



aktiv.

aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmedling

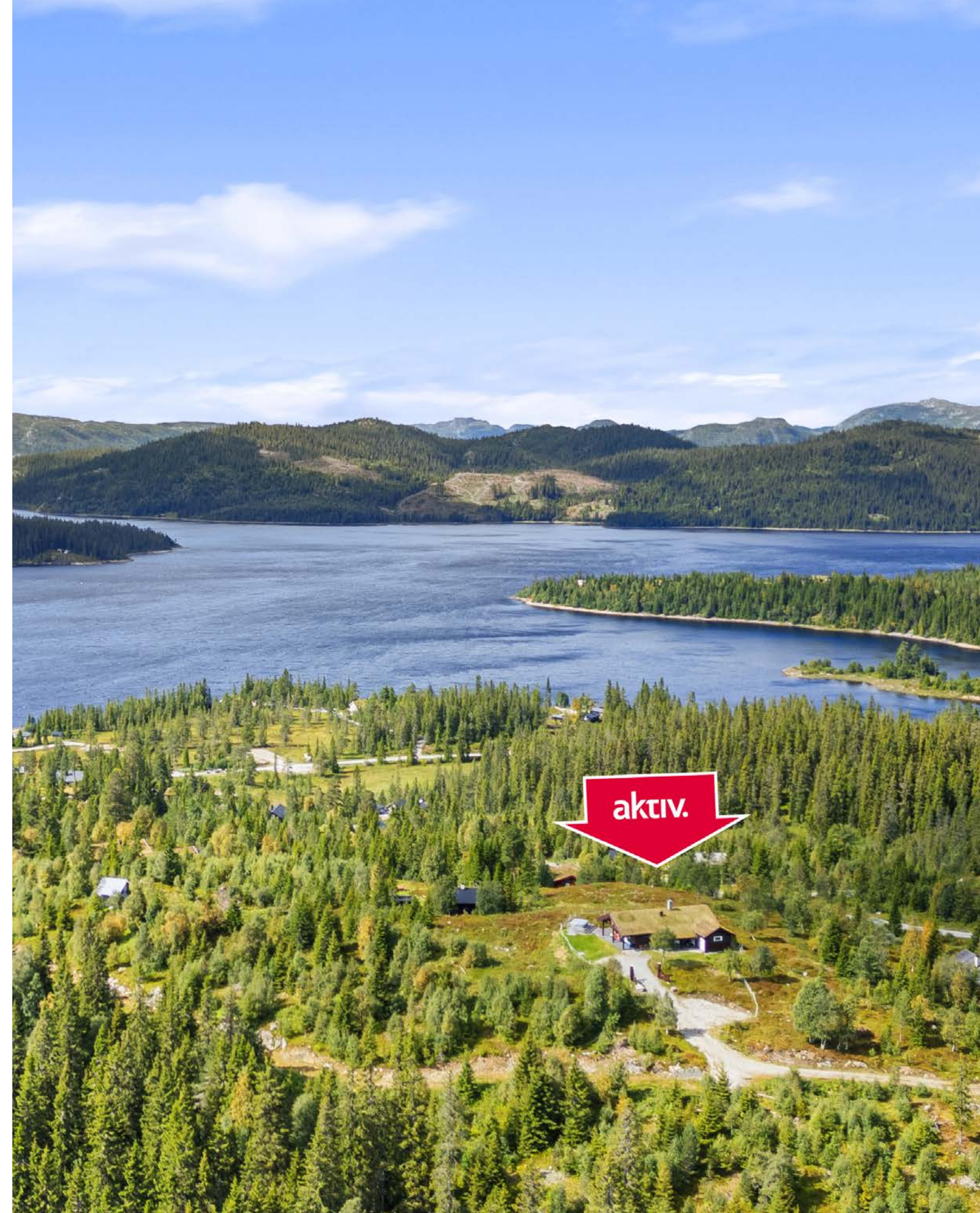
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmedlerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmedling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmedling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Fyristulvegen 55, 3690 HJARTDAL

**Flott og solid gjennomført hytte
med unik og usjenert beliggenhet,
panoramautsikt og svært gode
solforhold**





Eiendomsmegler

Marie Langseth

Mobil 975 54 902

E-post marie.langseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 350 000,-
Omkostn.: Kr 127 890,-
Total ink omk.: Kr 4 477 890,-
Selger: Bjørn Olsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total: 90/107 m²
Tomtstr.: 1255 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 53

Oppdragsnr.: 1307240050

Unik beliggenhet med panoramautsikt

Hytte med fantastisk beliggenhet i enden av Fyristulvegen med svært gode sol- og utsiktsforhold. Eiendommen ligger litt for seg selv og oppleves som usjenert. Herfra har man utsikt til Breivatn og fjellområdene rundt, med Mælefjell i syd til Vindeggen i nord. Området byr på flott natur og oppkjørte skiløyper på vinterstid.

Hytta er oppført i 2014 og fremstår som meget godt vedlikeholdt. Her har man hems med gulvareal på 18m², tre soverom, to bad, stue og kjøkken med åpen løsning. Det er verdt og merke seg et pent opparbeidet uteområde med romslig platting og grøntarealer med sitteplass og jacuzzi.

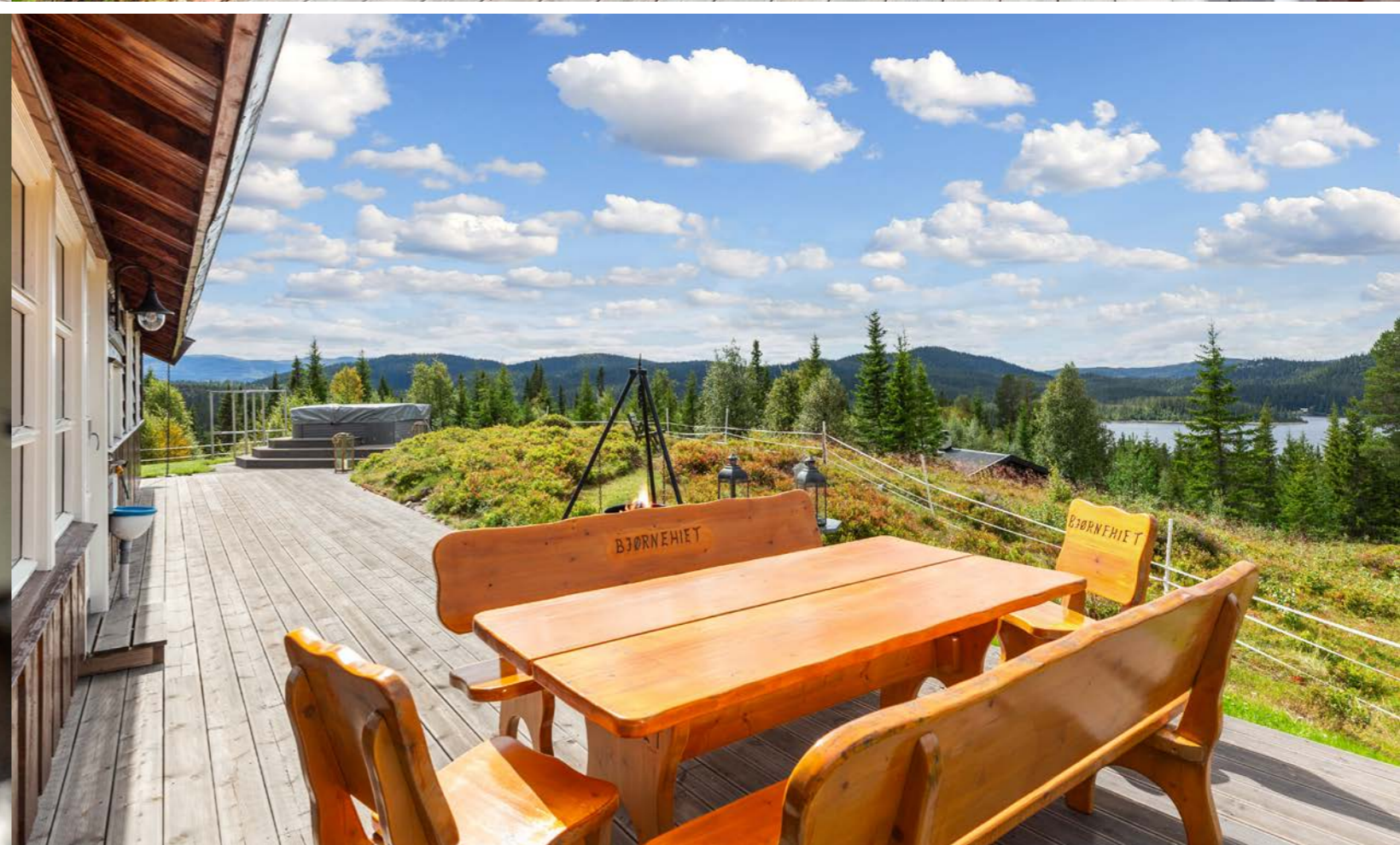
Velkommen til visning i Fyristulvegen 55!

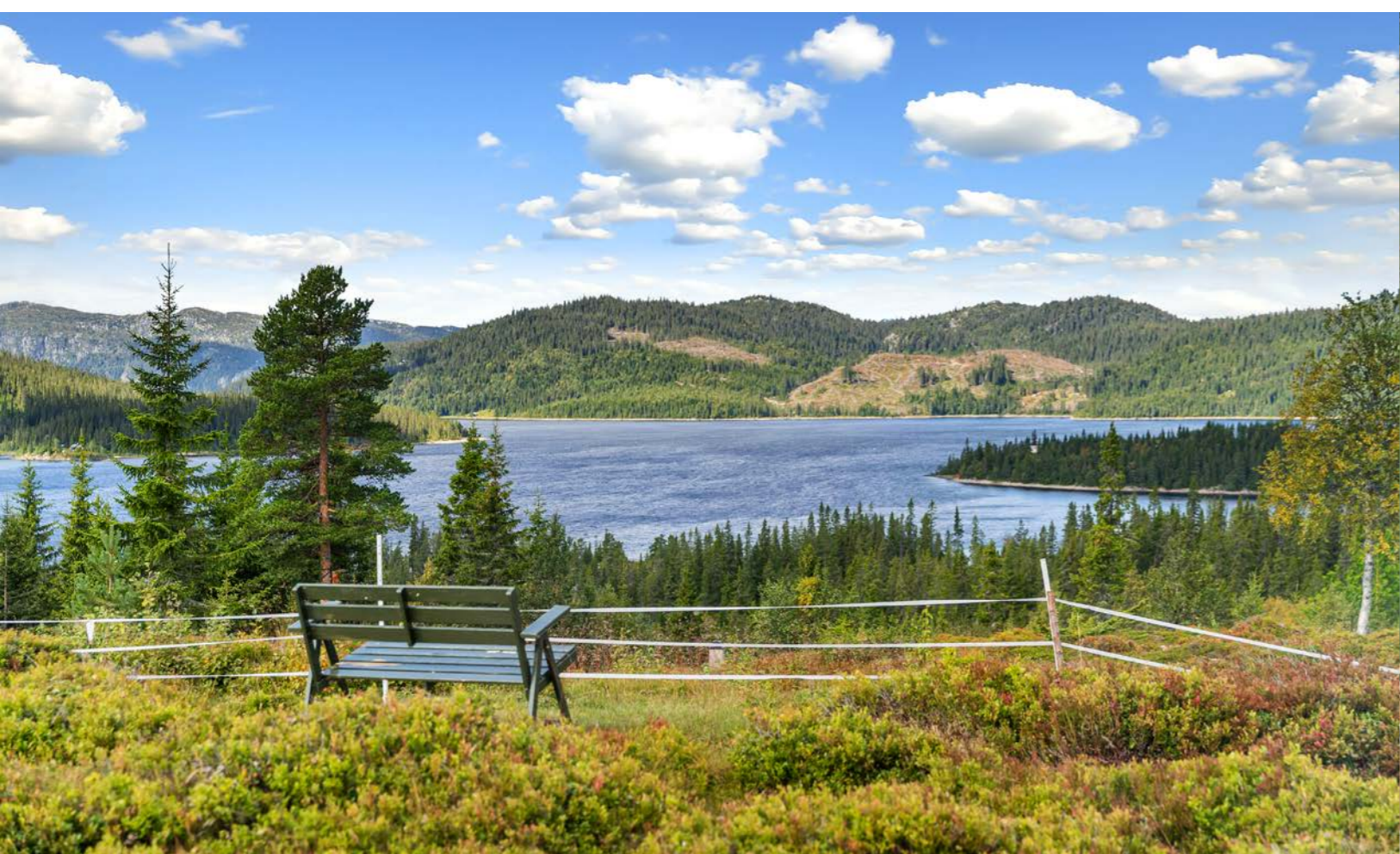


Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Plantegninger	24
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	52
Energiattest	57
Nabolagsprofil	57
Forbrukerinformasjon	89
Budskjema	90



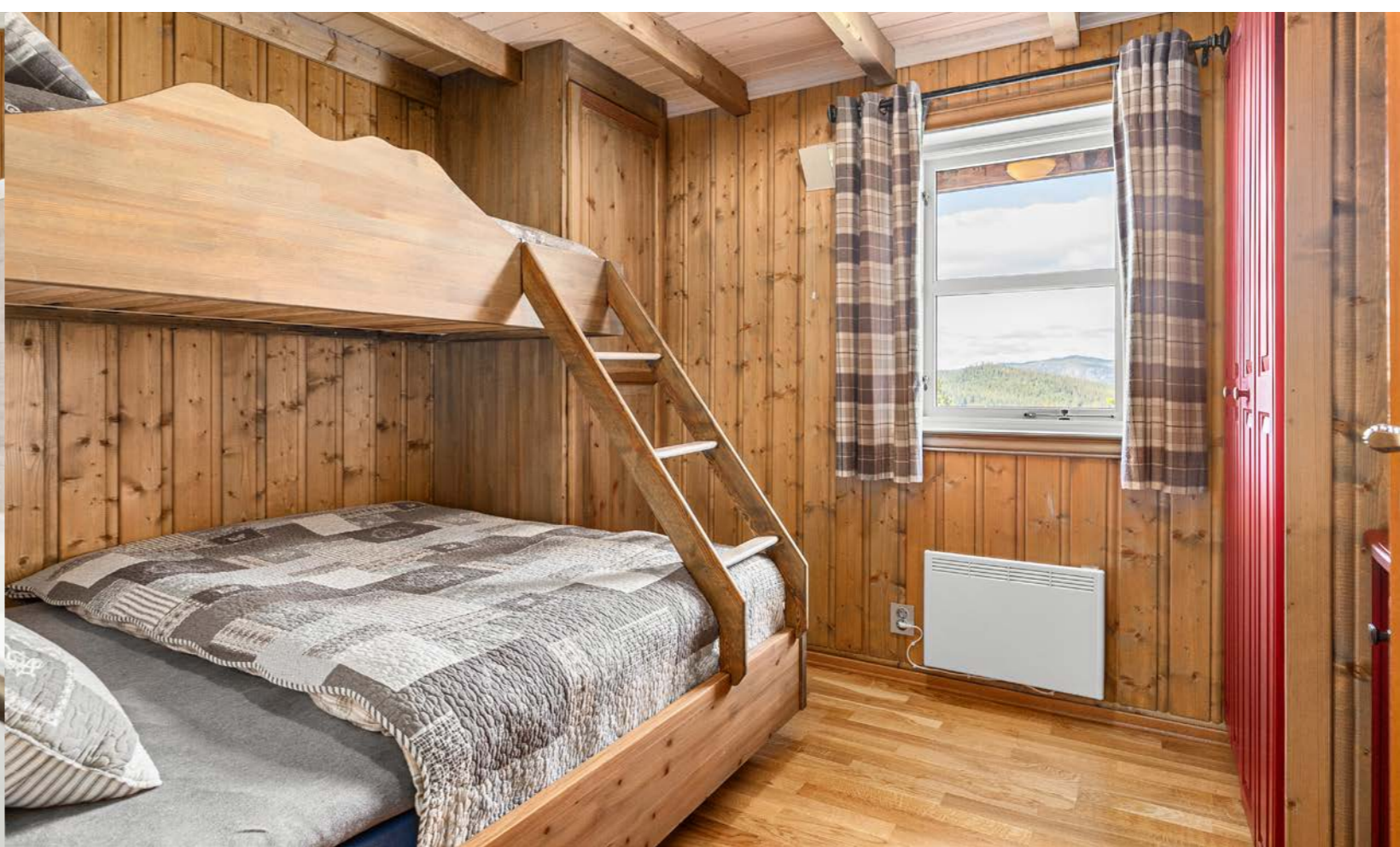
















Plantegning

1. etasje



aktiv.

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

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

2. etasje

Hems



aktiv.

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 107 m²

TBA: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 m² Gang, stue/kjøkken, bod/teknisk rom, gang, bad/wc/vaskerom, 3 soverom

BRA-e: 17 m² Gang, rom med elektrisk forbrennings toalett, bod/vedbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

66 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsboligen har hems med takhøyde på 1,3 m under midtre ås og har ikke målbart areal. Hemsene har et gulvareal på ca. 18 m² pluss ett kott. S-rom er innvendig i fritidsboligen, teknisk rom og utvendig er det vedbod (BRA-e). Fritidsboligen ellers har planløsning som omsøkt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1255 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet selveiertomt. Tomten er naturtomt med blant annet lyng, fjellbjørk og fjellfuru. Tomten ligger for seg selv på et høydedrag med utsikt over Breivatn.

Beliggenhet

Eiendommen har flott beliggenhet på toppen av Fyrstulvegen ved Breivatn i Hjartdal kommune. Her ligger man på et lite høydedrag med fantastisk utsikt over Breivatn og fjellene rundt med Mælefjell mot syd og Vindeggen i nord.

Breivatn ligger like ved med gode fiskemuligheter året rundt og badevann på sommeren.

Området byr på flott natur med mange flotte turdestinasjoner. Her kan nevnes blant annet turer til Lekjenuten og Fjellstadvjell. Det er også verdt og merke seg at det blir oppkjørt skiløyper i området på vinterstid med markerte løyper.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består av spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er fundamentert på stedlig grunn. Plate på mark med ringmurselementer på fritidsboligen. Konstruksjon av bindingsverk med

statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående og liggende villmarkspanel med vannbrett mellom overgang av liggende og stående ytterkledning. Takkonstruksjon har kompakt tak, tekket med torv.

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:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Overflate gulv

- Våtrom fra 2014. Noe misfarging av silikonfuger.

Ikke tilfredsstillende fall på gulv.

Membran, tettesjikt og sluk

- Våtrom med membranløsning fra 2014. Noe antydning til motfall på gulv fra vask mot dør. Ingen oppbrett ved dørterskel.

VVS

- Ingen merket hovedstoppekran. Ingen stakeluke. Rør-i-rør system som ikke fullt ut oppfyller sin funksjon da sammenkoblingen i kjøkkenbenk ikke er utført som rør-i-rør system.

Verditakst

Kr 4 300 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Fritidsbolig med 1 etasje og hems.

1. etasje: Gang, stue/kjøkken, bod/teknisk rom, mellomgang, to bad, 3 soverom og gang/bod.

I tillegg er det en utvendig bod.

Standard

Hytta er ferdigstilt i 2014 med 1 etasje og hems. Innvendige overflater består av parkett og flis på gulv. Vegger er med beiset panel og himling med beiset panel.

Det er lagt Møre Royal terrassebord på uteområde, platting mot syd.

Kjøkkenet er med åpen løsning til stua. Innredningen er fra IKEA med profilerte fronter og laminat benkeplater. Det er godt med skaplass, både i over- og underskap, hvor noen fronter er med vitrineglass. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og vifte.

Stua oppleves romslig med sin gode takhøyde. Himlingen er med panel med kraftige åser. Fra stua er det utgang til en meget pent opparbeidet uteplass. Her kommer man ut på en romslig platting og en fint grøntareal med sitteplass. Her finner man også en jacuzzi om man trenger å varme seg på en kald høstkveld eller etter en lang skitur.

Hytta har tre soverom, hvor hovedsoverommet er med utgang mot uteplassen mot syd. Her er det i tillegg en hems med gulvareal på 18m². Nåværende eier har innredet hemsene med ekstra sengeplasser, hvorpå hytta har 11 sengeplasser.

Badet er flislagt og er innredet med servant med skuffer, opplegg til vaskemaskin, veggmontert

toalett og dusj på vegg med glassdører.
Det er et ekstra bad med dusjkabinett,
forbrenningsdo og servant.

Hytta har godt med bodplass med en innvendig bod
kombinert teknisk rom ved kjøkkenet. Det er også
en utvendig bod med godt med oppbevaringsplass.

Det er kablet Ethernet, tv/net, til hems med egen
ruter.
Det er også kablet nett til utvendig Wi Fi styrt
kamera.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Forsikringsselskap

If

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å
radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal
være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter)
i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere
radonnivået alltid gjennomføres dersom det
overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt
radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på
at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne
bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike
eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av
kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet.
Vedovn i stua.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 350 000

Kommunale avgifter
Kr 14 996

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Renovasjon kr 2515,-
Brannsyn, feiing kr 522.40,-
Slamtømming kr 6241,-
Eiendomsskatt kr 5717,-

Eiendomsskatt
Kr 5 717

Eiendomsskatt år
2024

Formuesverdi primær
Kr 386 375

Formuesverdi primær år
2022

Andre utgifter

For brøyting og vedlikehold av vei ca kr 2500,-

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 53 i Hjartdal
kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4024/29/53:
09.12.2009 - Dokumentnr: 948422 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4024 Gnr:29 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1017625 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0827 Gnr:29 Bnr:53

01.01.2024 - Dokumentnr: 574438 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3819 Gnr:29 Bnr:53

06.01.2010 - Dokumentnr: 5215 - Bestemmelse om
veg
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:29 Bnr:2
Med flere bestemmelser

06.01.2010 - Dokumentnr: 5215 - Bestemmelse om
vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:29 Bnr:2

06.01.2010 - Dokumentnr: 5215 - Bestemmelse om
båtplass
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:29 Bnr:2
Bestemmelse om ryddebelte

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert
21.10.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.10.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og
avløp.
Eiendommen har septiktank.
Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til
fritidsbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Kontraksgrunnlag

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,
gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges
inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik
kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet
boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige
opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i
tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at

opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som
har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt
for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik
bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan
avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør
utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader
som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må
forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal
avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst
2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel
ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen
ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §
3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller
erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp
til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel
kommer først på tale når det er konstatert mangel
ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

108 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 350 000,00))

127 890,- (Omkostninger totalt)

4 477 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 640

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 379,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, fotograf, sikringsobligasjon og utskrift servitutt pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 750,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

Ansvarlig megler

Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Tinn, Sam
Eydes gate 89
3660 Rjukan
Tlf: 476 52 500

Salgsoppgavedato

22.08.2024

Fritidsbolig 1 etg med hems
Fyristulvegen 55
3690 Hjartdal



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 14/08/2024

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller bygget.
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:29, Bnr: 53
Hjemmelshaver:	Bjørn Olsen
Tomt:	1255 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei. Bom med avgift
Vann:	Privat vann
Avløp:	Privat avløp
Regulering:	Fritidsbebyggelse. Planid 58 Øverbø hyttefelt
Offentl. avg. pr. år:	Kr 14 995.- årlig
Forsikringsforhold:	IF
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	2014

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.08.2024
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger, men takkonstruksjon av kompakttak som ikke har inspeksjonsmulighet fra innside.
Oppdragsgiver:	Bjørn Olsen
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Fjellgrunn omgitt av natur, lyng, fjellbjørk og fjellfuru. Tomten ligger for seg selv på ett høydedrag med utsikt over Breivattn. Ligger i område for etablert spredt fritidsbebyggelse. Tilkost via privat grusvei og bom. Utsiktstomt og solrikt. På tomten ligger det brønn/borehull med 60 m dybde. Det ligger tett kloakktank på 9m3.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1 etasje med hems, opprinnelig bygget i perioden 2012-2014. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Fjellgrunn. Plate på mark med ringmurselementer på fritidsboligen. Plasstøpt ringmur på bod, gang og rom med elektrisk toalett (tilfarergulv på gang og toalett). Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Utforet veggkonstruksjon med dobbel vindspærre. Ytterkleddning av stående og liggende villmarkspanel med vannbrett mellom overgang av liggende og stående ytterkleddning. Gesimser har synlige panelbord fra taktro. Saltakkkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser. Takkonstruksjonen har kompakt tak, teknet med torv. Vegg og takkonstruksjon har vinkel. Overbygget inngangsparti, sperrer er forlenget ved hoveddør. Takkonstruksjonen er trukket ut i gavl og er overbygget. Støpt terrassegulv ved inngangsparti. Støpt terrassegulv ved gavl. Terrasseplattning på grunn på fritidsboligens langside ved stue/kjøkken.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje med hems, opprinnelig bygget i perioden 2012-2014. Fritidsboligen fremstår som omsøkt og bygget. Den er påbegynt i 2012, avsluttet og gitt ferdigattest i 2014. Selger har utført byggingen som selvbygger med medhjelpere. Det er fremlagt bilder og dokumentasjon på utførelse. Konstruksjonsmessig, så er det kraftige åser og kompakttak med torv på yttertak, og det er utforet yttervegg med dobbel vindspærre av både asfaltplate og duk. Tilkjørt masser i grunn, er lagt på fjellgrunn. Fritidsboligen fremstår som meget godt vedlikeholdt og har minimale bruksmerker. Ingen vesentlige slitasjer. Fritidsboligen kan umiddelbart tas i bruk slik den er uten påkostninger. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Fritidsboligen har vært i selges eie siden byggeår. Fritidsboligen er satt opp og bygget av selger som selvbygger. Fremlagt dokumentasjon på all utførelse fra selger. Fritidsboligen selges møblert som forevist på visning. Det medfølger utvendig jacuzzi. Innlagt Altibox med fiber og wifi. Årlig veiavgift på ca kr 2 500,-

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Takhøyde er 3,67 m i røstet himling, 2,30 m i flat himling. Takhøyde i rom BRA-e er 3,38 m i røstet himling, 2,36 m i flat himling.
-Gang har panel i tak med åser, panel på vegger, flis på gulv med varmekabel. Plassbygget garderobe.
-Stue/kjøkken åpen løsning røstet himling. Panel i tak med kraftige åser. Beiset panel på vegger, parkettgulv. Terrassedør, pipe med plassbygget peis. Hvitpusset brannmur og hvit peiskappe. Ventil i yttervegg. Åpent til kjøkken og gang. Vegg på kjøkken mot hems har plassbygget vindu med farget glass.
-Bod/teknisk rom har beiset panel i tak, malte plater på vegger, gulvbelegg. Pipe med sotluke. Sirkingskap. Varmtvannsbereider, trykktank. Hovedstoppekran. Vannfilter på vanninntaket. Bryter til vannpumpe. VA-alarm til tett septiktank. Sluk i gulv.
-Mellomgang har beiset panel i tak med dragere. Beiset panel på vegger, parkettgulv. Plassbygget trapp til hems av Ask med "sambatrinn". Røykvarsler i tak. Brannslukningsapparat.
-Bad/WC/vaskerom har beiset panel i tak med dragere, LED-spot i tak, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Avtrekksvifte i tak.
-Soverom 1 har beiset panel i tak med dragere, LED-spot i tak, beiset panel på vegger, parkettgulv. Terrassedør. Lufteventil i yttervegg. Aldringsmalt, plassbygget seng med to høyskap som har integrerte nattbord. Overskap mellom begge høyskap over seng.
-Soverom 2 har beiset panel i tak med dragere, beiset panel på vegger, parkettgulv. Ventil i yttervegg. Garderobeskap. Plassbygget garderobeskap med plassbygget køyeseng. Benk med vask.
-Soverom 3 har beiset panel i tak med dragere, beiset panel på vegger, parkettgulv. Ventil i yttervegg. Køyeseng. Skap med vask.
-Gang har beiset panel i tak, beiset panel på vegger, gulvbelegg på tilfarergulv. Ventil i yttervegg
-Rom med forbrenningstoilet har beiset panel i tak, beiset panel på vegger, gulvbelegg på tilfarergulv. Gulvmontert elektrisk do. Vask og dusjkabinett, men ingen innlagt vann. Ventil i vegg til gang.
-Bod/vedbod har røstet tak, panel i tak med åser, beiset panel på vegger, flis på gulv. Ventil i yttervegg.
Listverk: Beiset listverk. Profilerte taklister, profilerte gerikter, profilerte parkettlister. Glatte gerikter ute i gang og vedbod. Innerdører: Heltre eikedører med tre speil. Fem-speils dør til teknisk rom. Dørblad med glass mellom kjøkken og mellomgang. Dempelist i karm på vriderside. Vanlige dørterskler, og flat dørterskel til bad. Generelt: Normale og minimale bruksmerker. Velholdt. Bom i gulvflis i gang. Bom i gulvflis på bad. Fritidsboligen har hems som ikke er målbar grunnet lav takhøyde. Hems har trapp fra mellomgang. Kottdør med høyde på 120 cm. Hems har beiset panel i tak med åser. Beiset panel på vegger og parkettgulv. Montert vindu i gavlvegg på hems som tilfredsstillende rømningsvei. På utsiden av vinduet er det laget en treplattning over overbygget terrasse i gavl. På hems er det et kott med synlig pipe. Kott er ikke målbar. Luke i vegg ved dør til kott som inneholder baderomsvifte.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje med hems, opprinnelig bygget i perioden 2012-2014. Som omsøkt og bygget, ingen vesentlige endringer.

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:	4 760 000,-	
- Fradrag:	450 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	4 310 000,-	4 310 000,-

Tomteverdi: **800 000,-**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 4 300 000,-

Låneverdi: 3 440 000,- (80%)

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal fritidsbolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 40 187,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	90	17	0	66	96	11
SUM BYGNING	90	17	0	66	96	11
SUM BRA	107					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Gang, stue/kjøkken åpen løsning, bod/teknisk rom, mellomgang, bad/WC/vaskerom, 3 stk soverom

BRA-e:

Gang, rom med elektrisk forbrennings toalett, bod/vedbod.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Fritidsboligen har hems med takhøyde på 1,3 m under midtre ås og har ikke målbar areal. Hemsen har et gulvareal på ca. 18 m² pluss ett kott. S-rom er innvendig i fritidsboligen, teknisk rom og utvendig er det vedbod. (BRA-e). Fritidsboligen ellers, har planløsning som omsøkt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

ANDRE MERKNADER:

Yttertaket er tekket med torv. Ingen feietrinn og ingen snøfangere på torvtak. Det har forekommet svartmaur inne i hytta på vårpert tidligere, men ikke i senere tid.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

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

14/08/2024



Olav Øyen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Ingen grunnmur, men ringmur av ringmurselementer og støpt plate på mark. Deler av fundamenteringen er plasstøpt ringmur. Fundamentert på stedlig grunn av fjell og tilkjørte masser.

Merknader: Noe små flass i overflatebehandling på malte ringmurselementer.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen krypekjeller. Plate på mark.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering. Plate på mark.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemurer.

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

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Konstruksjonen har utført vegg med dobbel vindspærre. Ytterkledning av liggende og stående villmarkspanel. Vannbrett mellom liggende og stående ytterkledning er impregneret. Ytterkledning er malmet furu. 4 stk vindskibord av villmarkspanel. Gesimskasser av beiset panel er synlig taktro.

Merknader: Jevnlig, godt vedlikeholdt ytterkledning. Lufting via luseklosser. Noen små, naturlige sprekkeformasjoner i ytterkledning. Noe harpiks på ytterkledning og vindski som renner fra malmet kledning. Vannbrett under vindu har ingen beslag og er et vedlikeholdspunkt ved vinduer.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite, fabrikkmalte vinduer. Fastkarmvinduer, sidehengslet åpningsvinduer og topphengslet vinduer Innadslående vindu på hems. Faste horisontale sprosser på vindu og terrassedør. 2 stk hvite, fabrikkmalte terrassedører. En fra stue, og en fra soverom 1. Hvit, fabrikkmalt hoveddør. Profilert dørblad med fiskebeinsmønster og glass. 2 stk boddører. Hvite, kostmalte med dørblad av fiskebeinsmønster.

Merknader: Normale bruksmerker. Ingen beslag utvendig på underliggende vannbrett. Vedlikeholdspunkt. Normale bruksmerker på terrassedører og hoveddør. Normale bruksmerker på boddører.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser. Takkonstruksjonen har vinkel. Taktro av trebord, tekking med torv. Takkonstruksjonen har ingen lufting. Bygget opp som kompakt tak med løsning fra RockWool. Takkonstruksjonen har overbygg, sperrer er dratt ut ved hovedinngang og mot boddør i gang og rom med elektrisk WC. Takkonstruksjonen er uttrukket i gavl og har overbygget terrasse. Lettklinkerpipe over tak nær mønet. Skifersatt pipe med skiferplate på topp. Sarnafil under torv.

Merknader: Noe værbitte israftbord og torvstokkholder. Ingen feietrinn og ingen snøfangere på torvtak.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertetting (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2014

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av 31 mm trepanel. Liggende fra raft til mønet på åser. Takteking av torv med underliggende sarnafil. Yttertaket har en luftehatt der sarnafil er ført opp under beslag. Pipe nær mønet der sarnafil er ført opp på pipe bak skiferflis.

Merknader: Takkonstruksjonen har ingen loft. Taktro kan kun inspiseres utvendig under gesimser. Ingen sløyfer og lekter. Noe værbitte israftbord og torvstokkholder.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Innvendige, skjulte takrenner med nedløp av kjetting. Beslag på pannebord. Luftehatt på yttertaket. Innvendige takrenner av perforerte rør lagt i duk med løseleca, skjult av torv.

Merknader: Vinterstid dannes det is på nedløp av kjetting.

5. Loft**Ingen** 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innvendig loft. Kompakt tak.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasseplattning på grunn med bord fra MøreRoyal. Ca 40 m². Jacuzzi med trapp og plattning av MøreRoyal. Overbygget terrasse i gavl med terrassegulv av betong, pålagt flis. Areal på 15 m². Overbygget terrasse/inngangsparti med terrasseplattning av betong, pålagt flis. Det er en liten plattning i gavl med tilgang fra vindu på hems.

Merknader: Noen bom i flis og løs flis på betongplattninger. Noe lav takhøyde ved bæring og søyler på uttrukket tak ved inngangsparti. Høyde fra drager til gulv på 1,69 m. Noen små sprekkdannelser på MøreRoyal gulv, samt noen små skjevheter i siktelinje på terrassegulv mot Jacuzzi. Ingen rekkverk på plattningen ute ved hems, denne er kun beregnet på rømning.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipe av lettklinker fra byggeår. Pipe med lufting. Plassbygget peis med peisinnstans av glass som kan heves. Sideglass kan åpnes. Pusset, hvit brannmur. Pusset, hvit peiskappe av brannhemmende plater. Pipe over tak nær mønet som er satt med skiferflis. Skiferplate på topp av pipe. Peis har i tillegg til lufting til pipe, tilgang lufteluker i peissokkel. Spjeld på peissokkel. Sotluke i teknisk rom.

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

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Ingen etasjeskiller, men hems med trebjelkelag som har pålagt trinnlydmatter på hemsegulv under parkett. Plassbygget hemsetrapp av massiv Ask med "Sambatrinn"

Merknader: Fritidsboligen har ingen etasjeskiller, plate på mark og røstet himling. Ingen håndløper på vegg ved hemsetrapp, det er ingen krav til dette til rom som ikke har målbart areal.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng. Plate på mark

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

10. Våtrom

10.1 Bad/WC/vaskerom

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling. Beiset panel i tak med dragere. LED-spot i tak. Flis på vegger. Avtrekksvifte i tak. Veggghengt WC i egen kasse. Dusjarmatur på vegg med glassdører. Opplegg for vaskemaskin med kran inne i baderomsbenk. Baderomsinnredning med hvit høyglans overflate. Ett stk høyskap. Overskap med speil. Rørgjennomføring i gulv er innkasset og fliset. Hull for lekkasjepåviser i veggghengt WC. Mulighet for å ta ut en flis i WC-kasse, da denne er innsatt kun med silikon for inspeksjonsmulighet.

Merknader: Våtrom fra 2014. Ingen ventil i yttervegg eller vindu, men avtrekksvifte i tak. Avtrekksvifte i tak kan være kondensutsatt. Normale bruksmerker og noe misfarging av silikonfuger.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC/vaskerom - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk i dusjnise med mosaikkflis.

Merknader: Våtrom fra 2014. Noe misfarging av silikonfuger. Ikke tilfredsstillende fall på gulv fra dørterskel til sluk. Lokalt fall rundt sluk på ca 10 mm høydeforskjell fra bunn av dørterskelen. Flatt gulv ellers med antydning til motfall fra dørterskel til vask. Bom i gulvflis

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2014
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Smøremembran på vegger, smøremembran på gulv. Membran er ført opp bak innvendig i veggghengt WC-kasse. Rørgjennomføring gulv fra vask er innkasset og fliset. Boret hull fra tilstøtende rom fra soverom mot dusj. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom med membranløsning fra 2014. Utført av selvbygger. Fremlagt dokumentasjon. Noe antydning til motfall på gulv fra vask mot dør. Ingen oppbrett ved dørterskel.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2014

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning i vinkel og U-form, åpent mot stue. Innredning fra IKEA 2014. Overskap med 90 cm høyde. Hvite, glatte fronter med ett-profils speil. Glassdører i overskap. Laminert benkeplate med nedfelt stålrum. Lys under overskap med stikkontakt. USB-uttak på ene stikkontakt. Integreerte hvitevarer. Fjernstyrt kullfilteravtrekk med lys.

Merknader: Kjøkkeninnredning med minimale eller ingen bruksmerker. Ingen komfyrvakt. Avtrekksvifte er har kullfilter.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Ingen andre rom.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt. for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2014

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sanitær fra 2014. Vegghengt WC på bad i egen kasse med lekkasjepåviser og inspeksjonsmulighet hvis en stk flis fjernes. Flis innsatt kun med silikon for inspeksjonsmulighet. Utekran på hver langside. En utekran med varmtvann i tillegg til to med kaldtvann. Privat VA. Borehull og tett septiktank på 9 m³. I teknisk rom er det plassert varmtvannsbereder, trykktank, hovedstoppekran, kullfilter på vannrør, bryter til brønnpumpe og VA alarm til septiktank. Ingen fordelerskap til rør-i-rør-system, men samlestock i teknisk rom. Rommet har sluk i gulv. Noe åpne, synlige kobberrør i teknisk rom. Varmekabel på vannrør med stikkontakt inne i teknisk rom.

Merknader: Sanitær og vanninstallasjoner i god stand. Ingen merket hovedstoppekran. Ingen stakeluke. Rør-i-rør-system som ikke fullt ut oppfyller sin funksjon da sammenkoblingen i kjøkkenbenk ikke er utført som rør-i-rør-system. Lekkasjestopper må monteres i kjøkkenbenk. Hovedstoppekran må slås av når hytte ikke er i bruk. Eventuell lekkasje i rørføring inne i kjøkkenbenk vil ikke være synlig inne i teknisk rom med lekke inne i benk.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2013, plassert i bod/teknisk rom. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med gulvbelegg og sluk.

Merknader: 200 L varmtvannsbereder fra 2013. Ikke fast el-tilkobling, men stikkontakt.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av lufteventiler i yttervegger og avtrekk fra bad. Kullfiltervifte på kjøkken.

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

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen eget toalettrom. Vegghengt WC på bad.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen garasje eller uthus.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2014

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2014

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Skjult elektrisk anlegg, 400/230 V elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom. Siste tilsyn ved installasjon i 2014. Det er varmekabel til vannrør i teknisk rom. Bryter til vannpumpe i teknisk rom. VA-alarm til septiktank i teknisk rom. Fotoceller til utelys med unntak av utelamper mot Breivann som har egen bryter under overskap på kjøkken. Overspenningsvern i sikringsskap.

Merknader: Ved kjøp av brukt fritidsbolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revirent. Registrert ferdigattest på fritidsbolig fra 2014.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av boligen, samt å lese selgers egenerklæring.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

10.1.2	Bad/WC/vaskerom Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Bad/WC/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 13.1.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1307240050	
Selger 1 navn	
Bjørn Olsen	
Gateadresse	
Fyrstulvegen 55	
Poststed	Postnr
HJARTDAL	3690
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BO

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Membran og flislegging er utført av meg. Har bilder som dokumenterer arbeidet. Jeg har drevet som selvstendig tømrer i 30 år da jeg tegnet og prosjekterte hytta, samt bygget denne. Viser til Hjørtedal kommune ang søknad og godkjenning. Hytta er ikke bygget for salg, men min kones sykdom og død juni 2023, har ført til jeg har besluttet salg. Vi har bygget med bedre krav til isolasjon enn tek som gjalt på søketidspunktet.
Arbeid utført av: Eiker Rørsenter
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Nybygg
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
Beskrivelse: Nybygg
- 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Er en del maur i terrenget. Vi har alltid behandlet med egnet maur middel på murene rundt hele hytta hver vår. Da har vi ikke merket noe problem.
- 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 faglært
Beskrivelse: Samsvarserklæring i sikringsskap på hytta.
Arbeid utført av: Finn Haugen AS
- 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, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja

Initialer selger: BO

2

Document reference: 1307240050

Document reference: 1307240050

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

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Tinglyst rett til å holde vegetasjon nede for å opprettholde utsikten syd-vest.

Document reference: 1307240050

Tilleggs kommentar

Taket er tekket av godkjent foretak, med helsveiset Sarnafil med 30 års tetthetsgaranti. Det er så lagt Rockwool torvtak isolasjon i to lag, 25 cm til sammen. Torv ovenpå dette. Dette gjør at det ikke er en dobbel konstruksjon med fare for kondens som kan skape råte. Jo mer snø på taket, jo bedre isolasjon. Tak konstruksjonen er gjort solid slik at man ikke bør tenke på måking ved stort snøfall. Utvendige vegger er alle utført med dobbel vindtetting og 20 cm Rockwool mineral ull. Hytta er fundamentert til fjell. Oppfylt med sprengstein og knust masse. Det er støpt plate på grunn med 20 cm isolasjon. Grunnet kones sykdom fra 2017 til død i 2023 har hytta vært lite brukt. Siste 2 år har jeg nærmest bare hatt noen korte besøk for nødvendig tilsyn og vedlikehold.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

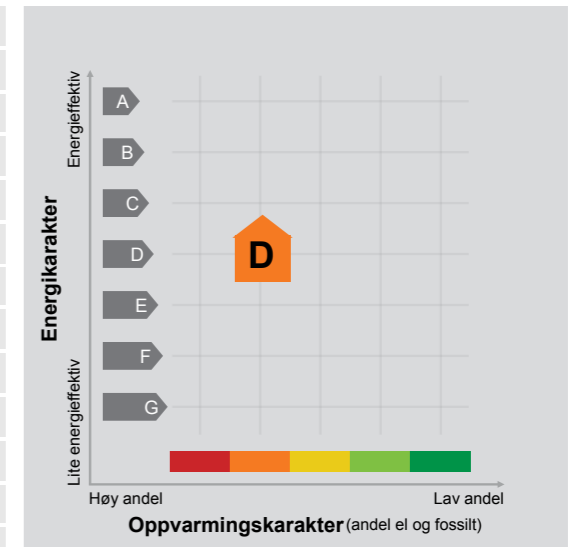
Document reference: 1307240050

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Olsen	08e8b0f2af89d7277bf8c17 3ecc102317b21ea8f	04.07.2024 15:45:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

ENERGIATTEST



Adresse	Fyristulvegen 55
Postnummer	3690
Sted	HJARTDAL
Kommunenavn	Hjartdal
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300146491
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-9178
Dato	14.08.2024



Document reference: 1307240050

Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

- 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>

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Følg med på energibruken i boligen

- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Hjarthdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 05.08.2024

Opplysninger til eidegdomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eidegdomsskatt

Kjelde: Hjarthdal kommune

Gjeld eidegdom

Kommunenr.: 4024 Gardsnr.: 29 Bruksnr.: 53

Adresse: Fyrstulvegen 55, 3690 HJARTDAL

Referanse: 1307240050

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

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Renovasjon	Gebyr	2515,00
Brannsyn, feiing	Gebyr	522,40
Slamtømming	Gebyr	6241,00
Eidegdomsskatt	Avgift	5717,00
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

Kommentar

Avgiftene er oppført med mva. Eidegdomsskatt og feiing er ikkje mva belagt.

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFORESPURNADER.

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 eidegdom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eidegdomsgrensar 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 eidegdomsførespurnader.



Hjarthdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 05.08.2024

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Kjelde: Hjarthdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4024 Gardsnr.: 29 Bruksnr.: 53

Adresse: Fyrstulvegen 55, 3690 HJARTDAL

Referanse: 1307240050

Vatn	Eigedomen er ikkje tilknytta offentleg nett. Eigedomen har ikkje vassmålar
Avløp	Eigedomen har ikkje avløp. Eigedomen har septiktank Det er etablert utslepp. Eigedomen har godkjent utslepp.
Veg	Eigedomen er tilknytta privat veg.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje 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 eigedomsgrensar som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

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



Hjarthdal kommune
Sektor for næring og teknikk
3692 Sauland

Bjørn Olsen
Temtemoveien 41
3053 STEINBERG

Dykkar ref.: Vår ref.: 10/138-21 Arkiv: GBNR-29/53 Dato: 26.08.2010

REVIDERT FASADETEIKNING - HYTTE PÅ GNR. 29, BNR. 53, ØVERBØ HYTTEFELT

Syner til revidert fasadeteikning av fasade sør og vest, motteke her 11. august 2010.

Kommunen har ingen merknader til dei nye teikningane og dei er arkivert i byggesaksmappa.

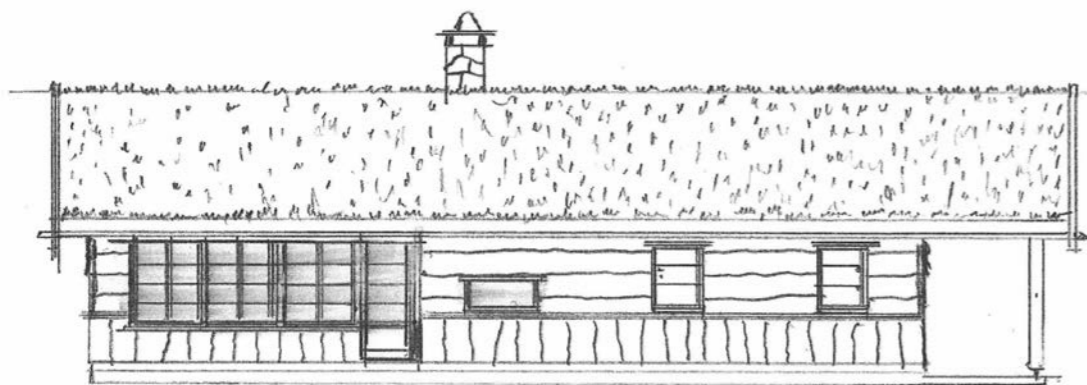
Med helsing

Anne E. Bamle
Fagsjef plan og bygg

Telefon 35 02 80 00 Telefaks 35 02 80 01 Direkte telefon 35 02 80 42 E-post postmottak@hjarthdal.kommune.no Organisasjonsnr 00964963649

ØVERBY HYTTEFELT GNR: 29 BR.NR: 53
 FASADE VEST 1:100
 REVIDERT 15-7-10
 BJØRN OLSEN

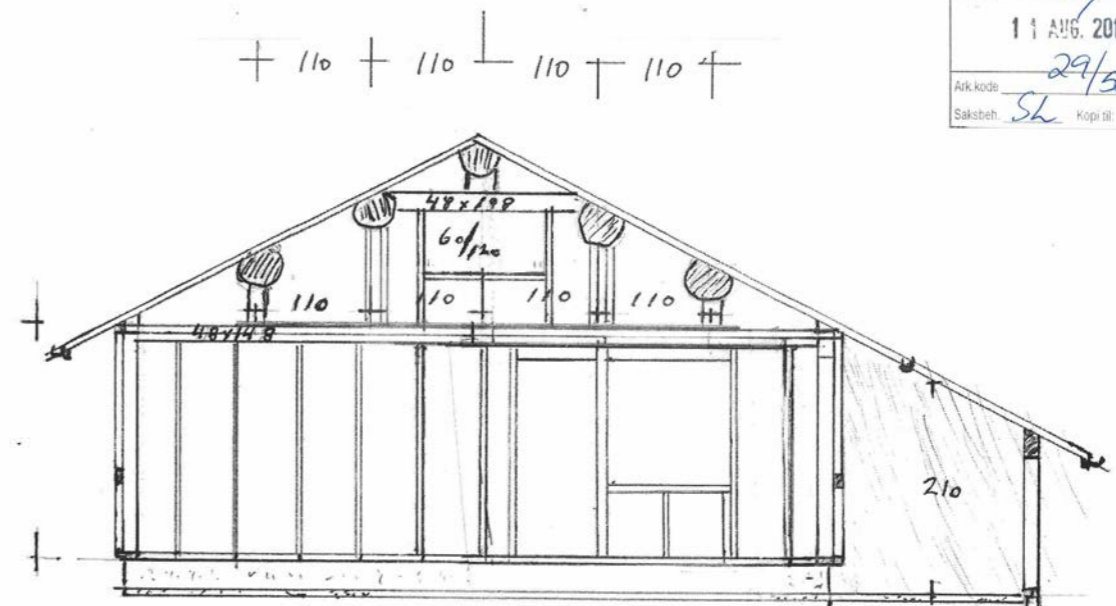
HJARTDAL KOMMUNE	
Ark.sak nr.	10/138
Løpenr.	
11 AUG. 2010	
Ark.kode	29/53
Saksbeh.	SL
Kopiert	

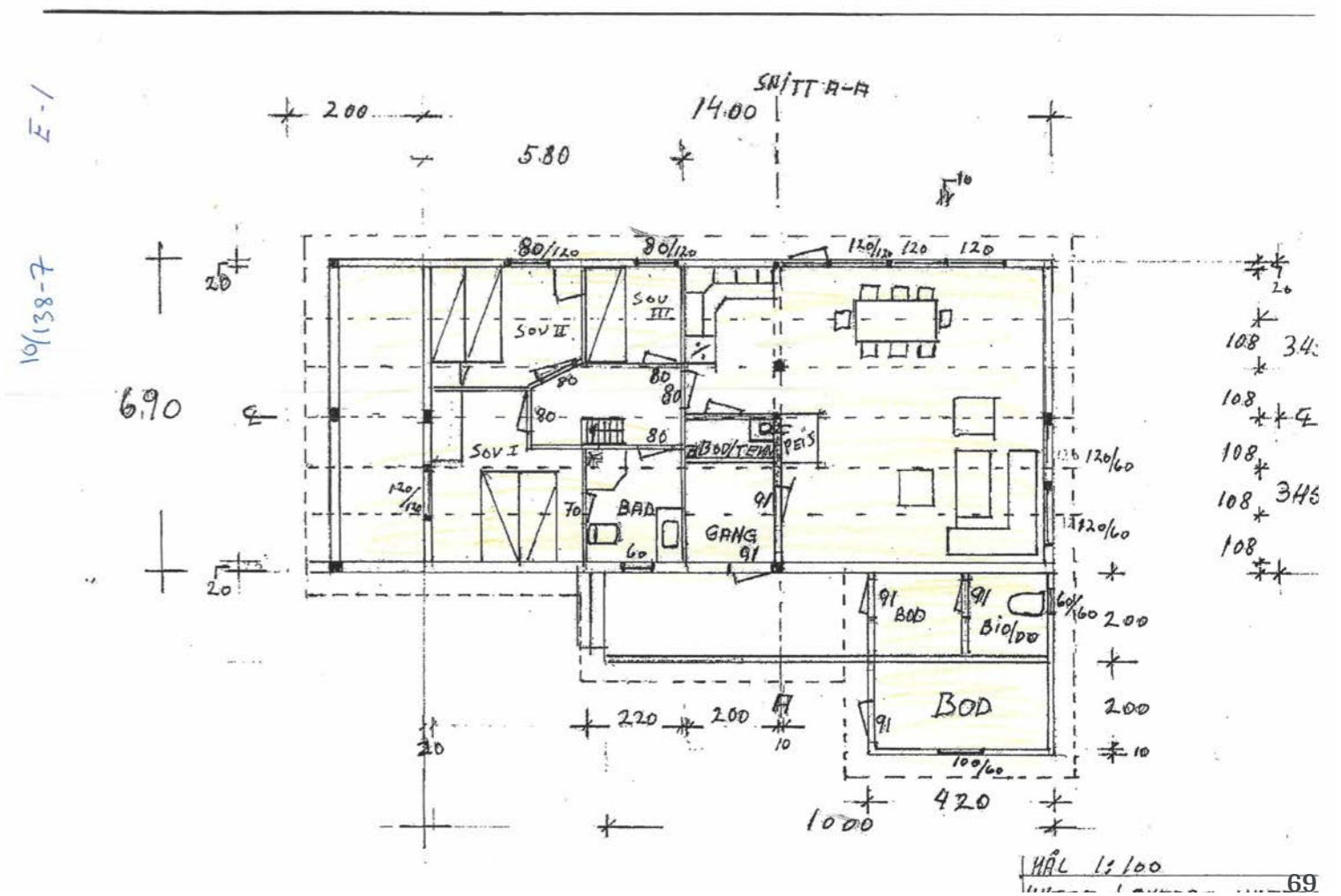
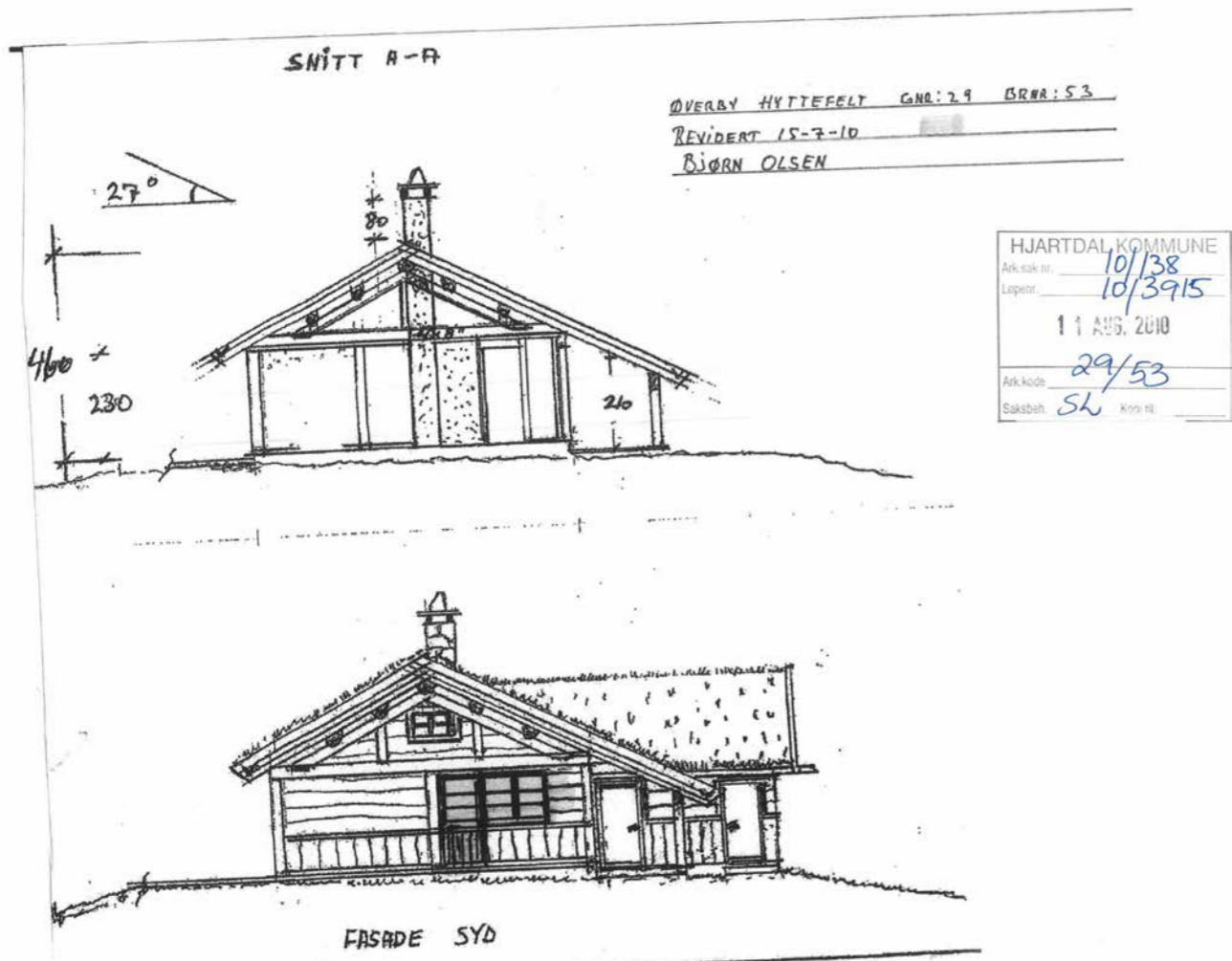


HJARTDAL KOMMUNE	
Ark.sak nr.	
Løpenr.	
11 AUG. 2010	
Ark.kode	
Saksbeh.	

OPPRISS / SNITT YTTERVEGG SYD 1:50

HJARTDAL KOMMUNE	
Ark.sak nr.	10/138
Løpenr.	10/3915
11 AUG. 2010	
Ark.kode	29/53
Saksbeh.	SL
Kopiert	





Bestemmelser til VA plan for Øverbø hyttefelt, gnr. 29 bnr. 2 i Hjartdal

1. Bakgrunn

Reguleringsplan for Øverbø hyttefelt, gnr. 29 bnr. 2 er sist vedtatt i kommunestyret den 21.10.2009. I forbindelse med utarbeiding av VA plan og oppgradering til høy standard, blir reguleringsbestemmelsene endret i tråd med dette.

Plankartet til reguleringsplanen er ikke endret.

VA planen består av en tekstdel med bestemmelser og et VA kart. På kartet er det lagt inn tabeller som viser koordinater for plassering av henholdsvis borehull og tett tank.

I tillegg kjem ”Regler for bruk av tett tank som avløpssystem for fritidsbebyggelse i Hjartdal kommune.” Dette er et dynamisk regelverk og man må forsikre seg om at man ved søknad har den siste versjonen.

2. Valg av VA løsning

I Øverbø hyttefelt, gnr. 29, bnr. 2, legges det gjennom VA planen opp til en løsning med tett tank og borehull på hver tomt.

Tomt 25 skal benytte eksisterende brønnpunkt som ligger i tilknytning til tomt 23.

Det er målt inn punkt for tett tank og borehull for vann rett over for tomt 10 og tomt 14, for eventuell fremtidig tomt.

VA kartet for planområdet viser plassering av henholdsvis tett tank og borehull på de enkelte tomtene. Tett tank er en løsning hvor både gråvann og svartvann samles opp i en felles tett tank.

3. Eventuell nødvendig flytting av borehull/tett tank

På VA kartet er det plassert borehull for vann og tett tank. Disse er innmålt med GPS med en nøyaktighet på +/- 25 cm.

Porsgrunn Brønnboring AS har plassert brønnpunktene i planområdet og sikrer dermed at den brønnfaglige vurderingen er ivaretatt.

På grunn av tankens størrelse og at ikke alle tomtene er bebygd kan kommunen ved sin søknadsbehandling tillate en liten justering av den endelige plasseringen. Den endelige plasseringen av borehull og tett tank skal fremkomme på et situasjonskart over tomta. Kartet skal følge søknaden om tiltak, sjå ”Regler for bruk av tett tank som avløpssystem for fritidsbebyggelse i Hjartdal kommune.”

Dersom forholdene tilsier det og vannkilden gir rikelig med vann godtas det at flere hytteiere går sammen om en felles brønn.

4. Søknadspliktig tiltak

Nedsetting av tett tank er søknadspliktig for hver enkelt hytteeiendom og krever tillatelse i henhold til plan- og bygningsloven og forurensingsforskriften før igangsetting.

Etablering av borehull krever tillatelse i henhold til plan- og bygningsloven.

Tomt 1 til og med 5 må i tillegg søke om dispensasjon fra byggeforbudet i 50 meters sona rundt Breivatn.

Søknadene skal dokumenteres i samsvar med krav i henholdsvis plan- og bygningsloven med forskrifter og kravene i forurensingsloven med forskrifter.

Ansvarlig søker har ansvar for at søknadene viser at tiltaket er planlagt slik at det tilfredsstiller overnevnte lovverk.

5. Fellesanlegg

Dersom det i fremtiden skulle komme fellesanlegg i området, forplikter hytteeierne som benytter tett tank å kople seg til dette.

REGULERINGSBESTEMMELSER

KOMMUNE	: Hjartdal
REGULERINGSOMRÅDE	: Øverbø hyttfelt del av gnr. 29, bnr. 2
DATO FOR PLANFORSLAGET	: 26.02.09
DATO FOR 1 GANGS BEHANDLING	: 11.06.09
DATO FOR 2 GANGS BEHANDLING	: 14.10.09

DATO FOR ENDRING, POB SAK 018/12 : 07.03.12

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist innenfor planens begrensning.

1 Generelt

1.1 Reguleringsformål

byggeområde	fritidsbebyggelse
spesialområder	privat veg friluftsområde kommunaltekniske anlegg
fareområder	høyspent ledninger
landbruksområde	jord og skogbruk

1.2 hensikten med planen

Hensikten er å endre eksisterende plan med å utvide med 12 nye tomter inkludert tomt nr 27 som allerede er godkjent i sak 07/928, POB 05.11.08. Området har fra før 25 godkjente tomter. Tomt nr 21 utgår, men erstattes ikke.

2 Felles bestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav

- Før det gis byggetillatelse skal veier frem til tomten være etablert.

3 Byggeområder pbl § 25-1

3.1 Terrengtilpassing/ vegetasjon

Fritidsbebyggelsen skal plasseres innenfor avmerkede tomter og tilpasses landskap/vegetasjon samt eksisterende bebyggelse og terreng. Stikk er satt ut og tenkt plassert tilnærmet midt i bygningskropp. Det tillates ikke planering av større utstrekning enn det som

er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta. Det tillates kun fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av hytter og anlegg av atkomstveger. I byggeområdene skal skog og terrengbehandling ha som hovedmål å bevare særpreget og fremme rekreasjonsverdien.

Avkjøring fra veg inn til hver tomt legges mest fornuftig i terrenget, og med tanke på hyttas planløsning.

Det skal anlegges to parkeringsplasser inne på hver ny hyttetomt. Der det er gunstig kan tomteeiere anlegge felles parkeringsplass. Dette må imidlertid avklares med grunneier.

Vedlagt byggesøknaden skal det følge med situasjonsplan som viser byggets plassering på tomta og en skisse med snitt/ profiler av byggets plassering i eksisterende og opparbeidet terreng. Avkjøring og parkeringsplasser skal og vises på situasjonsplanen/skissen.

Gjerder tillates for å sikre deler av tomtene, rundt hytta, for beitedyr.

3.2 Bygningsform

På tomtene kan det bygges hytter med maks bebygd areal på 150 m² (BYA). For tomter under 1.0 daa gjelder 15 % TU. Innefor dette areal kan det bygges 1 uisolert bod/uthus på maksimalt 20 m² BYA. Bygget plasseres maksimalt 5.0 meter fra hytta og skal innordne seg utseendemessig hytta.

Mønehøyde skal ikke overstige 5.0 meter over topp grunnmur/fundament. For bod/uthus er maks mønehøyde 3.0 meter målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.

Sokkelhøyde for hytta skal ikke overstige 0.8 m over laveste del av tomta målt fra eksisterende terreng.

Møneretning skal i all hovedsak ligge som vist på plankartet, men kan fravikes noe dersom stedlige forhold tilsier det.

Hyttene skal ha saltak mellom 22 og 30 grader med nøytral farge på tekking.

Hyttene skal oppføres i bindingsverk eller som tømmerhytte.

Fargene skal være mørke/nøytrale, og godkjennes av kommunen.

