hvor arealet ikke er fast avgrenset), har festeren likevel rettigheter som nevnt ovenfor innenfor areal på ett dekar med passende utforming omkring bebyggelsen.

15. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert, er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.

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

16. Overføring av festerett

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

17. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

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

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

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

18. Tinglysing og omkostninger

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

Ved overdragelse til ny fester skal gammel fester betale transportgebyr med kr ~~1000~~ Gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

19. Kontraktsforutsetning

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



20. Andre bestemmelser

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

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

21. Underskrifter

Sted og dato: **Tuddal** 1/4-14

Bortfester's underskrift:

Olav Sollid

Gjentatt med blokkbokstaver:

Olav Sollid

Fester's underskrift:

Per Arne Clemensen

Gjentatt med blokkbokstaver:

Per Arne Clemensen



Samtykke til tinglysning av ny festekontrakt

Jeg, Tone Sollid pnr _____, samtykker til tinglysning av ny festekontrakt på eiendommen gnr. 106 bnr 8 i Hjartdal kommune 0827.

Fester av eiendommen er Per Arne Clemensen pnr _____.

Sted, dato:

Notoedalen, 29/4-19

Sign Tone Sollid



Kontrakt om leie av hyttetomt

Namnet til festaren Emma Pettersen Adr. Rustadgr. 49 L. 34, Oslo 6
Namnet til eigaren Trygve Sollid » Rute 15 Nohodden

Eigar og festar er samde om fylgjande avtale:

Festaren leiger hyttetomt av eigarens eigedom, gnr. 106 bnr. 8 i Hjørtedal herad for eit tidsrom av 40 år.

1. Leieretten omfattar berre den grunn som det vert bygd på: Hytte på m². med uthus ~~bygd i offentleg eige~~. Gjerdet skal ikkje setjast opp.

2. Tomtas plassering er flg. Isbrekkka i Tjøddal

3. Den årlege leie settes til kr. 250,- som betalast forskotsvis og ukreva juuni kvart år.

Første gong 19 69. Leieavgifta regulerast på grunnlag av levekostnadsindeksen frå Statistisk Sentralbyrå eller den indeks som eventuelt avløysar denne, etter kvart 5 poengs stigning eller fall. Til trygd for leieavgifta atterheld eigaren seg panterett i bygning(ane) som vert oppført på tomta. Innbetaling skjer til Trygve Sollid Rute 15, Nohodden.

4. Festaren har rett til framkomst til hytta etter tilvising frå eigaren. Festaren har rett til vatn etter tilvising frå eigaren.

5. Eigaren kan ikkje setja opp, eller tilråda nokon bygningar nærare hytta enn den som festaren er gjort kjend med iflg. plan for tomteområdet. Dette må kunne fråvikast dersom dei næraste grannane godkjenner det.

6. Fasadeteikningar og fargeval skal godkjennast av eigaren.

7. Trær må ikkje fellast eller skadast utan løyve av eigaren. Festaren har ikkje rett til å sankta ved utan samtykkje av eigaren.

8. Kloakk, søppel, avfall o. l. må ikkje sjenera grannane eller vera til skade for vassforsyninga. Ikkje brendbart søppel må gravast ned.

9. Det må ikkje drivast nokon som helst form for forretningsverksemd på tomta. Framleie må berre førekoma etter avtale med eigaren.

10. Det må ikkje drivast nokon verksemd som kan plaga grannane ved lukt, røyk, larm eller på annan måte.

11. Lausgåande hund i beitetida vert ikkje tillatt. Festaren pliktar å setja seg godt inn i dei vedtekter for bandtvang som gjeld for Hjørtedal kommune.

12. Såframt festaren vil selja eller på annan måte overdra hytta til andre enn sin familie, har eigaren forkjøpsrett. Dersom semje ikkje vert oppnådd, skal kjøpesummen avgjerast med bindande verknad for bae partar av ein skildsdomstol på 3 medlemmer, der kvar av partane oppnemner sitt medlem og det tredje medlem — formannen — oppnemnst av lensmannen i Hjørtedal. Dersom hytta når denne kontraktida er ute tilhøyrer den opphavslege festar eller av arvingar i rett nedstigande line, skal dei ha rett til å nya oppatt kontrakta for 5 år om gongen.

13. Når leigetida er ute, eller om festaren ikkje overheld denne kontrakta, kan eigaren overtaka hytta etter ein høveleg takst.

14. Denne kontrakta kan tinglesast på gnr. 106 bnr. 8 i Hjørtedal.

15. Utgifter i samband med kontrakta skal dekkast av festaren.

Tjøddal, den 14 / 6 19 69
Emma Pettersen Trygve Sollid
Festar. Eigar.

Til Vittneskap:

Anton Anders
TL 1969 12/12

Vilge Sollid



Skulen. Nr. 5, -

Dnr. 675/73 2.3. Nærværende festekontrakt tiltransporteres
herved Torleif Sönju. Oslo, 15. febru-r 1973. Emma Pettersen
Thorleif Sönju. Som grunneier samtykker jeg i ovennevnte
transport i det jeg ved denne anledning ikke vil benytte min
forkjopsrett. Heddal 23.2. 1973. Trygve Sollid



Bondalsvegen 143

Høyde over havet

480 m



Offentlig transport

🚍 Sauland Løvheim Linje NW180, 301	27 min 🚗 22.8 km
🚍 Sauland skule Linje 301	27 min 🚗 22.6 km

Avstand til byer

Notodden	47 min 🚗
Kongsberg	1 t 19 min 🚗
Skien	1 t 51 min 🚗
Drammen	1 t 52 min 🚗
Porsgrunn	2 t 3 min 🚗
Oslo	2 t 23 min 🚗

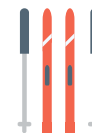
Ladepunkt for el-bil

🚗 Tuddal Høyfjellshotel	13 min 🚗
🚗 Recharge Saulandstunet	28 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 803 m
- 215 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Flugonfjell Skisenter
- Kjøretid: 14 min
- Skitrek i anlegget: 1

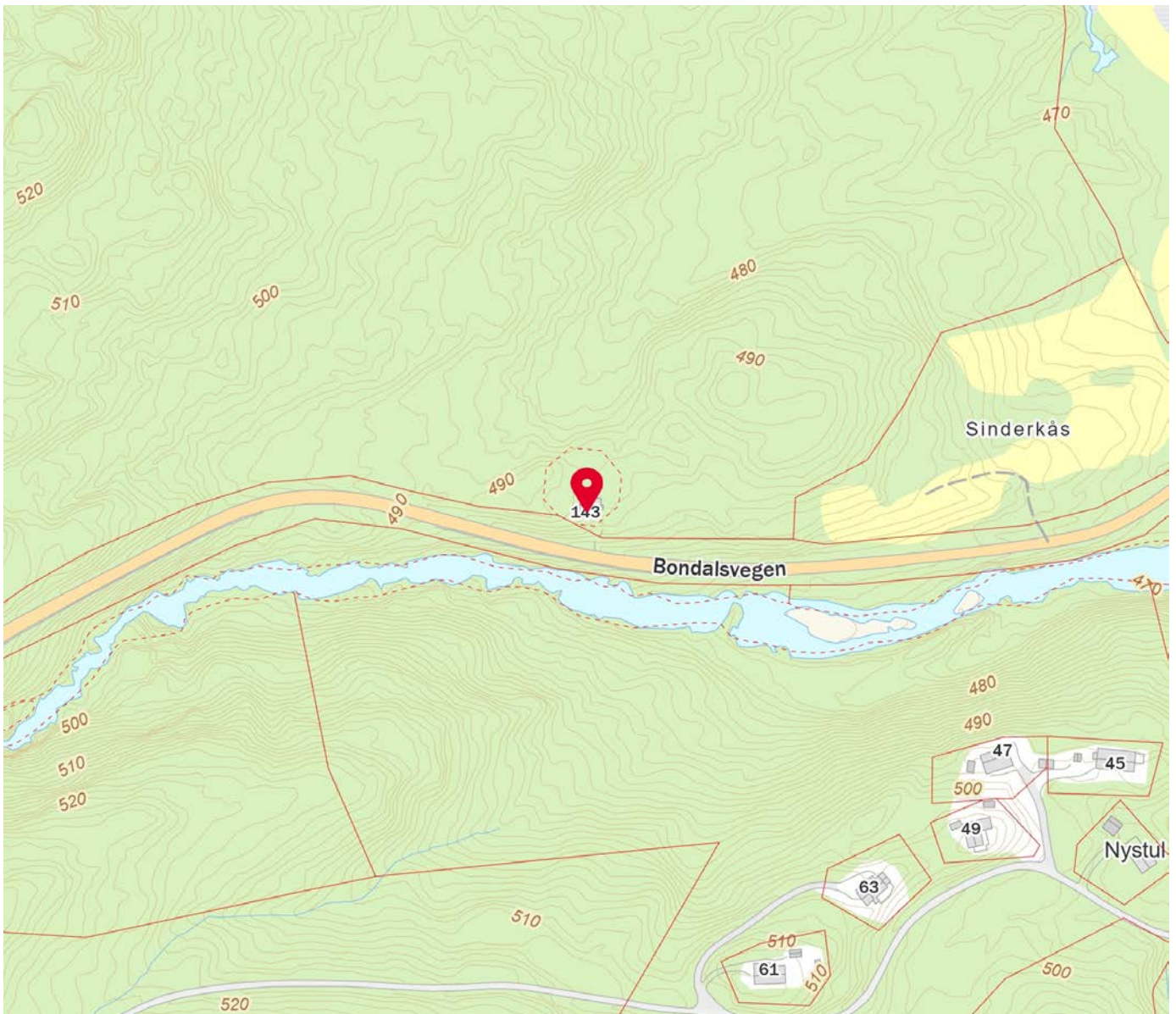
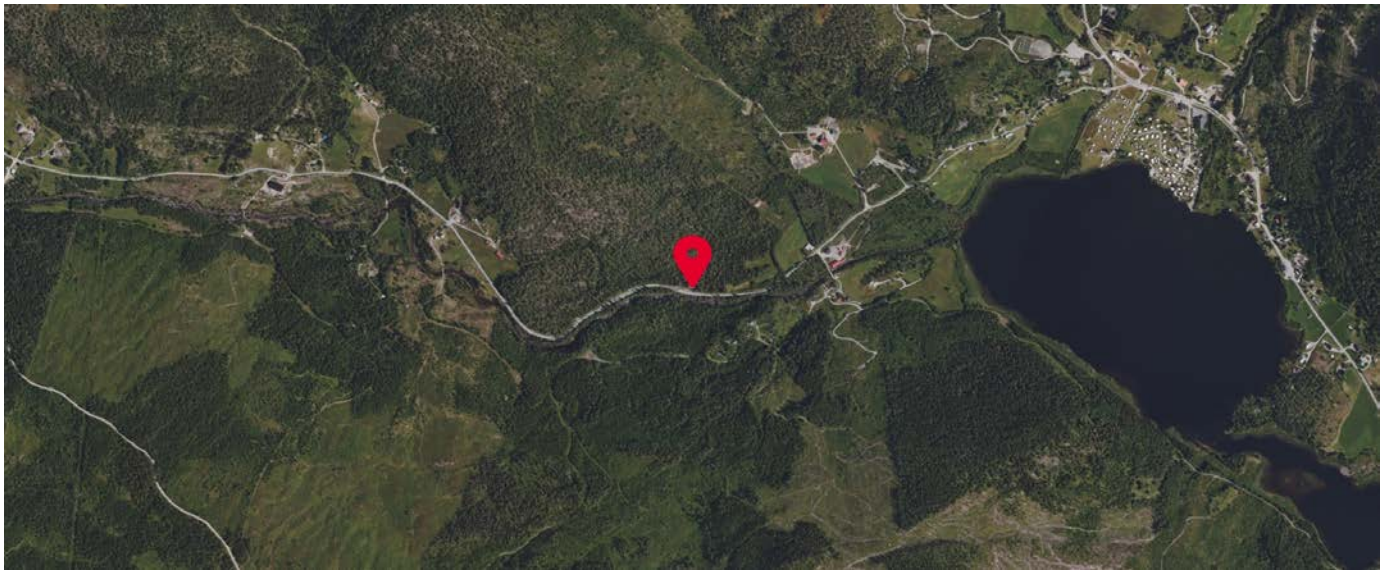


Sport

⚽ Tuddal idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	16 min 🚶 1.4 km
--	--------------------

Dagligvare

Joker Tuddal Søndagsåpent	3 min 🚗 2.2 km
------------------------------	-------------------



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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tinn/Vinje 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 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





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 renoveret 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.



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 risikoopplysninger 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bondalsvegen 143
3697 TUDDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristian Heia**Oppdragsnummer:** 1307230018**Telefon:** 934 56 323
E-post: kristian.heia@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 viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

29.08.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre