

aktiv.

Tjøninstul 134, 3697 TUDDAL

Koselig og lun hytte med nærhet til naturen | Bilvei frem | 4 soverom



Eiendomsmeglerfullmektig

Anne Åsne Seljordslia

Mobil 954 04 870

E-post anne.asne.seljordslia@aktiv.no

Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 060 000,-
Omkostn.: Kr 52 740,-
Total ink omk.: Kr 2 112 740,-
Selger: Inger Marthinsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 83/104 kvm
Tomtstr.: 1159.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 92, bnr. 180
Oppdragsnr.: 1308240071

Koselig og lun hytte med nærhet til naturen | Bilvei frem | 4 soverom

Denne sjarmerende fritidsboligen fra 1991, med tilbygg fra 2009 ligger idyllisk til i et rolig hytteområde nær Flugonfjell og Sjøljufjellet. Hytta fremstår som velholdt og innbydende, med en arealeffektiv planløsning. Hytta har flere praktiske løsninger som snurredass og elektrisk oppvarming, vann hentes fra privat borehull og gråvann føres til filtergrøft. Uteområdene inkluderer en sydvendt terrasse med gode solforhold og nydelig utsikt mot Gaustatoppen, samt en sommerstue/grillbod. Fra hytta har du nærhet til oppkjørte skiløyper, vakker natur og gode turmuligheter. Tjønntultjønn kan tilby gode bade og fiskemuligheter (fiskekort).

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	23
Om eiendommen	28
Nabolagsprofil	118
Forbrukerinformasjon	126
Budskjema	127





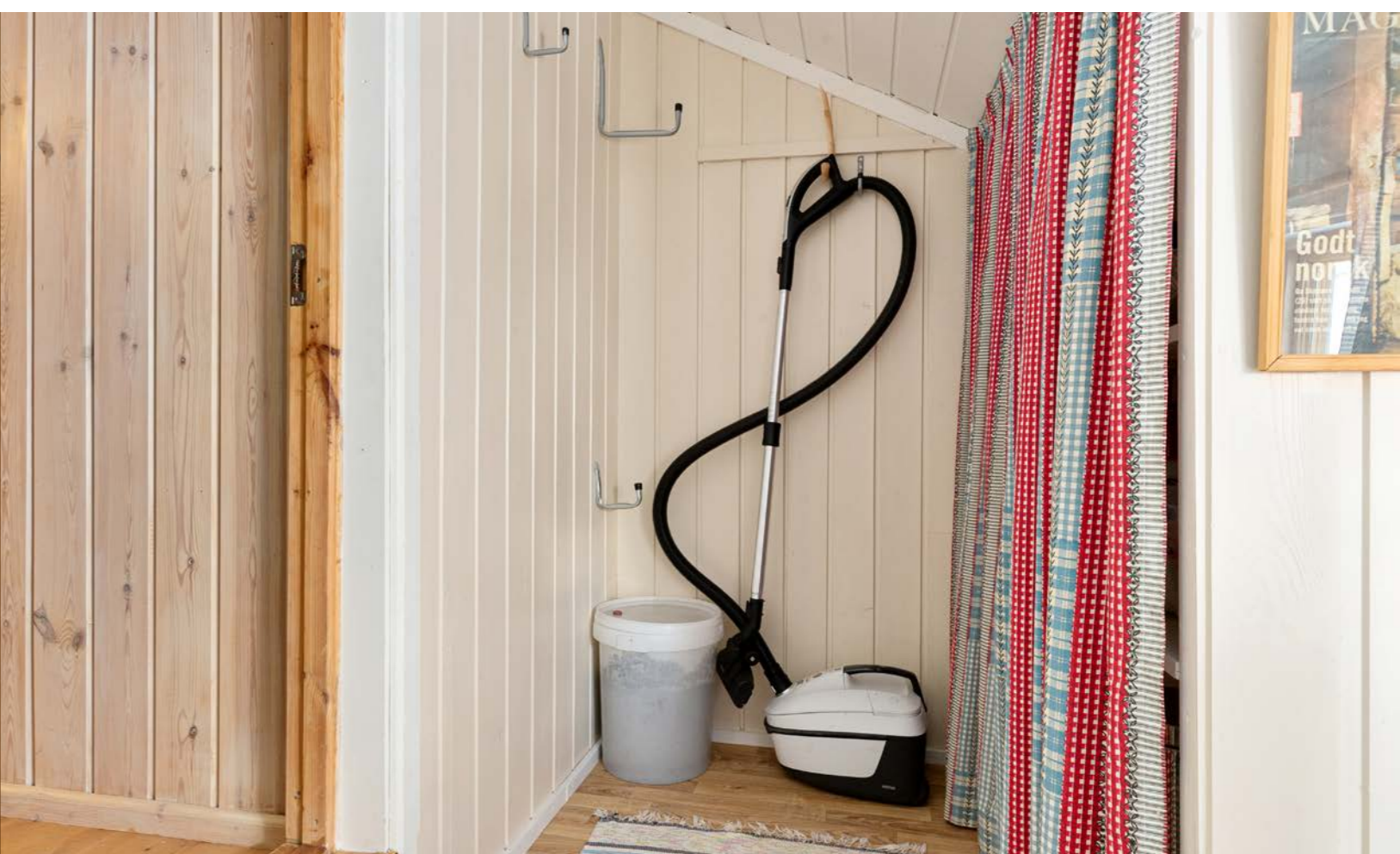


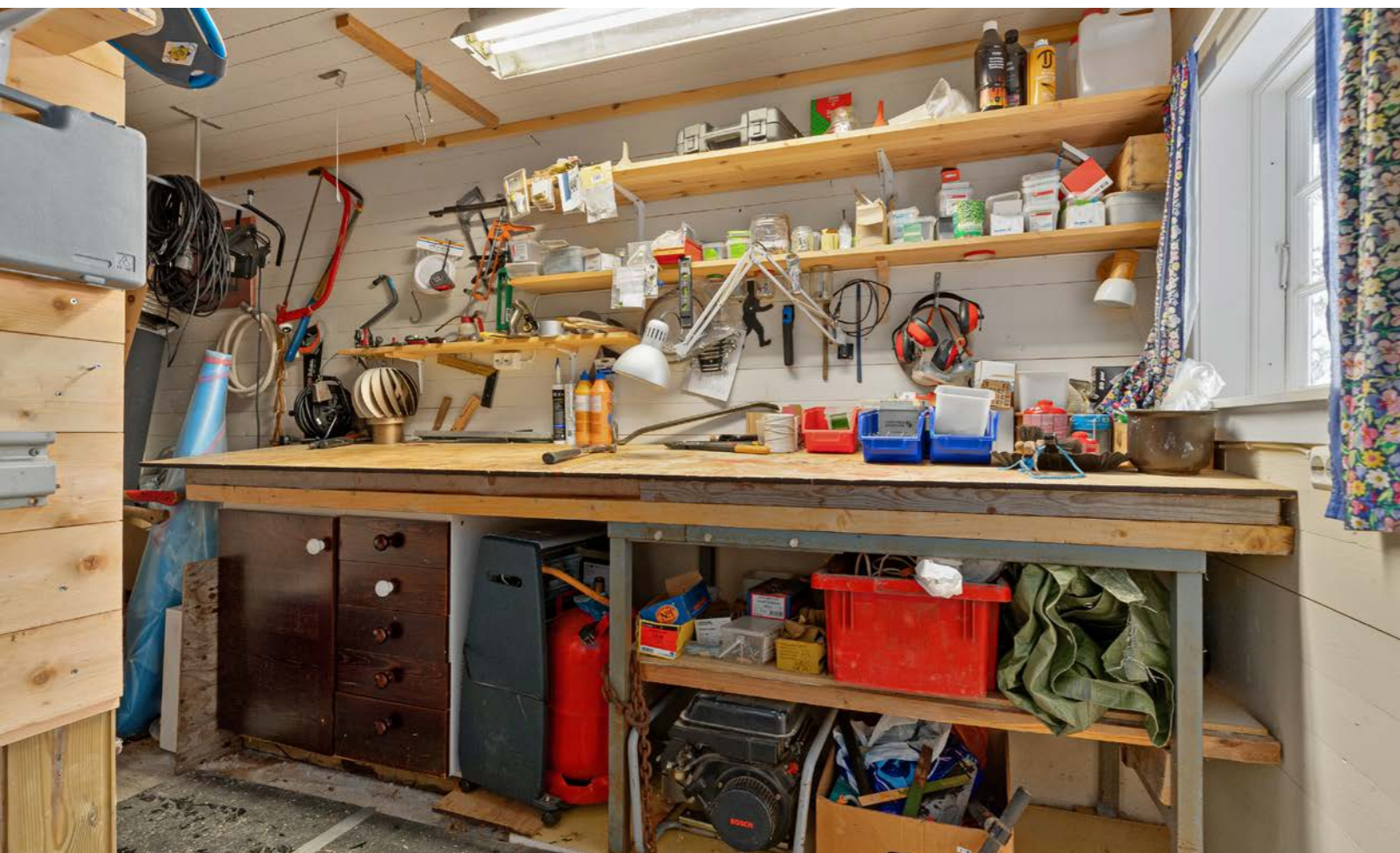














Plantegning

1. etasje

1. etasje



aktiv.

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

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

Hems


Hems



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

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

Notater



**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: 83 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 104 m²

TBA: 40 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 m² Gang, toalett rom, gang, 3. soverom, stellerom og stue/kjøkken

BRA-e: 21 m² Tilbygg: Soverom, gang og vedbod/ arbeidsrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m² Svalgang, overbygget inngangsparti og terrasser

Sommer stue/grill bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 9 m² Sommerstue/grillbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene i denne rapporten målsetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har ny NS 3940 fra 26.10.2023 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til

grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1159.5 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt. Naturtomt av fjell med et tynt naturlig humuslag over fjellet. Naturlig vekster av lyng og trær sprett på tomten. Liten opparbeidet plen på syd side. Fall retning på terrenget er fra øst mot vest.

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et stille og rolig hytteområde i nærheten av Flugonfjell og Sjøljufjellet. Det er nærhet til oppkjørte skiløyper og mange fine turmuligheter, både sommer og vinterstid. Flugonfjell Skisenter som tilbyr aktiviteter som alpint og snowboard ligger 15 min unna med bil. Fra den sydvendte terrassen kan man nyte de gode solforholdene og vakker utsikt mot Gaustatoppen. Tjønntultjønn kan tilby gode bade og fiskemuligheter (fiskekort). Joker Tuddal ligger kun 12 km unna hytta og er en døgnåpen dagligvare.

Adkomst

Fra Tuddalsvegen tar du av til høyre opp mot Flugonvegen. Følg Flugonvegen 1,2 km før du tar til høyre inn på Kålidalsvegen, følg denne frem til Tjønntul. Videre tar du til venstre og følger veien til

du kommer til en rundtkjøring. Hytta ligger da rett frem i rundtkjøringen.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsboligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ronny Nelson

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig fundamentert på fjell. Grunnmur har utvendig pusset lettklinkerblokker, ikke registrert sprekker. Det registreres bruk av grunnmursplast på deler av ringmur/stripe fundamenter på vest side av fritidsboligen. Konstruksjon av bindingsverk. Bindingsverks vegger av byggeårets standard på 100 mm. konstruksjonsvirke og isolert med mineralull.

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

- Sørge for jevnlig kontroll og bortføring av vann, om det skal sige inn ved store nedbørsmengder og snø smelting.

Kledning

- Det må påberegnes noen utskiftninger av utvendig panel bord med sprekker i lengde retning i tiden som kommer. Sprekker etter marginen på utvendig tre panel er helt normalt, og kommer av kvaliteten på hvert enkelt panel bord, vær belastning og sol forhold.

Vinduer og ytterdører

- Vindu med begynnende råte har kort gjenværende levetid. En utskiftning av vindu med skade må påberegnes. Vedlikehold av vinduskarmer med overflatebehandling må påberegnes.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

- En oppgradering av overflate behandling og utskiftning av enkelte bygningsdeler, må påberegnes i tiden som kommer. Rekkverk/håndløper på utvendig trapp i forbindelse med svalgang, bør etableres på grunn av bedret person sikkerhet ved bruk.

Yttertak - Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

- Det anbefales å fjernet mose som et vedlikeholdstiltak. Det må beregnes på grunn av gjenværende brukstid (normalt) at et bytte av takshingel på hoved hytte vil komme.

Skorsteiner over tak

- Normalt vedlikehold av pipens utside over tak må påberegnes. Slitte/oppsprukne fuger rundt gjennomføringer i tak, bør skiftes/oppgraderes.

Renner, nedløp og beslag

- Behov for utbedringer av takrenne på tilbygg. Det anbefales å montere takrenne på takfall over toalett rom, og lede vannet kontrollert ned mot grunn og utkast bort fra ringmur.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Overflater - Gulv
- Forsegle gulvet med plast, slik at rådampen fra grunn ikke slår rett inn i kjeller rommet.

Overflater - Vegger
- God ventilering/luftsirkulasjon.

Overflater - Himling
- Malte plater. Det blir målt fukt i himlings platene, noe som er helt naturlig, da rom høyden er på ca. 1,0 meter.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
- Naturlig ventilasjon på yttervegg. Ventilene var stengt på befaringsdagen. Det er viktig med gjennomluftning for å få luftsirkulasjon og rive fukten ut.

Spesielle observasjoner
- Senke rå dampen fra grunn, og sørge for god ventilering. Kontrollert opptørking av organiske materialer med en luft avfukter er et alternativ, etter å stenge for mulig inndriv av fukt fra grunn. det bemerkes at organisk materiale kan begynne å sprekke om uttørking skjer for raskt, eller materialet blir alt for tørt.

Innvendige trapper
- Tiltak for å ivareta sikkerheten må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Krav i fastsatt i NS 3600 kan ikke innfris på grunn av manglende plass, bredde og trappens vinkel.

Ildsteder
- Oppsprukket puss og tetning rundt røykrør fra

vedovn bør utbedres. Ubrennbart materiale bør ligge over gulv av tre.

Loft (innredet og uinnredet) - Ventilasjon
- Ventil i yttervegg vil føre til bedre luftsirkulasjon.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Filter grøft for gråvann fungerer i dag, pålegg om lukket/felles system kan bli innført.

Forhold som har fått TG3:

Yttertak - Utstyr på tak
- Montere takstige for sikker tilkomst til pipe.

Verditakst
Kr 2 065 000

Innhold
Fritidsboligen inneholder: Entre, toalett rom, gang, 3. soverom, stellerom og kjøkken/stue med hems. Tilbygg: Soverom, gang og vedbod/arbeidsrom. Eiendommen har også en frittstående bod, samt en sommer stue/grill bod.

Standard
Denne hytta er bygget i 1991 og har et tilbygg fra 2009. Fritidsboligen fremstår som velholdt og innbydende. Hoveddelen har en arealeffektiv planløsning med stue/kjøkken, tre soverom og innredet hems, som skaper en lun og koselig atmosfære. Overflatene består av furugulv og panel, som bidrar til hyttens autentiske preg.

Kjøkkenet er enkelt og funksjonelt, med heltre benkeplate og dobbel vaskekum. Vann hentes fra

privat borehull og gråvann føres til filtergrøft. Oppvarming skjer via en peisovn som skaper varme og stemning på kalde vinterkvelder.

Fritidsboligen har praktiske løsninger som snurredass og elektrisk oppvarming, noe som gjør hytta perfekt for både korte helgeturer og lengre opphold. Det er også flere koselige uteplasser rundt hytta, samt en sommer stue/grill bod.

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

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

Parkering
Egen parkeringsplass ca. 20-30 meter fra inngangsdøren.

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

at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. 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. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi
Oppvarming
Elektrisk og vedovn.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 060 000

Kommunale avgifter

Kr 2 933

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 3 617

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3617,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

Ikke formuesverdi her.

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 500

Velforening

Tjønnsstul hytteforening har en årsavgift på kr 500,-. Selger opplyser om at det er ønskelig at alle hytteeiere er medlem i hytteforeningen.

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 92, bruksnummer 180 i Hjartdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4024/92/180:

17.03.1944 - Dokumentnr: 220 - Skjønn

Overført fra: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1965 - Dokumentnr: 607 - Skjønn

Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

Overført fra: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1992 - Dokumentnr: 1461 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bebyggelse i reguleringsområdet

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

25.10.2022 Arkivref. 22/38077-2

Overført fra: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:180 F

Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1992 - Dokumentnr: 1461 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om fellesanlegg

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

25.10.2022 Arkivref. 22/38077-2

Overført fra: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:180 F

05.05.1992 - Dokumentnr: 1461 - Bestemmelse om

parkering

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

25.10.2022 Arkivref. 22/38077-2

Overført fra: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:180 F

21.09.1993 - Dokumentnr: 3701 - Bestemmelse om

veg

Rettighetshaver: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:1 Fnr:25

Gjelder Flugongrenda-Tjønnsstul.

Overført fra: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1993 - Dokumentnr: 3762 - Bestemmelse om

veg

Rettighetshaver: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:1 Fnr:14

Gjelder vegen Flugongrenda - Tjønnsstul.

Overført fra: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1998 - Dokumentnr: 98 - Jordskifte

Grensegangssak

Overført fra: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1998 - Dokumentnr: 3063 - Bestemmelse om

veg

Rettighetshaver: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:18

Kjøper forplikter seg til å betale årlig avgift for

brøyting

og vedlikehold av vei.

Overført fra: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.2011 - Dokumentnr: 588843 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lede AS

Org.nr: 979 422 679

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og

vedlikehold av høyspenningsluftledninger

Overført fra: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Hjartdal Elverk AS

Org.nr: 985 834 059

Til: Lede AS

Org.nr: 979 422 679

26.03.2012 - Dokumentnr: 244635 - Bestemmelse

om veg

Rettighetshaver: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:119

Overført fra: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2012 - Dokumentnr: 244635 - Bestemmelse

iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:119

Rett til plassering av gråvanns rensekum

Overført fra: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.2012 - Dokumentnr: 953747 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:1 Fnr:14

Overført fra: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2015 - Dokumentnr: 924004 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:1 Fnr:58

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2018 - Dokumentnr: 1184991 - Jordskifte

Saksnr. 0820-2010-0025 Veg Rui

Overført fra: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2021 - Dokumentnr: 789024 - Jordskifte

Jordskiftesak 18-085264REN-JTEL/JKVI

Hovdemarkvegen

Overført fra: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2022 - Dokumentnr: 684531 - Festenummer

gitt bruksnummer

Utgått festenr:

Knr:3819 Gnr:92 Bnr:1 Fnr:33

01.01.2024 - Dokumentnr: 605179 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3819 Gnr:92 Bnr:180

05.05.1992 - Dokumentnr: 1461 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:188

Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:189

Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:190

Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:191

Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:192

Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:193

Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:194

Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:195

Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:196

Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:197

Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:198

Bestemmelse om vedlikehold

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

25.10.2022 Arkivref. 22/38077-2

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er privat borrehull ved hyttevegg som ble borret i 2021. Eiendommen har adkomst via privat vei. Kjøper forplikter seg til å betale årlig avgift for brøyting og veivedlikehold.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsformål

Bygeområde: Fritidsbebyggelse

Spesialområder: Privat veg, kommunaltekniske anlegg

Fareområder: Høyspent ledninger/ Trafo

Landbruksområde: Jord og skogbruk

Fellesområde: Felles parkering

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.

avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmeldokument 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

2 060 000 (Prisantydning)

Omkostninger
51 500 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

52 740 (Omkostninger totalt)
67 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

70 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 112 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 127 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 130 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 52 740

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Anne Åsne Seljordslia
Eiendomsmeglerfullmektig
anne.asne.seljordslia@aktiv.no
Tlf: 954 04 870

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

07.01.2025

Tilstandsrapport - NS 3600

Tjønnstul 134

3697 Tuddal

Gnr: 92 Bnr: 180

**Bygningssakkyndig**

Ronny Nelson

Rapport kode: 164478

Opprettet: 24.09.2024

Utskrift: 29.10.2024

**Honesta Takst AS**

Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Tjønntul 134

3697 Tuddal

Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 24.09.2024

Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52

3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Tjønntul 134

3697 Tuddal

Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 24.09.2024

Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52

3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsen skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereeder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for straksiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Ronny Nelson

Bygningsansvarlig

Jeg tok Svennebrev som tømrer i 1996, ferdig Mesterbrev utdanning i 2019, og har studert ved teknisk fagskole på Kongsberg fra 2020- 22. Har jobbet som tømrer i byggebransjen i over 20 år, har allsidig erfaring fra småhus, hytter og rehabilitering. Har også jobbet for større entreprenører med offentlige bygg, som skoler, institusjoner og andre næringsbygg.



Godkjenningsmerker / logoer

Medlem av
NITO



Premisser og forutsetninger

Premisser

En uavhengig takstingeniør skal på eget grunnlag vurdere objektet (boligen, tilleggs bygg, osv.) etter gjeldende standard NS 3600, byggeforskriften på oppførings tidspunktet, opp mot dagens krav/byggeforskrift TEK 17, eiers opplysninger, observasjoner og resultater ved prøvetakning på befaringsdagen. Med bakgrunn i dette skal det settes en tilstandsgrad TG fra 0 til 3. Eier/selger må lese rapporten, og melde ifra om feil, manglende opplysninger eller ukorrekte opplysninger.

Denne tilstandsrapporten med angitte TG, er utarbeidet etter gitte regler satt i byggeforskriften, NS 3600: 2018, eiers/selgers opplysninger om boligen og takstingeniørens erfaring, utdanning, og etter befaring av objektet. Takstingeniøren kan ikke ta ansvar for opplysninger som blir holdt tilbake/ikke oppgitt fra selger/eier, eller som er skjult på befaringsdagen.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i 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 fremkommer av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valgt standard, markedspris på materialer og tjenesteyter.

Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G. Ved horisontale og vertikale mål på baderommet, og etasjeskiller er det blitt benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4. Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 3, samt vurdering av sansbare inntrykk. Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra befaring-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør.

Forutsetninger

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert. Rom som ikke er låst opp eller sperret kan ikke befares.

Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste, eller via eiendomsverdi. no.

Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd møbler, innredning, og lagrede gjenstander med høy verdi, ble ikke flyttet på.

Oppsummering av bygningens tilstand

Fritidsbolig (hytte)

TG 0
1 stk

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
29 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

Ytterdører

Innvendig dører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Tilbygg fra 2009

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Hoved hytte

Tilbygg

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Avløp og vannrør

Avtrekk

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) - Hygiener rom
Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 2
16 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Yttertak

Tekking (undertak, leker og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Tjønnsstul 134

3697 Tuddal
Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig: Ronny Nelson
Opprettet: 24.09.2024
Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
Spesielle observasjoner

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Loft (innredet og uinnredet)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Innvendige trapper