Flaggstenger tillates ikke. Antenner og lignende skal være minst mulig synlig. Ved eventuell fremføring av el. Skal ledninger til bebyggelsen legges i jorden.

For utslipp av utslagsvann skal det til hver enhet anlegges infiltrasjonsgrøft, eller synkekum.

Enheter på pilarer skal sikres slik at beitedyr ikke kommer inn under bebyggelsen.

Hytte på tomt 29 skal trekkes bakover på tomta i nord-øst retning i tråd med byggegrensa. I forbindelse med byggesaka skal kommunen være med å plassere hytta på denne tomta.

4 Fareområder pbl § 25-5

4.1 Høyspent

Gjennom området går det høyspent luftstrek. Minste avstand til bebyggelse er 6.0 meter fra ytterste linje.

5 Spesialområder pbl § 25-6

5.1 Renovasjon

Området er satt av på plankartet. Ordningen administreres av kommunen.

5.2 Båtplass

Ved Breivann er det et privat småbåtanlegg for rekreasjon.

6 Fellesområde pbl § 25-7

6.1 Veger/parkering

Eksisterende veg i området er til felles benyttelse. En del av de eldre hytter har ikke opparbeidet egne plasser på egne tomter, for disse er det opparbeidd felles plasser.

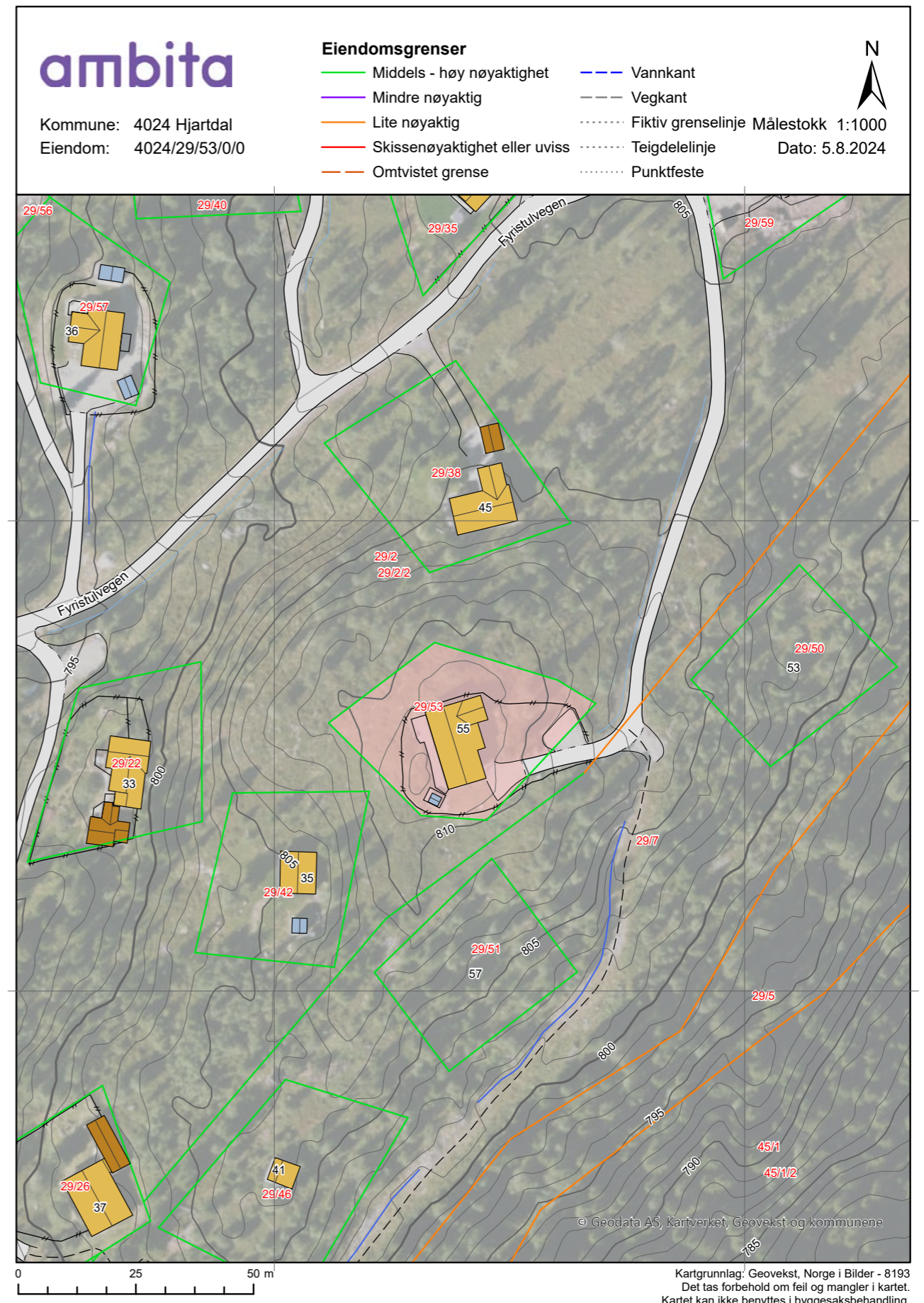
7 VA anlegg

Reguleringsplan for Øverbø hyttefelt, del av gnr. 29, bnr. 2, legger opp til høy sanitær standard med bruk av tett tank. Det er utarbeidet egen VA plan for området. VA planen legger opp til en løsning med tett tank og borehull på hver tomt. På VA kartet er innmålt plassering av både borehull for vann og tett tank for svartvann og gråvann angitt.

Nedsetting av tett tank er søknadspliktig for hver enkelt hytteeiendom og krever tillatelse i henhold til plan- og bygningsloven og Forurensningsforskriften før igangsetting.

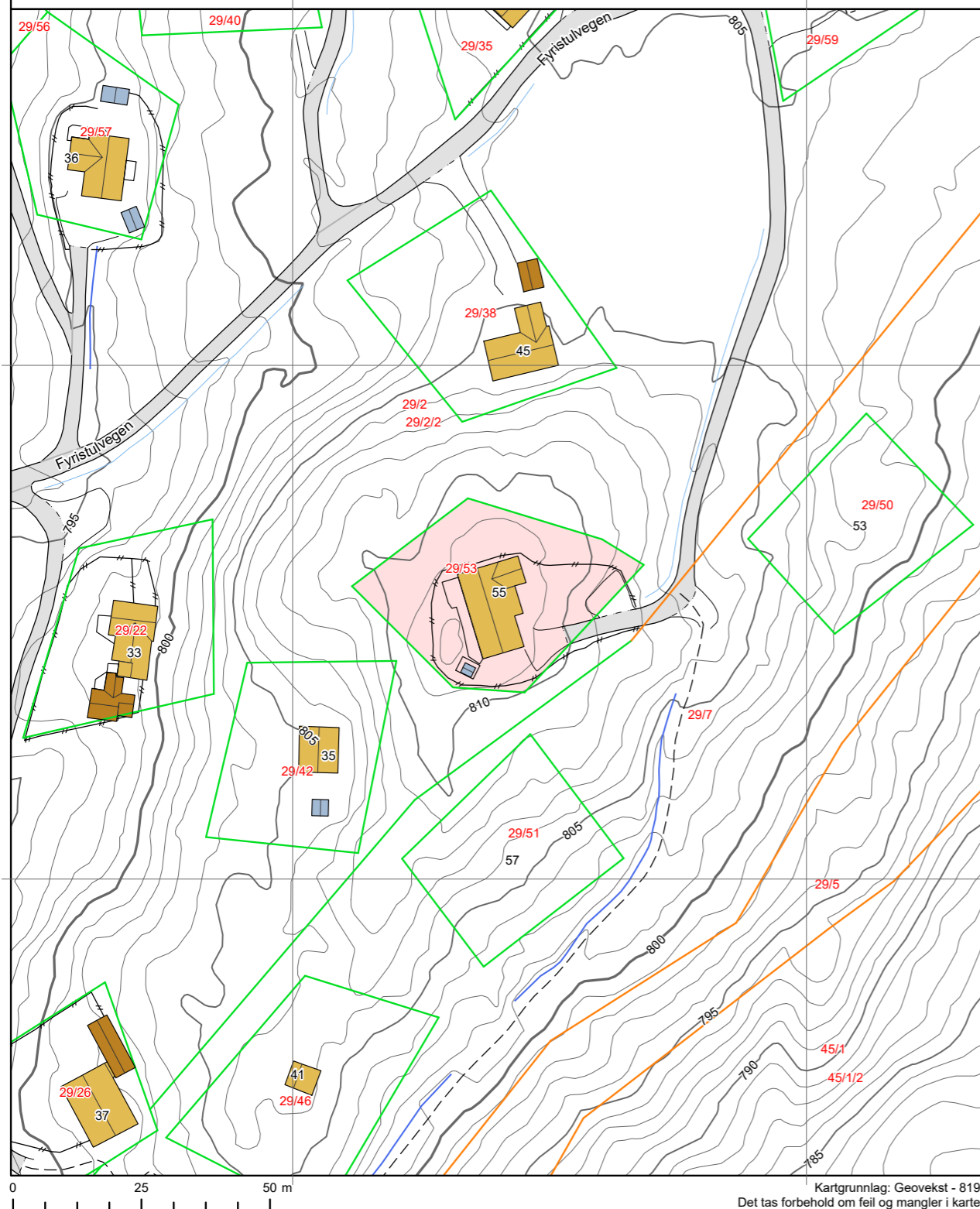
Etablering av borehull krever tillatelse i henhold til plan- og bygningsloven.

Det vises til VA planen for nærmere angitt regelverk knytt til etablering av tett tank og borehull på de enkelte tomtene i Øverbø hyttefelt.



Eiendomsgrenser

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



Kartgrunnlag: Geovekst - 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
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- ▨ BygningTiltak, endring
- ▨ BygningTiltak, nybygg
- ▨ BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Styre, råd, utval	Møtedato	Saknummer	Sakshandsamar
Fullmaktsvedtak plan og utvikling	21.10.2014	195/14	KS
Saksansvarleg: Kristin Sandven	Arkiv: K1-, K2-, GBNR-29/53		Arkivnr.: 14/2661

FERDIGATTEST - HYTTE PÅ GNR. 29, BNR. 53, ØVERBØ HYTTEOMRÅDE

Dokument i saka:

Nr	T	Dok.dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
1	I	01.10.2014	Bjørn Olsen	FERDIGMELDING OG KONTROLLERKLÆRING

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.:

Plan- og bygningslova (LOV-1985-06-14-77)

Bakgrunn for saka:

På gnr. 29 bnr. 53 er det registrert inn søknad om ferdigattest datert 01.10.2014.

Løyve til tiltak vart gitt 10.06.10, vedtak POB-sak 036/10

VEDTAK

I medhald av § 99 i plan- og bygningslova (1985) har Hjartdal kommune handsama søknad om ferdigattest.

Ferdigattest er gjeve for hytte på gnr. 29, bnr. 53, Øverbø hytteområde.

Ansvarleg søkjar: Bjørn Olsen Tømrefirma, Tøttemoveien 41, 3053 Steinberg
Tiltakshavar: Bjørn Olsen, Temtemoveien 41, 3053 Steinberg

Ferdigattesten er skrive ut på bakgrunn av signerte kontrollklæringar frå føretak med ansvarsrett for utføring:

- Bjørn Olsen datert 01.10.14
- Eiker Rørsenter as datert 06.08.14

Rett utskrift

Dato: 21.10.14 **Kopi til:** Bjørn Olsen Temtemoveien 41 3053 STEINBERG

.....
Kristin Sandven
byggesakshandsamar



Skjøte¹⁾

Retureres til
Bjørn Olsen
Temtemoveien 41
3053 Steinberg

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾		Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
0827		HJARTDAL		29	53			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Beskaffenhets		<input type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebyggd						
Bruk av grunn		<input type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids- eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/ kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig		<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns- bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk- leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						
2. Kjøpesum		Kr 210 000,00		Utlyst til salg på det frie marked		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Omsetningstype		<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> Gave(helt 2 eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspro- priasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangs- auksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifte- oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet						
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾		Kr 210 000,00						
4. Overdras fra		Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn			Ideell andel		
080249			Olaf Øverbø			1/1		
				Doknr: 5215 Tinglyst: 06.01.2010				
				STATENS KARTVERK FAST EIENDOM				
5. Til		Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel			
030346			Bjørn Olsen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1			
				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei				
				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei				
				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei				
				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei				
				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei				
6. Særskilte avtaler		OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses VEIETTEN HEFTES PÅ GNR: 29 BNR: 2						
		Til eiendommen skal det følge veirett fra parkeringen ved Breivatn og opp til hyttetomta. Eier av eiendommen forplikter seg samtidig til å delta i vedlikeholdet av veien med fordelingskostnader og med arbeid ved eventuelle dugnader, i henhold til egen kontrakt. Eier av eiendommen kan kjøpe seg inn i opparbeidet vannpost på hyttefeltet. Eieren av eiendommen skal ha rett tilbåtplass for en båt i Breivatn på gnr. 29 bnr. 2 sin grunn, etter henvisning fra grunneier. Eieren av eiendommen skal ha rett til å rydde skogen foran tomta på gnr. 29 bnr. 2 for å få fri sikt i sør-vestlig retning fra hytta.						
Dato		Utstederens underskrift						
16/10/14								

SignForm 05/2003

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)		
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁹ Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.		
Dato	Sted	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand m.m. ⁶⁰		
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
9. Underskrifter og bekreftelser		
Dato	Sted	
16/12-09	Hjartdal	
Utsteders underskrift ⁷¹	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
<i>Olaf Øverbø</i>	Olaf Øverbø	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
80 Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
2. Vitnes underskrift		
Gjenta med blokkbokstaver		
Adresse		
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
81 Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
2. Vitnes underskrift		
Gjenta med blokkbokstaver		
Adresse		
Bortfesters underskrift		
Gjenta med blokkbokstaver		
Dato	Utstederens underskrift	
16/12-09	<i>Olaf Øverbø</i>	

10. Erklæring om sivilstand m.m. for hjemmelshaver ⁷¹		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
82 Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
2. Vitnes underskrift		
Gjenta med blokkbokstaver		
Adresse		
Noter:		
1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.		
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.		
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.		
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.		
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.		
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.		
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.		
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	
16/12-09	<i>Olaf Øverbø</i>	

Nabolagsprofil

Fyrstulvegen 55

Høyde over havet

794 m



Offentlig transport

Gvammen Linje 301	22 min		12.4 km
Gvammen knutepunkt Linje NW180, 301	24 min		13.1 km

Avstand til byer

Notodden	57 min	
Kongsberg	1 t 29 min	
Skien	1 t 52 min	
Porsgrunn	1 t 56 min	
Drammen	2 t 1 min	
Oslo	2 t 33 min	

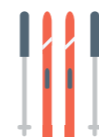
Ladepunkt for el-bil

Nutheim Gjestgiveri	34 min	
Recharge Shell Sjøormen	37 min	

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 326 m



Alpin

- Flugonfjell Skisenter
- Kjøretid: 1 t 3 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Sjøormen Bowling	37 min	
------------------	--------	--

Sport

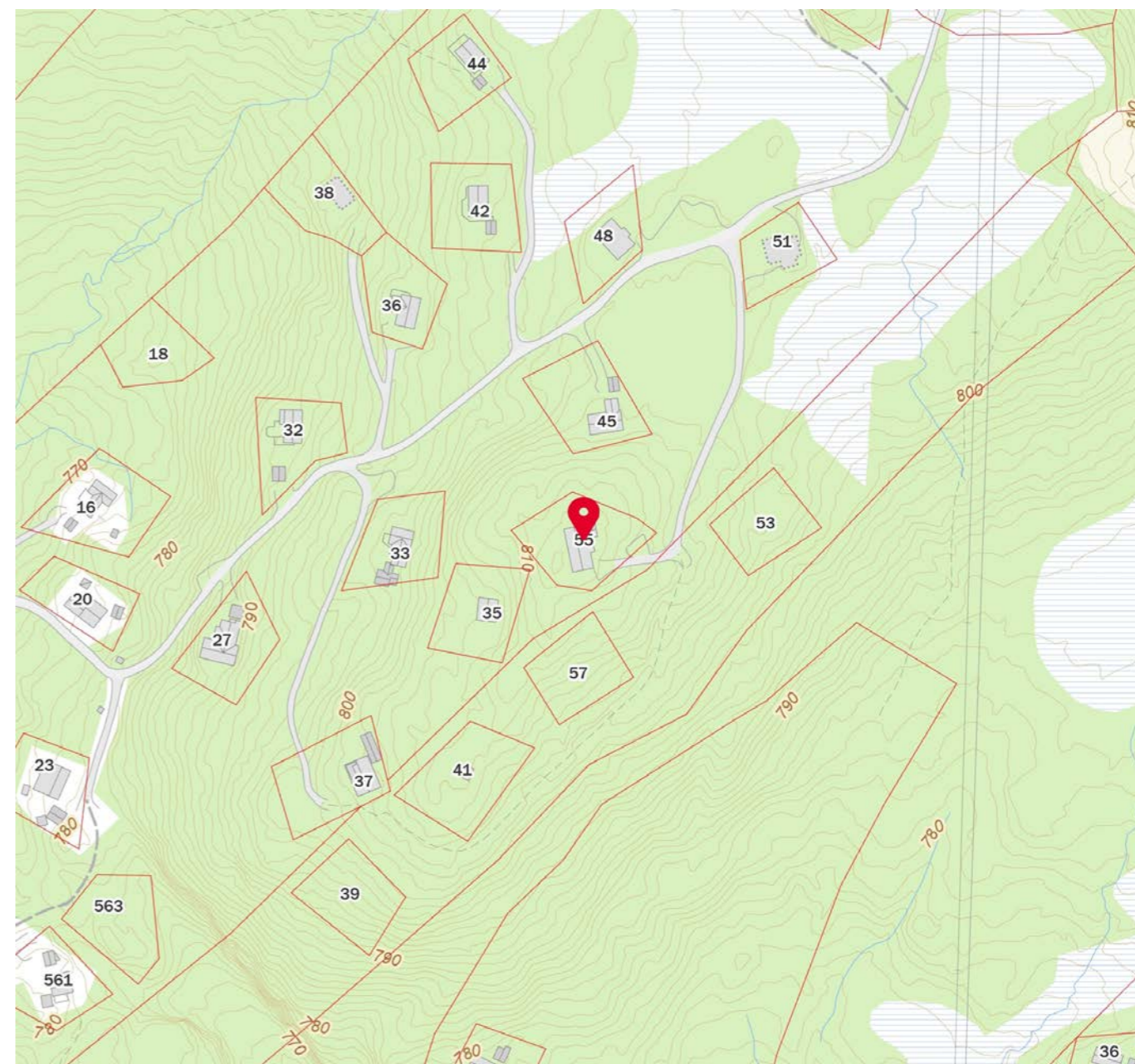
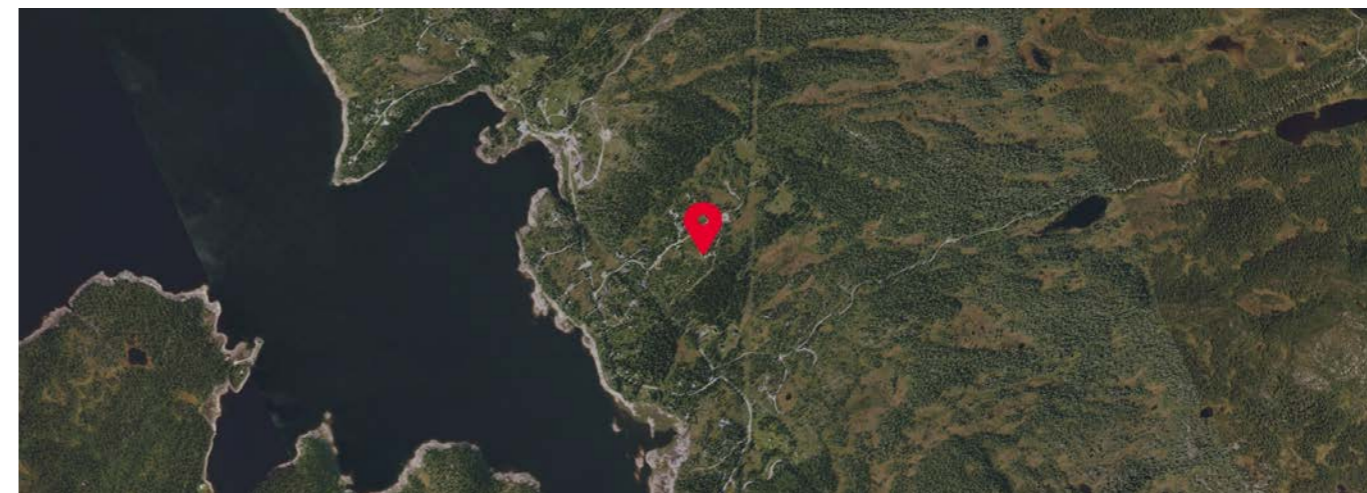
Gvammen skule gymsal Aktivitetsshall	22 min		12 km
Hjartdal skule gymsal Aktivitetsshall	24 min		13 km

Dagligvare

Joker Hjartdal	22 min		
Joker Flatdal PostNord, søndagsåpent	37 min		23 km

Varer/Tjenester

Telesenteret	38 min	
Apotek 1 Seljord	38 min	
Seljord Vinmonopol	38 min	





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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).
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
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
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: Fyristulvegen 55
3690 HJARTDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Marie Langseth**Oppdragsnummer:** 1307240050**Telefon:** 975 54 902
E-post: marie.langseth@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 22.08.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon