

aktiv.



Sjuvasslivegen 234, 3623 LAMPELAND

**Helårshytte på Blefjell i
naturskjønne omgivelser - Gode
tur- og aktivitetsmuligheter året
rundt - 52 kvm terrasse!**



Eiendomsmegler MNEF

Rolf Wegar Gundersen

Mobil 982 59 303

E-post rolf.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26, 2151 Årnes. TLF. 63 91 26 92

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Omkostn.: Kr 60 990,-
Total ink omk.: Kr 2 450 990,-
Årlig festeavgift: Kr 4 720,-
Selger: Thor Nordskog

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 58/62 kvm
Tomtstr.: Ca 1000 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1207240077

Helårshytte på Blefjell i naturskjønne omgivelser - Gode tur- og aktivitetsmuligheter

Velkommen til Sjuvasslivegen 234 - En flott, helårs familiehytte på Blefjell med gode tur- og aktivitetsmuligheter rett utenfor døra!

Eiendommen:

- 2 soverom og en hems med mulighet for mange sengeplasser
- Åpen stue-/kjøkken løsning med nyere peisovn
- Terrasse på hele 52 kvm med svært gode solforhold som strekker seg rundt 3 av 4 husvegger
- Bad innredet med toalett, dusj og servanttinnredning
- Felles parkeringsplass bare 50 meter fra hytta

Området:

- Umiddelbar nærhet til flotte turterreng og fjellturer på sommerhalvåret
- Kort vei til både langrenn og alpint på Blefjell på vinterhalvåret
- 16 minutter med bil til nærmeste dagligvare
- 39 minutter med bil til Kongsberg, 1 time og 49 minutter med bil til Oslo

Velkommen til en hyggelig visning!

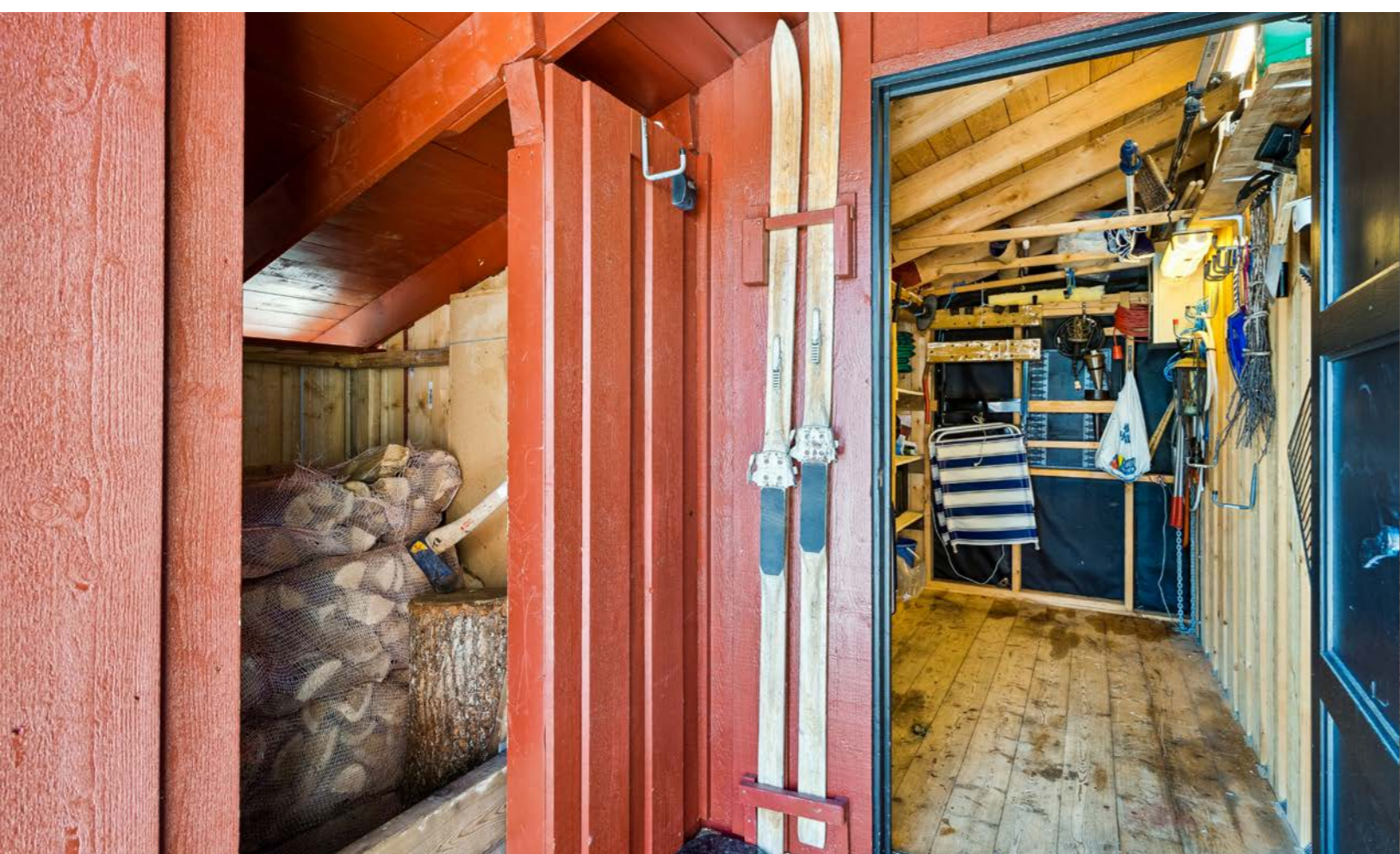


Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	59
Forbrukerinformasjon	79
Budskjema	80

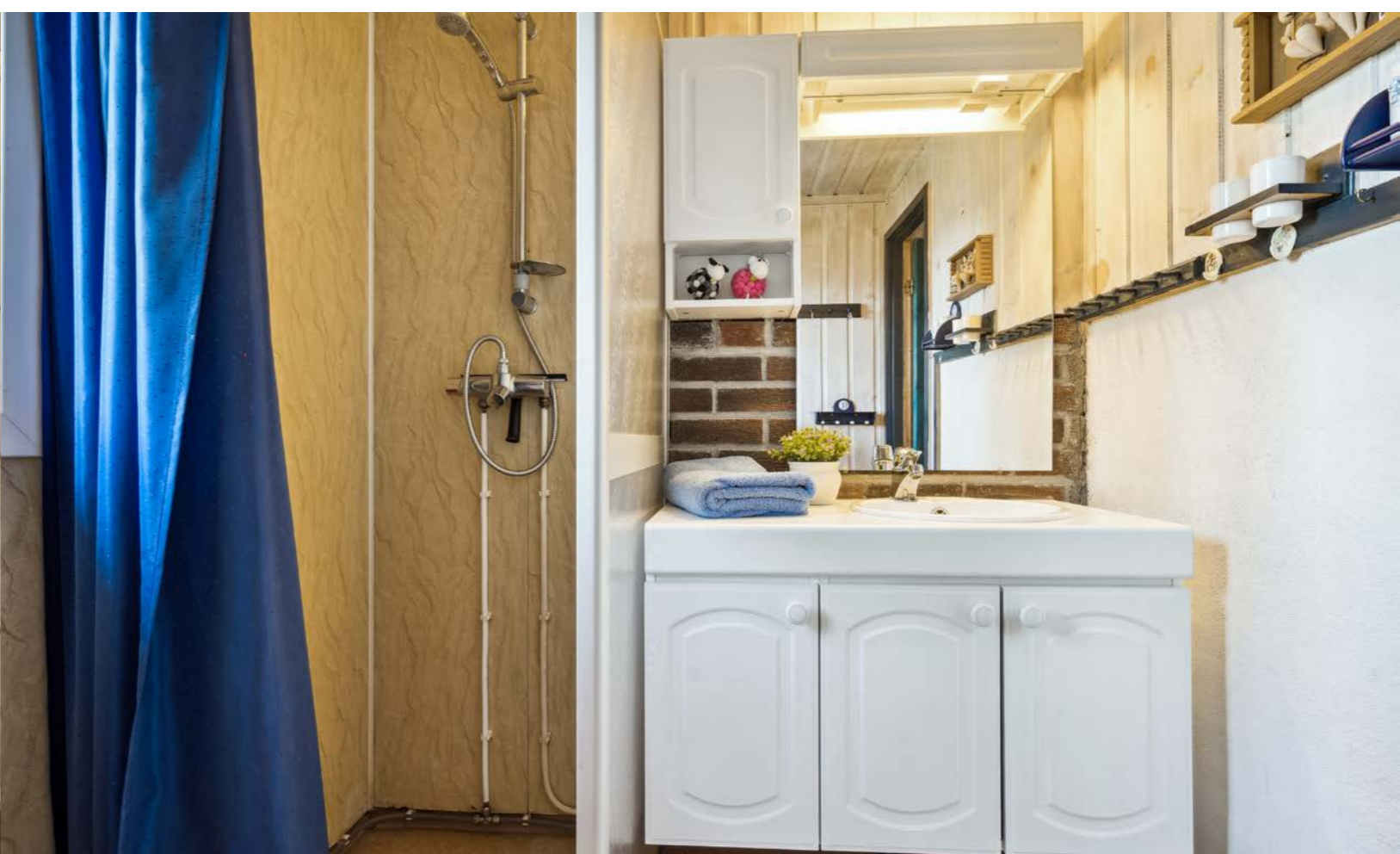
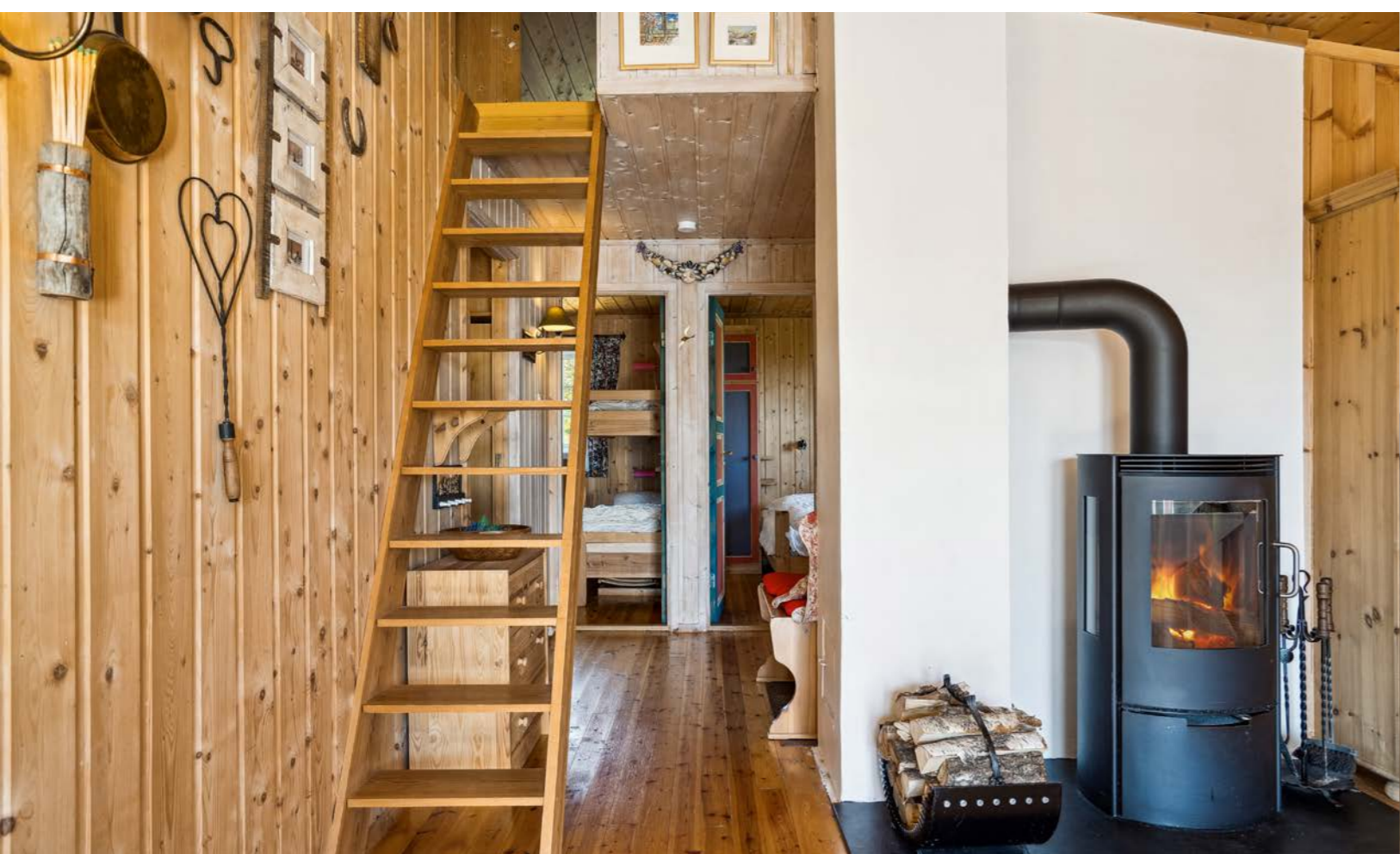








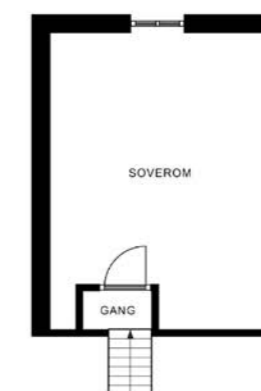
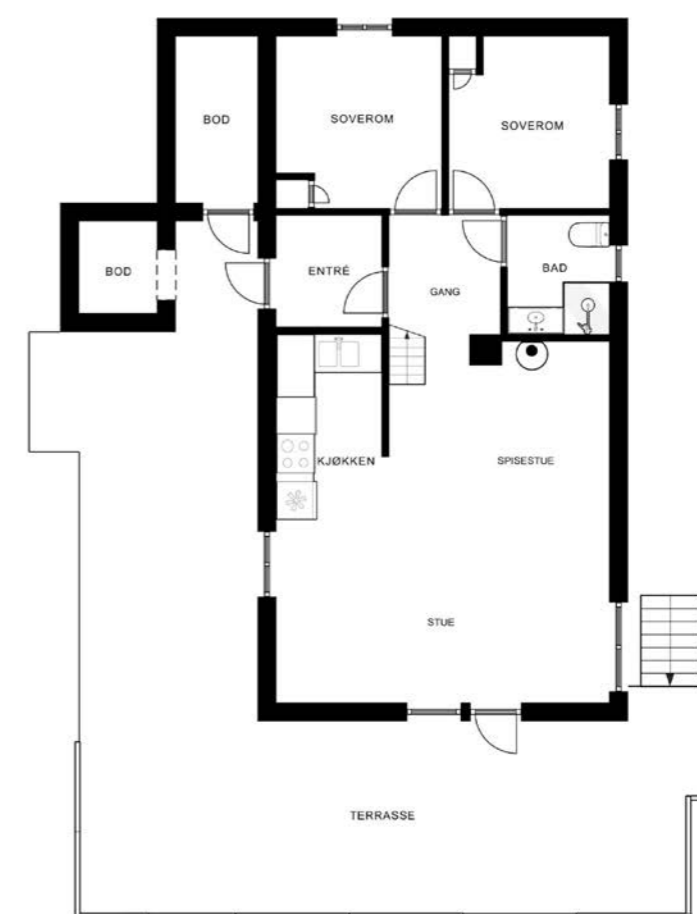








2. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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: 58 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 62 m²

TBA: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Vindfang, gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

BRA-e: 4 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m² Terrasse.

Ikke målbare arealer

-Ikke målverdig areal (ALH): 20 kvm.

ALH gjelder deler av bod samt vedskjul ved inngang samt hems.

-Gulvareal (GUA): 82 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt av takstmann på befaringsdagen.

TBA er oppmålt på befaringsdagen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

Ca 1000 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet og fremstår i all hovedsak som en naturtomt.

Årlig festeavgift

Kr 4 720

Festetid

80 år

Regulering av festeavgift

Neste regulering 2026

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er ikke anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt.

Beliggenhet

Sjuvasslivegen 234 har en flott beliggenhet i et etablert hyttefelt på Sjuvasslia ved Blefjell.

Eiendommen har en fri og usjenert plassering med svært gode solforhold og naturskjønn utsikt.

Det er flotte helårs turområder i umiddelbar nærhet, samt kort vei til Blefjellsheisen og alpinbakken.

Foretrekker man bortoverski er det ikke mer enn 248 meter til nærmeste løype. I sommersesongen har du enkel adkomst til flotte fjellområder med gode fiske- og turmuligheter. I vinterhalvåret er det oppkjørte skiløyper mot Strutåsen, med forbindelse til øvrig løypenett på Blefjell.

Eiendommen har en ypperlig avstand til flere av de store byene på Østlandet, som tillater deg å benytte hytta både i helger og lengre ferier. Nærmeste by, Kongsberg, ligger ca. 40 minutters kjøring unna og storbyen Oslo ligger ca. 1 timer og 50 minutters kjøring unna.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Joker Flesberg eller Kiwi Lampeland som ligger

henholdsvis 16 og 20 minutters kjøring fra hytta. Det er også selvbetjent butikk på Blefjell Lodge.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt bebyggelse av fritidsboliger.

Bygningssakkyndig

Rua Bygg & Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå. Det er lagt ny shingel oppå den originale mot øst. Mot vest er gammel papp fjernet.

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Mot øst er det kun et plastbeslag ved takfot og ikke montert takrenne.

Veggene er oppført med bindingsverk og kledd med stående tømmermannspanel utvendig. Veggene er etterisolert og kledd om i årene 2019-2022.

Takkonstruksjonen har w-takstoler/saksetakstoler og sperrer i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, Bygningen har makt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ytterdøra i tre er fra byggeår.

Balkongdøren er fra 2022 og har alubeslag utvendig. Veranda/plattinger utenfor inngang og stue. Imp bjelkelag og gulvbord. Rekkverk i tre med 75 cm høyde. Deler av verandaen er pusset opp i 2020. Det er montert metallplater mellom bjelkelaget enkelte steder slik at det kan lagres ting under. Impregnert

tretrapp fra veranda til terreng. Det er ikke montert håndløper eller rekkverk.

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1988. Hytta er fundamentert med pilarer i lettklinker på fjell. Enkelte pilarer har frostskafer/tæringsskafer. Terreng er relativt flatt. Noe overflatevann vil renne under hytta grunnet fjell/terreng.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Totalt fra ene siden av hytta til den andre siden (lengden) er det ved lasermåling ca. 2,5 cm (samme som i 2014).

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tak singel - Skiftet alle vinduer - Etterisolert og ny panel på hele hytta (skrudd panel). Arbeid utført av: Larssons Bygg og Maskin AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er foretatt tilstandsvurdering 2024.

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

I tillegg har hytten en hems med ytterligere to soveplasser, som ikke er måleverdig areal pga. takhøyde, samt en utvendig bod som måler ca. 4 kvm.

Standard

Overflater:

Innvendig er det gulv av furu. Vegger og tak har trepanel. Det ble lagt ny trepanel på vegg mot øst samt mot bad i stue i 2022.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Vedovnen er av nyere dato. Det er montert brannsikker plate i sotluken. Opplyst at det har vært kontroll av pipe og ildsted i 2024 uten avvik.

Boligen har lakkert tretrapp fra stue til hems. Det er store åpninger i trinn og ikke montert rekkverk/håndløper.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Våtrom:

Det er lagt belegg på gulv, vegger er kledd med våtromsplater samt del av vegg er kledd med mur og himling er lagt med trepanel.

Rommet er innredet med gulvstående toalett, dusjhjørne med skyvedører og vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og skap.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning består av profilerte fronter laminat benkeplate. Av hvitevarer finner du frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stue som skaper et sosialt oppholdsrom hvor en enkelt kan samles til gode måltider.

Stuen kan enkelt innredes med både en deilig sofagrupper og en større spisegruppe. Med flere sengeplasser fordelt på to soverom og en hems, kan en enkelt samle storfamilien eller gode venner til hyggelige lag, høytidsfeiringer eller fellesferier.

Fra stuen har du adgang til terrassen som måler hele 52 kvm. Terrassen strekker seg rundt 3 av 4 husvegger, så her kan du enkelt flytte deg med solen. Størrelsen og utformingen gir deg svært gode muligheter for både innredning og soneinndeling. Her kan du nyte fri og usjenert utsikt over vakkert naturlandskap.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er plassert i vaskeskap på kjøkken. Det er vannrør i plast på deler av innredninger på kjøkken og bad.

Det er avløpsrør av plast.

Hytten har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 40 liter og er plassert i kjøkkenbenk.

El-anlegget er fra byggeår. Sikringsskap med skrusikringer er plassert i utvendig bod.

Pulverapparat og røykvarsler er montert ved befaring.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. VA er tilknyttet det felles private anlegget for hyttefeltet. Avløpsrør går uisolert under hytta og bør utbedres.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

-Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra

taknedløp ved grunnmur.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

-Det er avvik:

Mot øst er det kun et plastbeslag ved takfot og ikke montert takrenne.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Takrenner bør monteres der dette mangler.

Takrenner og nedløp er vurdert at er fra byggeår.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

-Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk i tre med 75 cm høyde.

Konsekvens/tiltak

-Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkhøyden må økes til gjeldende krav på 100 cm for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

-Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Det er avvik:

Fra rom under hytta ses det at enkelte stubbeloftsplater har blitt "kuvet" og det er ikke tett mot trekk.

Konsekvens/tiltak

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk

rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

-Tiltak:

Stubbeloftsplater med kuving bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Det er store åpninger i trinn og ikke montert rekkverk/håndløper.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er samme krav til hemstrapp som til trapper mellom etasjer i boliger. Da hems benyttes til soverom bør det likevel gjøres tiltak for å gjøres trappen sikrere å benytte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

-Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

-Andre tiltak:

Da rommet må renoveres ut fra alder og tilstand, er hulltaking ikke foretatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

-I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det

være naturlig med utskiftning av rør.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik:

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

-I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

-Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

-Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

-Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

-Det er påvist andre avvik:

Enkelte pilarer har frostskaider/tæringsskader.

Konsekvens/tiltak

-Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pilarer med skader bør sikres mot videre skader/evt skiftes. Tidspunktet for behovet for utbedring vil variere.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på utvendige avløpsledninger.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

-Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Konsekvens/tiltak

-Frostsikring av rør.

Avløpsrør går uisolert under hytta og bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

-Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert håndløper eller rekkverk.

Konsekvens/tiltak

-Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

-Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

-Andre tiltak:

Rommet må renoveres for å tilfredstille krav til våtrom i dag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Undertegnede takstmann har ikke kontrollert el-anlegget ved befaring utover en visuell besiktigelse.

Tilstandsgrad på anlegget er ikke satt.

Det anbefales en kontroll av fagkyndig på el-anlegg.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Moderniseringer utført de siste årene:

2022:

-Skiftet vinduer.

2020:

-Utvidet/pusset opp deler av veranda.

2019:

-Lagt ny takteking.

-Hytta er etterisolert og kledd utvendig i 2019-2022.

En innvendig vegg i stue er kledd med ny trepanel.

TV/Internett/Bredbånd

Hvert halvår betales en avgift til NUFi internett.

1. halvår 2024: kr. 2 153,-.

2. halvår 2024: kr. 2 513,-.

Parkering

Det er felles parkeringsplass ca. 50 meter fra hytta. Det er etablert en god sti fra parkeringsplass til hytta. Denne brøytes av eier sammen med to andre hytteeiere.

Disse tre eiendommene har en felles beltegående snøfreser i felles bod i nærheten av parkeringsplassen.

Radonmåling

Hytta er fundamentert på pilarer og radonforhold er ikke relevant.

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

Energi

Oppvarming

Eiendommen varmes opp via vedovn i stue og annen elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Strøm samlet hadde en total kostnad på kr. 14 000,- i 2023.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 390 000

Kommunale avgifter

Kr 3 215

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon og branntilsyn/feiing.

Eiendomsskatt

Kr 2 217

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 429 115

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, årlig festeavgift, årlig veiavgift, årlig avgift til Sjuvasslia velforening, vannfilterskifte, hyttestyring, NUFI internett og årsabonnement bom.

-Festeavgift: kr. 4 720,-

-Veiavgift: kr. 2 800,-. Indeksreguleres hvert år

-Sjuvasslia velforening: kr. 4 000,-

-Vannfilterskifte (i året): kr. 1 100,-

-Hyttestyring (Ring hytta varm): kr. 500,- per år.

-NUFI internett: kr. 2 153,- (1. halvår), kr. 2 513,- (2. halvår).

-Årsabonnement bom: ca. kr 1 500,- pr. bil.

Årlig velavgift

Kr 4 000

Velforening

Som eier av hytta er det pliktig medlemskap i Sjuvasslia velforening.

Man betaler velforeningen en årlig avgift som dekker vann og avløp.

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 12, bruksnummer 2, festenummer 57 i Flesberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3334/12/2/57:

29.10.1987 - Dokumentnr: 6076 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

AVGIFTSBESTEMMELSER

KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1987 - Dokumentnr: 4913 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3334 Gnr:12 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1779919 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0631 Gnr:12 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 413569 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3050 Gnr:12 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1997 - Dokumentnr: 6697 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3334 Gnr:12 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:3334 Gnr:12 Bnr:150

Rettighet hefter i: Knr:3334 Gnr:12 Bnr:152

Rettighet hefter i: Knr:3334 Gnr:12 Bnr:153

Rettighet hefter i: Knr:3334 Gnr:12 Bnr:154

Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det er gitt byggetillatelse for nybygg av hytte datert 28.10.1986.

Byggetegningene samsvarer med dagens plantegning, bare speilvendt.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet det private vann- og avløpsanlegget i området.

Det er felles privat adkomstvei fra offentlig vei.

Felles parkeringsplass ligger ca. 50 meter fra eiendommen.

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.

Legalpant

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

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden

mellom budaksept og 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

2 390 000,- (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)
59 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 390 000,00))

78 890,- (Omkostninger totalt)

2 468 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 60 990

Betalingsbetingelser

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

mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres





oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes,
Rådhusgata 26
2150 Årnes
Tlf: 639 12 692
Salgsoppgavedato
17.09.2024

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Sjuvasslivegen 234, 3623 LAMPELAND
 FLESBERG kommune
 # gnr. 12, bnr. 2, fnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 21.05.2024

Rapportdato: 04.09.2024

Oppdragsnr.: 20197-1639

Referansenummer: CK1106

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Thor Nordskog



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua

Uavhengig Takstingeniør

sigbjorn.rua@gmail.com

916 93 669



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte fra 1988 som er løpende vedlikeholdt og fremstår i god stand.

Hytta er etterisolert og kledd med ny trepanel i 2019-2022. Vinduer er skiftet i 2022. Da ble og balkongdøra skiftet. Veranda ble oppgradert i 2020. Ny taktekking i 2019.

Badet er fra byggeår og må oppgraderes. Det er ikke rekkverk iht gjeldende krav på veranda eller trapp til terreng. Hemstrapp bør sikres med håndløper og rekkverk. Avløpsrør under hytta må frostsikres. El-anlegget bør kontrolleres grunnet alder.

For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Fritidsbolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå. Det er lagt ny shingel oppå den originale mot øst. Mot vest er gammel papp fjernet.

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Mot øst er det kun et plastbeslag ved takfot og ikke montert takrenne.

Veggene er oppført med bindingsverk og kledd med stående tømmermannspanel utvendig. Veggene er etterisolert og kledd om i årene 2019-2022.

Takkonstruksjonen har W-takstoler/saksetakstoler og sperrer i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ytterdøra i tre er fra byggeår. Balkongdøren er fra 2022 og har alubeslag utvendig.

Veranda/plattinger utenfor inngang og stue. Imp bjelkelag og gulvbord. Rekkverk i tre med 75 cm høyde. Deler av verandaer er pusset opp i 2020. Det er montert metallplater mellom bjelkelaget enkelte steder slik at det kan lagres ting under. Impregnert tretrapp fra veranda til terreng. Det er ikke montert håndløper eller rekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Ny trepanel på vegg mot øst samt mot bad i stue i 2022.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved måling er det 25 mm høydeforskjell på gulvet i hytta. Fra rom under hytta ses det at enkelte stubbeloftsplater har blitt "kuvet" og det er ikke tett mot trekk.

Hytta er fundamentert på pilarer og radonforhold er ikke relevant.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Vedovnen er av nyere dato. Det er montert brannsikker plate i sotluken. Opplyst at det har vært kontroll av pipe og ildsted i 2024 uten avvik.

Boligen har lakkert tretrapp fra stue til hems. Det er store åpninger i trinn og ikke montert rekkverk/håndløper. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er samme krav til hemstrapp som til trapper mellom etasjer i boliger. Da hems benyttes til soverom bør det likevel gjøres tiltak for å gjøres trappen sikrere å benytte.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad TG 3 settes på rommet grunnet alder og tilstand. Rommet er fra byggeår og har vann installasjoner. Oppgradering må påregnes da forventet brukstid på tettesjikt har passert.

Det er belegg på gulv (bulker og knirk i gulv). På veggene er det montert våtromsplater samt del av vegg er kledd med mur. Trepanel i himlingen. Vindu er plassert i våtsone. Det er ikke fagmessig overgang mellom gulv og vegg i hjørne i dusj. Det er montert toalett, dusjhjørne med skyvedører samt innredning med nedfelt servant.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Stoppekran er plassert i vaskeskap på kjøkken.
Det er vannrør i plast på deler av innredninger i kjøkken og bad.

Det er avløpsrør av plast.

Hytta har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken på 40 liter er plassert i kjøkkenbenk.

El-anlegg fra byggeår.
Sikringsskap med skrusikringer i utvendig bod.

Undertegnede takstmann har ikke kontrollert el-anlegget ved befaring utover en visuell besiktigelse.
Tilstandsgrad på anlegget er ikke satt.
Det anbefales en kontroll av fagkyndig på el-anlegg.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstillende gjeldende krav.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarslere i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarslere i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslere på soverom – bruk gjerne en varslere som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1988.
Hytta er punktfundamentert med pilarer i lettklinker på fjell.
Enkelte pilarer har frostskaider/tæringsskaider.

Terreng er relativt flatt. Noe overflatevann vil renne under hytta grunnet fjell/terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988.
VA er tilknyttet det felles private anlegget for hyttefeltet.
Avløpsrør går uisolert under hytta og bør utbedres.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

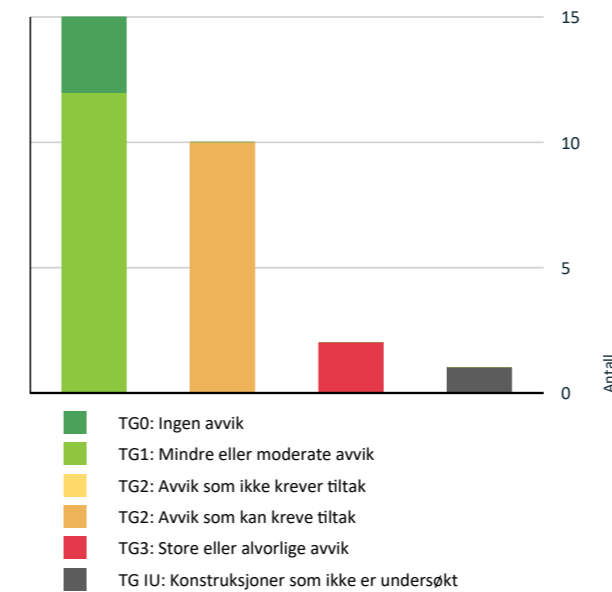
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke innhentet tegninger for bygningen.

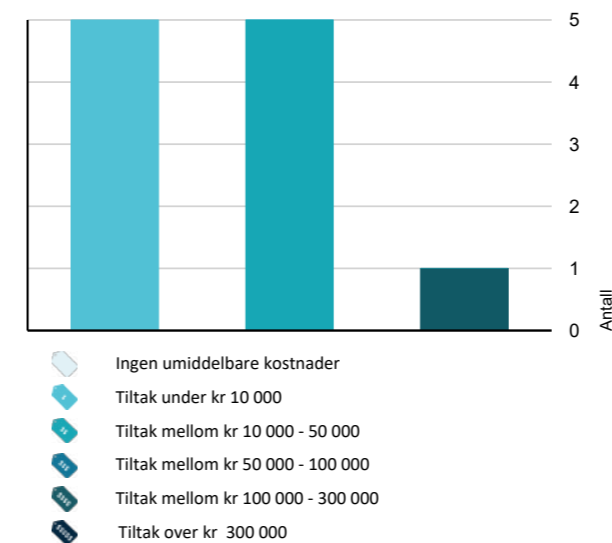
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygnings sakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier ved befaringsbesøk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Skiftet vinduer.
2020	Modernisering	Utvidet/pusset opp deler av veranda.
2019	Modernisering	Lagt ny takteking
	Modernisering	Hytta er etterisolert og kledd utvendig i 2021-2022. En innvendig vegg i stue er kledd med ny trepanel.



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er lagt ny shingel oppå den originale mot øst. Mot vest er gammel papp fjernet.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Mot øst er det kun et plastbeslag ved takfot og ikke montert takrenne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Mot øst er det kun et plastbeslag ved takfot og ikke montert takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner bør monteres der dette mangler. Takrenner og nedløp er vurdert at er fra byggeår.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggene er oppført med bindingsverk og kledd med stående tømmermannspanel utvendig. Veggene er etterisolert og kledd om i årene 2019-2022.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler/saksetakstoler og sperrer i tre.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ytterdøra i tre er fra byggeår. Balkongdøren er fra 2022 og har alubeslag utvendig.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/plattinger utenfor inngang og stue. Imp bjelkelag og gulvbord. Rekkverk i tre med 75 cm høyde. Deler av verandaer er pusset opp i 2020. Det er montert metallplater mellom bjelkelaget enkelte steder slik at det kan lagres ting under.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk i tre med 75 cm høyde.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden må økes til gjeldende krav på 100 cm for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVEDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Ny trepanel på vegg mot øst samt mot bad i stue i 2022.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved måling er det 25 mm høydeforskjell på gulvet i hytta. Fra rom under hytta ses det at enkelte stubbloftsplater har blitt "kuvet" og det er ikke tett mot trekk.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Fra rom under hytta ses det at enkelte stubbloftsplater har blitt "kuvet" og det er ikke tett mot trekk.

Konsekvens/tiltak

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

Stubbloftsplater med kuling bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendige trapper

Impregneret tretrapp fra veranda til terreng. Det er ikke montert håndløper eller rekkverk.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert håndløper eller rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 0 Radon

Hytta er fundamentert på pilarer og radonforhold er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Vedovnen er av nyere dato. Det er montert brannsikket plate i sotluken. Opplyst at det har vært kontroll av pipe og ildsted i 2024 uten avvik.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp fra stue til hems. Det er store åpninger i trinn og ikke montert rekkverk/håndløper. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er samme krav til hemstrapp som til trapper mellom etasjer i boliger. Da hems benyttes til soverom bør det likevel gjøres tiltak for å gjøres trappen sikrere å benytte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

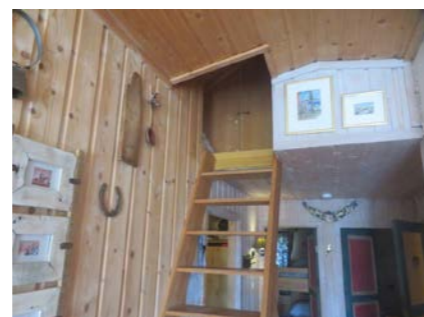
Det er store åpninger i trinn og ikke montert rekkverk/håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er samme krav til hemstrapp som til trapper mellom etasjer i boliger. Da hems benyttes til soverom bør det likevel gjøres tiltak for å gjøres trappen sikrere å benytte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

TG 3 settes på rommet grunnet alder og tilstand. Rommet er fra byggeår og har vann installasjoner. Oppgradering må påregnes da forventet brukstid på tettesjikt har passert.

Det er belegg på gulv (bulker og knirk i gulv). På veggene er det montert våtromsplater samt del av vegg er kledd med mur. Trepanel i himlingen. Vindu er plassert i våtsone. Det er ikke fagmessig overgang mellom gulv og vegg i hjørne i dusj. Det er montert toalett, dusjhjørne med skyvedører samt innredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må renoveres for å tilfredstille krav til våtrom i dag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da rommet må renoveres ut fra alder og tilstand, er hulltaking ikke foretatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Årstall: 1988

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er plassert i vaskeskap på kjøkken. Det er vannrør i plast på deler av innredninger i kjøkken og bad.

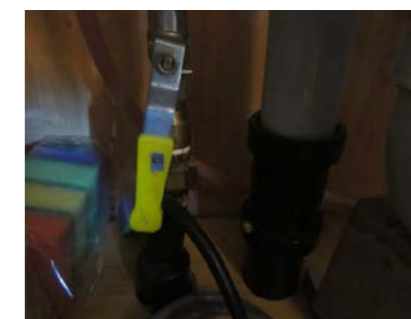
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken på 40 liter er plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 1987 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG IU Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg fra byggeår.
Sikringsskap med skrusikringer i utvendig bod.

Undertegnede takstmann har ikke kontrollert el-anlegget ved befaring utover en visuell besiktigelse.
Tilstandsgrad på anlegget er ikke satt.
Det anbefales en kontroll av fagkyndig på el-anlegg.

Generell kommentar

El-anlegg fra byggeår.
Sikringsskap med skrusikringer i utvendig bod.

Undertegnede takstmann har ikke kontrollert el-anlegget ved befaring utover en visuell besiktigelse.
Tilstandsgrad på anlegget er ikke satt.
Det anbefales en kontroll av fagkyndig på el-anlegg.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Pulverapparat og røykvarsler var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstillende gjeldende krav.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarsler i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslere på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1988.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytta er punktfundamentert med pilarer i lettklinker på fjell. Enkelte pilarer har frostskafer/tæringsskafer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte pilarer har frostskafer/tæringsskafer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pilarer med skader bør sikres mot videre skader/evt skiftes. Tidspunktet for behovet for utbedring vil variere.



TG 0 Terrengforhold

Terrengen er relativt flatt. Noe overflatevann vil renne under hytta grunnet fjell/terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. VA er tilknyttet det felles private anlegget for hyttefeltet. Avløpsrør går isolert under hytta og bør utbedres.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Frostsikring av rør.

Avløpsrør går uisolert under hytta og bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Beregninger

Årlige kostnader

Årlig festeavgift jfr gjeldende kontrakt.	Kr.	4 720
Eiendommen er belagt med eiendomsskatt og har kommunale avgifter etter gjeldende satser. Kostnader til vei, vann og avløp samt velforening:	Kr.	12 000
Estimerte årlige vedlikeholdskostnader.	Kr.	14 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

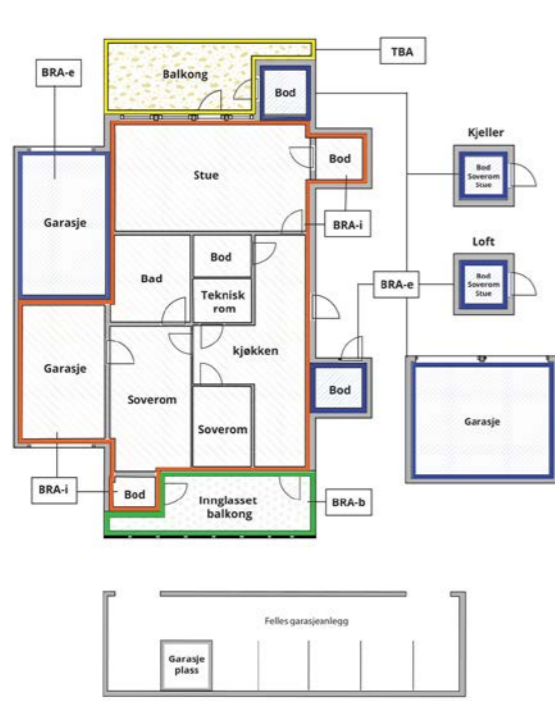
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	58	4		62	52	20	82
SUM	58	4			52	20	82
SUM BRA	62						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2	Bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

ALH gjelder deler av bod samt vedskjul ved inngang samt hems.

TBA er oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke innhentet tegninger for bygningen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oversikt under Tilbygg/modernisering i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	58	4

Kommentar

Fritidsbolig Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2024	Sigbjørn Rua	Takstingeniør
	Thor Nordskog	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3334 FLESBERG	12	2	57	0	1000 m ²	Beregnet areal ut fra punktbeste. Tomta er så vidt bekjent ikke oppmålt.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Sjuvasslivegen 234	29.10.1987	01.01.2026	29.10.2067

Hjemmelshaver

Nordskog Thor

Kommentar

Opplysninger ang festeavgift er gitt av eier ved befaring.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert hyttefelt på Sjuvasslia ved Blefjell. Det er flotte helårs turområder i umiddelbar nærhet. Alpinanlegget på Sjuvasslia er også like i nærheten. Til Flesberg sentrum er det ca 20 minutter med bil.

Adkomstvei

Felles privat adkomstvei fra offentlig vei. Felles parkeringsplass ca 70 meter fra hytta. Dett er etablert en god sti til hytta. Denne brøytes av eier sammen med 2 andre hytter. Disse tre eiendommene har en felles beltegående snøfreser i felles bod i nærheten av parkeringsplassen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet det private anlegget i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet det private avløpsanlegget i området.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

Om tomten

Tomten er festet og fremstår i all hovedsak som en naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen. Det gjøres oppmerksom på at hytta har felles snøfreser og brøyter selv stien fra parkeringa til hyttene. Det foreligger en dialog ang etablering av vei nærmere hytta. For mer info anbefales det å kontakte grunneier/kommunen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
662 500	2014	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	05.06.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.06.2024		Gjennomgått		Nei
Festekontrakt	21.05.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	21.05.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	21.05.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.06.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CK1106>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arnes	
Oppdragsnr.	
1207240077	
Selger 1 navn	
Thor Nordskog	
Gateadresse	
Sjuvasslivegen 234	
Poststed	Postnr
LAMPELAND	3623
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	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	5
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	WaterCircles Forsikring
Polise/avtalnr.	100735854

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: TN

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 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
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei Ja
- 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

Initialer selger: TN

2

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

Beskrivelse

Det er foretatt Tilstandsvurdering 2024

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. 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: 1207240077

Document reference: 1207240077

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Norskog	669acd50e2820a9872e3f0 d6d8243b72eae21649	29.08.2024 13:50:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

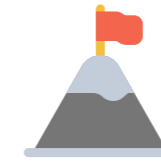
Document reference: 1207240077

- 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>





Sjuvasslivegen 234

Høyde over havet


625 m







Offentlig transport

 Søndre Ble vei Linje 418	11 min  7.5 km
 Søndre Gjellerud Linje 418	12 min  8.1 km

Avstand til byer

Kongsberg	39 min 
Drammen	1 t 17 min 
Oslo	1 t 49 min 
Skien	1 t 59 min 

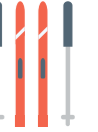
Ladepunkt for el-bil

 Rema 1000 Lampeland	20 min 
 Recharge Lampeland	20 min 

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 248 m




Alpin







- Blefjellheisen
- Avstand til nærmeste bakke: 300 m
- Skitrek i anlegget: 1





Aktiviteter

Fagerfjell Kjelkebakke 30 min 

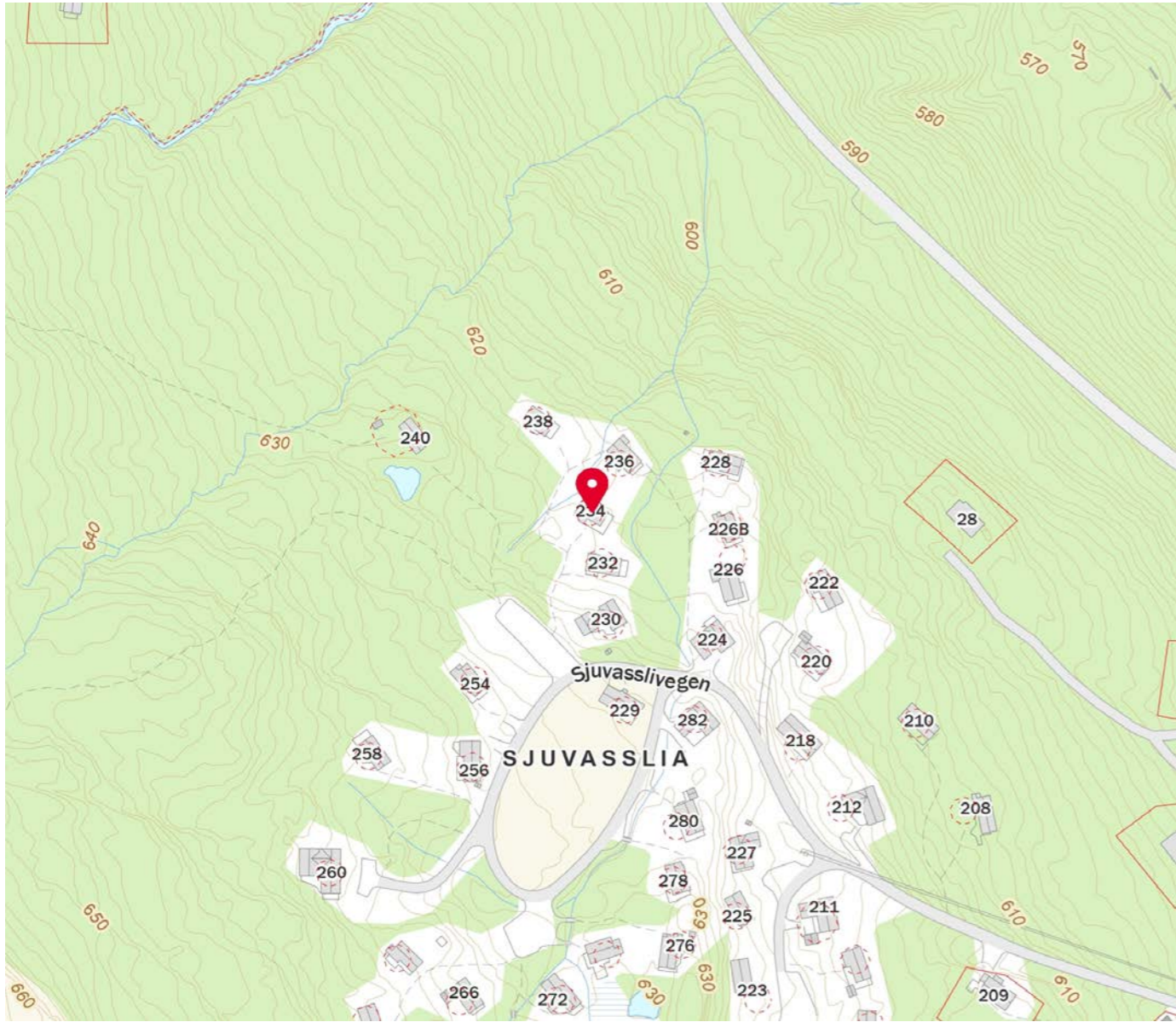
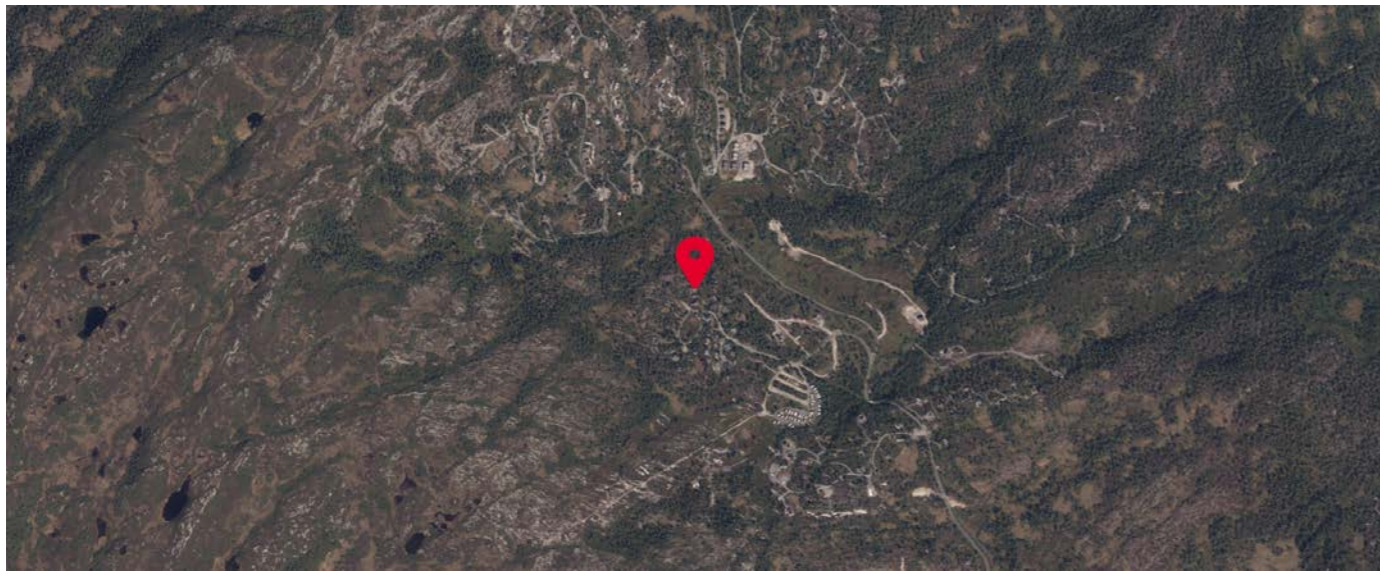
Sport

 Flesberg Samfunnshus Ballspill, skatebane, ballbinge	15 min  10.8 km
 Skattekista Fotball, idrettshall m.m	20 min  15 km
 Flesberg svømmehall	20 min 

Dagligvare

Joker Flesberg Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	16 min  11.4 km
Kiwi Lampeland PostNord, søndagsåpent	20 min  15.5 km

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



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

61

WINTER

BRUGGE BYGG AS • 3250 LARVIK

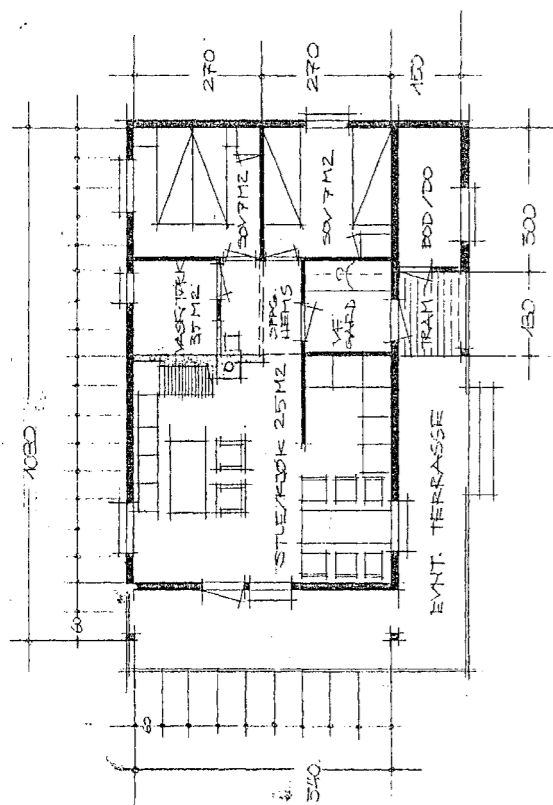
PLAN • SNITT • FASADER MÅL 1:100

LARVIK 04.02.2020 TRIVSVEI 11E

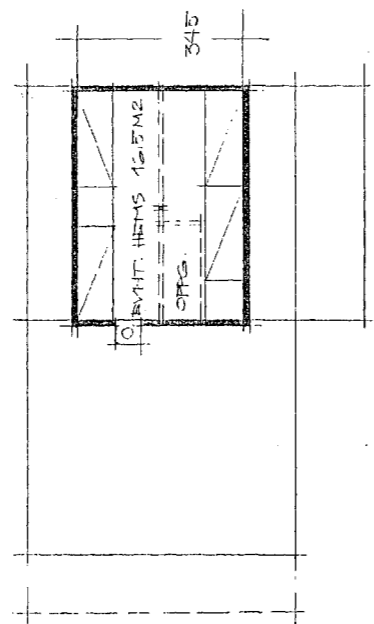
TEKNIKK EITAT I PLEIE

28.10.1981 SØLVIK GULL

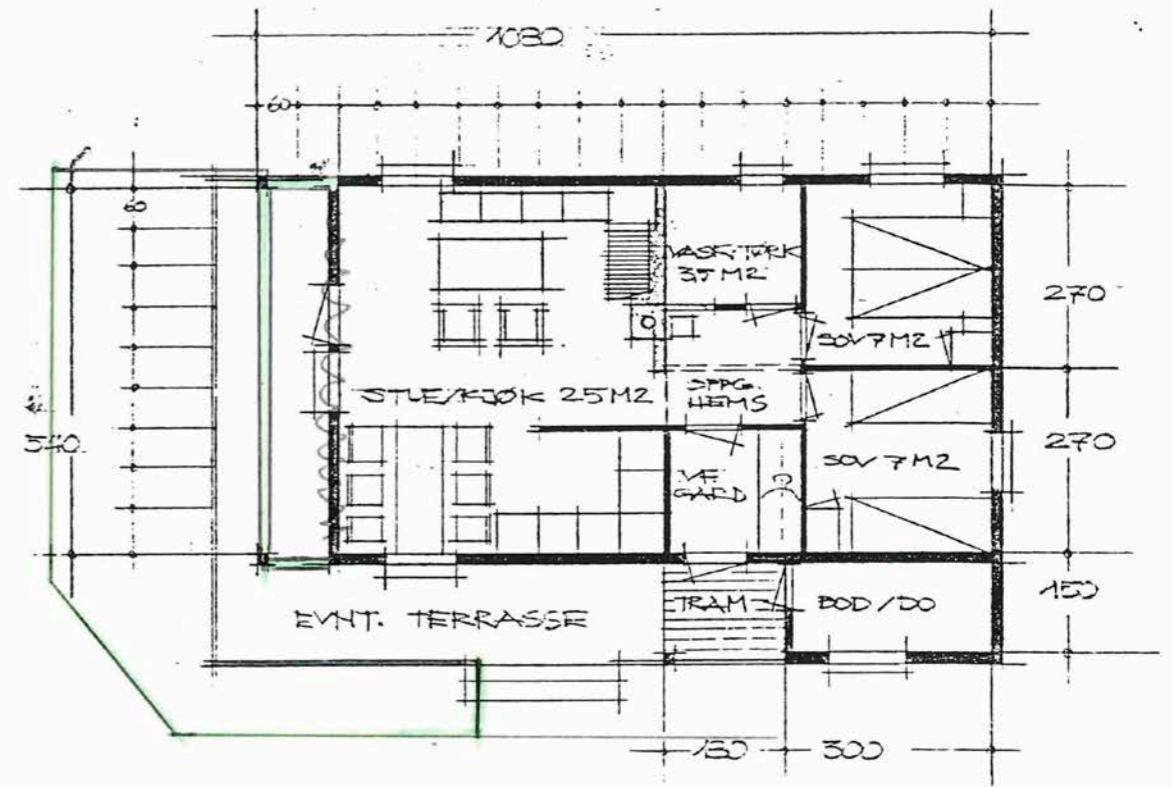
BRUTTO FLATE INKL BOD : 61,21
 EVENTUELL HENS : 16,5
 OVERBEGGET TAK : 2,7
 EVENTUELL TERRASSE : 19,0



ETASJEPLAN

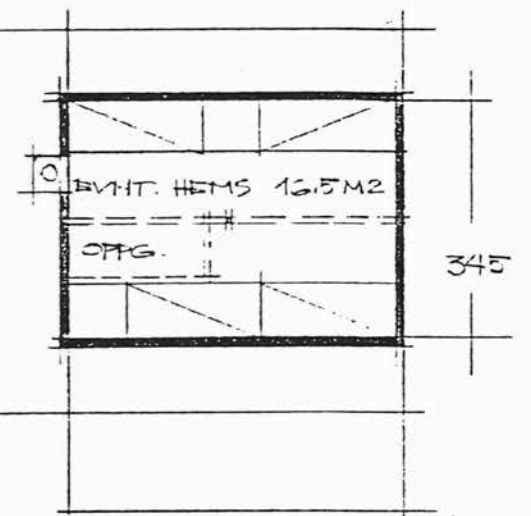


PLAN HEMS



ETASJEPLAN

Utvidelse



PLAN HEMS

FLESBERG KOMMUNE	
TEIGVASK ETASJE	
Journal nr	1527
Saksbehandler	ØA
16. 11. 95	
12/2 F57	
242 279	
TEIGVASK	4900
Dokument	

Ref. i H U T/11 1986

Sak nr. ...171/86-11.....

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93



FLESBERG KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr. (Gnr./bnr./festnr./evt. underf.nr.)		
Sjuvasslia Feriesenter		Gnr. 12/2 t 4 D		
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Hytte	24.09.86	28.10.86	Deleg.
Byggherre		Adresse		Tif.
Erik Skogen		Metlesengvei 36, 0681 Oslo 6		
Anmelder		Adresse		Tif.
Blehytter A/S v/Arne Sandbæk		3622 Svene		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
" " " "		" "		

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. & 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.
- Alt arbeide må følge plan og bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser.
- Teknisk etat må godkjenne plassering før arbeidene starter.
- Deres hytte har fått bygningsnr. 8088985 i GAB systemet.
- ./.
- ./.

FRAN TILBETENING
GITT

FLESBERG KOMMUNE
TEKNISK ETAT
LAMPELD
Stempel
Tor Kolstad
Trygve Engene
Underskrift

Sted og dato
Lampeland, den 28/10-86

Sendes til
 Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeløyvemyndighet

K-blankett 2127
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

Kommunenes arkivnøkkel: 511

Journr.: 95/01527
 Arkiv: L42/&79/
 Deres ref.:

TOVE HØYAAS IMSET
 VÆKERØVN. 137
 0383 OSLO

Lampeland, 14.12.95

DELEGASJONSVEDTAK TEKNISK ETAT SAK 95/0173

GNR 12/2 BYGGEMELDING TILBYGG HYTTE

Med referanse til Deres byggemelding, mottatt 16.11.95 bekrefte herved at bygningsmyndighetene ikke har noen innvendinger til det planlagte tiltak.

Vi ønsker likevel å minne om følgende:

- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veglov, konsesjonslov etc.)
- Reglene om minsteavstand til nabogrense og eventuelle kraftledninger og kabler må overholdes. Kommer tiltaket for nær disse, kan dette føre til krav om omlegging, eventuelt flytting/riving.
- Grunnmuren/pilarene skal gjøres så låg som terrenget tillater, og ikke over 100 cm.

Med hilsen
 Flesberg kommune

Ørn Antonsson
 avd.ingeniør

Adresse: 3623 Lampeland Telefon: 32 76 22 30 Telefax: 32 76 22 25 Bankkonto: 2361 07 00373 Postgiro: 0801 54 98 308 Postgiro skatt: 0827 58 06 316 Organisasj.nr.: 94 08 988 62



BANKENES BOLIGMEGLER AS AVDELING ÅRNES
V/ROLF WEGAR GUNDERSEN
POSTBOKS 212
2151 ÅRNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1207240077
Vår referanse: 3568857/24786322
Bestilling: C3 2024-08-30 138

Dato
30.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6076	26	29.10.1987	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3334 FLESBERG	12	2	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1987/6076/26
Uthentet 2024-08-30 10:20

Side 1 av 4

FOR TINGLYSING **DAGEBOKFØRT**
29.08.2024 06:076
SORENDA VIREN I
KONGSBERG

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

Kontraktens formular er utarbeidet av
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund.
Ettertrykk forbudt

FESTEKONTRAKT

Mellom Thorleif Gjellerud og
Torgeir Gjellerud, person nr.
3623 Lampeland
adr.:
Gjellerud søndre, GNR. 12, BNR. 2
i Flesberg kommune, heretter kalt eieren, og
Erik Skogen, person nr. 130148
adr.: Wetlsensvei 3 C 0681 OSLO 6, heretter kalt
festeren, er det i dag inngått følgende festekontrakt:

§ 1. Tomta.
Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Gjellerud søndre
GNR. 12, BNR. 2 i Flesberg kommune.
Tomta gis nr. på Sjuvasslia hyttefelt.
Tomta er godkjent for hyttebebyggelse i.h.t. reguleringsplan/disposisjonsplan, stadfestet.

A. Tomtas beliggenhet er avmerket på plankartet for området og har fått koordinatene
x = y =
eller:

B. Tomta er oppmålt, jfr. vedlagte kartforretning av
hvor tomtas grenser er angitt.
Festetiden er 80 år og regnes fra kontraktens underskrift.

C. Annen beskrivelse:
.....
.....
.....

nr. 57

§ 2. Festeavgiften.

Festeavgiften pr. kalenderår er kr. 2.100,- som betales forskuddsvis og senest innen 1./11. året forut.

Blir kontrakten inngått i løpet av året, utgjør festeavgiften kr. for den gjenværende del av første kalenderår og forfaller til betaling ved kontraktens underskrift. Første gang 1996 Festeavgiften reguleres hvert tiende år, regnet fra og med første hele festear og i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker konsumprisindeksen pr. 15. august 1985 som basisindeks for reguleringen. Skulle konsumprisindeksen ikke bli opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen. Skulle eieren, for å få samtidig regulering av festekontrakten for hele hyttefeltet, foretrekke å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringen, skal festeren ikke kunne motsette seg dette.

§ 3. Grunnlagsinvesteringer.

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

Anlegg for vannforsyning	kr.
Anlegg for avløp og renovasjon	kr.
Anlegg av veg og parkering	kr.
Plankostnader	kr.
.....	kr.
.....	kr.
Andel grunnlagsinvesteringer	kr.

§ 4. Avgifter.

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

I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting. Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.

Første år er ovennevnte avgifter:

Renovasjon	kr.
Vann/kloakk	kr.
Veg m/u snøbrøyting	kr. 800,-
Sum	kr.

§ 5. Bebyggelse.

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

§ 6. Vann, avløp og renovasjon.

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

§ 7. Veger, parkering, adkomst.

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

Dersom eieren ikke har opparbeidet veger og krevet refusjon for dette, forplikter festeren seg til å være med på å dekke opparbeidelseskostnadene dersom dette skulle bli aktuelt, samt være med på å dekke de årlige vedlikeholdsutgifter for vegene. Vedrørende parkering vises til parkeringsplanen. Festeren plikter å hensette sine biler på de oppmerkede parkeringsplasser.

§ 8. Høgst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.

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

Festeren må ikke foreta inngrep som forandrer terrengets utmarks karakter.

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

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

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

§ 9. Forretningsmessig virksomhet.

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

§ 10. Videre utbygging og utvikling i reguleringsområdet.

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

§ 11. Overdragelse m. v.

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

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

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

§ 12. Regler ved festetidens utløp.

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

§ 13. Regler for mislighold.

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

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

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

§ 14. Panterettigheter – heftelser.

Eieren forbeholder seg førsteprioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3—tre— års festeavgift for skyldig festeavgift og andel av felleskostnadene, renter og andre krav mot rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.
Eieren plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som det her er inngått festeavtale om. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovennevnte panterett.

§ 15. Tinglysning.

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

§ 16. Særbestemmelser.

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

§ 17.

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

§ 18. Andre bestemmelser.

..... Vedlikehold på .veg., vann og .renseanlegg.....
..... bæres av festerne i fellesskap.....
.....
.....

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

Wolff Bjelland den, 19.....
Torgar Bjelland
Eier
Erik Skoger
Fester

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

1. *Jon Alvsaker* , person nr.
2. *Jon Alvsaker* , person nr.
Jon Alvsaker
Kongsberg Eiendom a.s
Stat.aut. eiendomsmeidler

BANKENES BOLIGMEGLER AS AVDELING ÅRNES
V/ROLF WEGAR GUNDERSEN
POSTBOKS 212
2151 ÅRNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1207240077
Vår referanse: 3568858/24786327
Bestilling: C3 2024-08-30 137

Dato
30.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6697	26	23.12.1997	BESTEMMELSE OM VANNRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3334 FLESBERG	12	2	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Doknr. 6697 Tinglyst. 23.12.1997 Emb. 026
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
23 DES. 1997
KONGSBERG
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 6697

Heftelseserklæring vedr. gnr. 12 bnr. 2 - Søre Gjellerud i Flesberg - grunneiere
Thorleif og Torgeir Gjellerud.

Erklæringen blir å tinglyse.

I forbindelse med fullført utbygging av hytteområdet Sjuvasslia Feriesenter på gr. 12 bnr. 2 - Søre Gjellerud i Flesberg- grunneiere Thorleif og Torgeir Gjellerud har samtlige tomtefestere oppregnet nedenfor - og deres rettsetterfølgere - ene eiendomsrett til

- I A. - alle pumpehus med vannpumper og utstyr til disse og alle tilførselsledninger fra pumpehusene i området og frem til de enkelte hytters inntaksledning med nødvendige forgreninger og tilhørende utstyr.
- B. - alle vann- og kloakkutslippsledninger til "Øvre renseanlegg".
- C. - "Øvre renseanlegg" og "Nedre renseanlegg" sammen med grunneierne.

II. - sammen med grunneierne ene bruksrett til veg fra avkjøring til skiheis til hyttefeltet med avgreninger til det enkelte tomtefeste med hytte.

Alle anlegg under postene I A og B er betalt av tomtefesterne og anleggene under I C og II av tomtefesterne og grunneierne.

Tomtefesterne er som følger:

Navn	Adresse	Postnr	Sted	Tomt	
Grethe og Kjell Haug	Solsvingen 23.	3060	Svelvik	1A	ferent. 85
Geir Østergren	Bregnevn. 2	3290	Stavern	1B	" 76
Egil Gjermundsen	Vesterøyvn. 349	3234	Sandefjord	1C	" 77
Janneke og Erik Fingalsen	Øvrejordet 21	3028	Drammen	1D	" 53
Reidun og Even Sundal	Harnåsvn. 7	3125	Torød	1E	" 84
Reidar Jensen	1642	1642	Saltnes	1F	" 78
Tønsberg Kommunale Forening	Postboks 29	3101	Tønsberg	1G	" 74
Simrad A/S	Strandprom. 50	3191	Horten	1H	" 86
Per Ektvedt		3177	Vivestad	1I	" 87
Harald Gjømle		3620	Flesberg	1J	"
Nils Røine	Tronstad	3410	Syiling	2A	" 73
Sandefjords Blad	Postboks 2042	3202	Sandefjord	2B	" 72
Rico Eiendom as	Øvre Haslevei 11	3200	Sandefjord	2C	" 71
Erland Svenning	Amundrødbakken 27	3265	Helgeroa	2D	" 70
Trond Finberg	Hellinga 15	1481	Hagan	2E	" 69
Svein Rød	Kneiklia 10	3261	Larvik	2F	" 89
Turid Garaas Eriksen	Rynningsgt. 3a	3045	Drammen	2G	" 68
Vestfold Sparebank	Postboks 8	3251	Larvik	2H	" 67
Tore Berqvam	Kløftaveien 14b	1352	Kolsås	2I	" 66
A. Almar Næss	Hans Heyerdahlsvei 9	3155	Åsgårdstrand	2J	" 65
Børre Nilsen	Berberrisvn. 30 E	3408	Tranby	2K	" 64
Øyvind Thorsby	Einar Aass vei 65	3046	Drammen	2L	" 63
Rolf Harto	Brandsvei 13	3122	Tønsberg	2M	" 54
Viola og Per Kvam	Abraham Bergesvei 5	3100	Tønsberg	2N	" 79
Jon Tretteteig	Værlebakken 20	1500	Moss	2O	" 62
Lars Skjerven	Gamlevei 26	3200	Sandefjord	2P	" 61

Branko Danby	Barlindveien 22	3100	Tønsberg	3A	ferent. 80
Lisbeth Tollefsrud	Karminvn. 23	3155	Åsgårdstrand	3B	" 88
Laila Haugen og Knut Ramsvik	Kurlandsveien 58	2006	Løvenstad	3C	" 90
Fjeldholth Eiendom as c/o advokatfirma Trygve Fjeld	Postboks 4014 Gulskogen	3002	Dramen	3E	" 91
Finn Grundt	Finn Blackstadsvei 29	3021	Drammen	3D	" 92
Anne V og Øystein Melkild	Sagveien 20	1414	Trolåsen	3F	" 60
Hege Myhre	Møllebakken 10	3216	Sandefjord	4A	" 59
Wilhelm Andersen	Ormøybakken 7	0198	Oslo	4B	" 75
Per Dragseth	Landskronaveien 255	2013	Skjetten	4C	" 81
Tove Høiaas Inset	Vækerøvn. 137	0383	Oslo	4D	" 57
Kjell Pedersen	198165 Norsk Hydro Interesekonfor	0240	Oslo	4E	" 56
Ivar Johansen	Hannasvei 8	1404	Siggerud	4F	" 58
Renolit Norge as	Postboks 593	1522	Moss	4G	" 55
Funksjonærkubb					
Dag Arnesen	Hasselveien 7	1344	Haslum	4H	" 82
Willy Årdahl	Messingvn. 6	3124	Tønsberg	4I	" 83

Flesberg, den 17/12. 1997

Thorleif Gjellerud
Thorleif Gjellerud

Torgeir Gjellerud
Torgeir Gjellerud

TINGLYST
23 DES. 1997
KONGSBERG
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 6697

Janet Rude
ef



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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

aktiv.
Tar deg videre