Innvendige trapper

TG 3
1 stk

Yttertak

Utstyr på tak

10 000,-

Estimerte kostnader på TG3 10 000,-

TG IU
0 stk

Tjønnsstul 134

3697 Tuddal
Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig: Ronny Nelson
Opprettet: 24.09.2024
Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Tone Marthinsen Almehagen Rekvirert dato: 24.09.2024

Besiktigelse

Til stede: Ronny Nelson
Inger Marthinsen
Tone Marthinsen Almehagen Besiktigelsesdato: 01.10.2024

Kommentar til oppdragsopplysninger

En uavhengig Takstingeniør har besiktiget leiligheten/boligen for salg i det åpne marked.

Hjemmelshaver: Inger Marthinsen

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4024	92	180

Adresse: Tjønnsstul 134, 3697 Tuddal

Kommune: Hjartdal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Inger Marthinsen

Kommentar til matrikelopplysninger

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Det blir opplyst om at det blir brøytet frem til parkering om vinteren. Brøyting kan avtales før man reiser på hytten, og meddeler planlagt tid for oppholdet.

Øvrige kommunale avgifter:

- Renovasjon: Årlig avgift 2515,-

- Brannsyn, feiing: Årlig avgift 418,-

- Eiendomsskatt: Avgift 3617,-

Avgiftene er oppførte med mva. Eiendomsskatt og feiing er ikke mva. belagt.

(Kilde: Hjartdal kommune 07.10.2024).

Det er ønskelig at alle hytteeiere er medlem i Tjønnsstul hytteforeningen som eier opplyst om, en årlig kontingent på 500,-

Tjønnsstul 134

3697 Tuddal
Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig: Ronny Nelson
Opprettet: 24.09.2024
Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Grunnbolsinformasjon	02.10.2024	
Matrikkel	07.10.2024	Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)
Egenerklæring	27.10.2024	
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	07.10.2024	Mangler i kommunens opplysnings tjenester.

Kommentar til dokumentkontroll

Deler av dokumentasjonen ble tilsendt, fremlagt etter befaringsdagen.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1 159,5
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	https://portal.eiendomsverdi.no

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt.

Tomte opplysninger er hentet fra Eiendomsverdi og kartveet.no

Kommentar til tomteopplysninger

Arealet beregnes på grunnlag av registrerte eiendomsgrenser i matrikkelen. Det kan være mangler i grenseinformasjonen. Arealet kan være beregnet ut fra hjelpelinjer eller vannkanter. Dette vil fremgå av arealmerkene. Ta kontakt med kommunen eller Kartverket dersom du mener eiendomsgrenser eller areal er feil.

Kart og areal opplysninger følger også med i "Matrikkelen"

Tjønnsstul 134

3697 Tuddal
Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig: Ronny Nelson
Opprettet: 24.09.2024
Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Bygninger på eiendommen

Bygning 1

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1991	2009	Tilbygg som inneholder soverom og lager/ved bod
	2004	Frittstående ute stue/grillhus på syd side av fritidsboligen
	2004	Frittstående ved bod



Fritidsboligen med tilbygg fra 1991 (tilbygg fra 2009)



Sommer stue/grill stue, oppført ca. 2004.



Frittstående vedbod, oppført ca. 2004

Tjønntul 134

3697 Tuddal
Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig: Ronny Nelson
Opprettet: 24.09.2024
Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Tjønntul 134

3697 Tuddal
Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig: Ronny Nelson
Opprettet: 24.09.2024
Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Fritidsbolig (hytte)

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. Etasje	74	21		40
Sum:	74	21		40
Sum BRA:	95			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	Gang, toalett rom, gang, 3. soverom, stellerom og stue/kjøkken.	Soverom, gang og vedbod/arbeidsom.		Svalgang, overbygget inngangsparti og terrasser

Sommer stue/grill bod

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. Etasje		9		
Sum BRA:	9			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje		Sommer stue/grill bod		

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målsetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har ny NS 3940 fra 26.10.2023 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter.

Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealer oppgitt etter de nye arealreglene som er iverksatt fra 1. januar 2024.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

For sum BRA-i utgjør fordeling på primær rom (P-rom) og sekundær rom (S-rom) slik:

Fritidsbolig (hoved hytte):

P-rom = 74 kvm.

S-rom = 0 kvm.

Fritidsbolig (tilbygg):

P-rom = 10 kvm.

S-rom = 11 kvm.

Arealet på loft (hems) er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90m). Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlings høyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Hems (GUA)

ca. 16 kvm.

Areal i kjeller er ikke målbart pga. takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlings høyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Kjeller:

ca. 2 kvm.

Frittstående byggverk (Anneks):

Frittstående sommer stue, med åpen peis, vindu og dør vendt mot vest, med utsikt mot Gaustatoppen. Sommer stuen er på ca. 9 kvm.

Det er oppført en frittstående vedbod, som ikke har målbart areal. Gulvarealet er på ca. 7 kvm.

Fritidsboligen har tilhørerne parkeringsplass ca. 20-30 meter fra inngangsdøren.

Oppgitte mål på arealene er avrundet etter avrundingsreglene, og er angitt uten desimaler.

Bygningsbeskrivelse

Fritidsbolig (hytte)

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Naturtomt av fjell med et tynt naturlig humuslag over fjellet. Naturlig vekster av lyng og trær sprett på tomten.

Liten opparbeidet plen på syd side.

Fall retning på terrenget er fra øst mot vest.

Overflatevann er forsøkt ført ut på vest side av fritidsboligen.

Vurdering / Avvik

Terrengforhold

Stripe fundamenter, søylepunkter og ringmurer er fundamentert på fjell. Kontrollert avrenning fra muren.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann:

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler (kilde Hjartdal kommune).

Privat borehull ved hyttevegg Borehullet ble borret i 2021. Det er foretatt prøve på vannkvalitet i borehullet 02.01.2021, som viser ingen avvik på kvaliteten, men med noe høyt "Kimtall" (til sigg fra overflatevann, nytt borehull) som normalt ikke har helsemessige betydning (se vedlagt bilde fra "Analyse vurdering").

Avløp:

Eiendommen har ikke avløp.

Eiendommen har ikke septiktank.

Det er etablert filter grøft for gråvann, frem til annet alternativ foreligger (se kommentar under "Teknisk anlegg, VVS-anlegg).

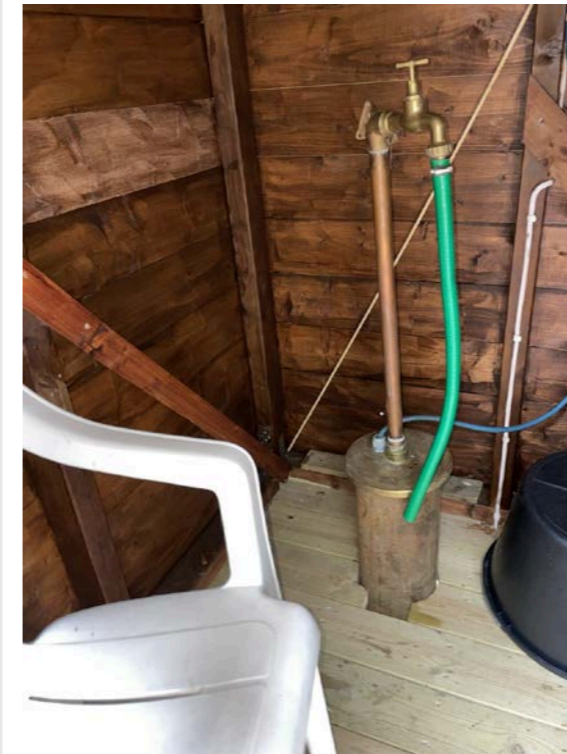
Vei

Eiendommen er tilknyttet privat vei (kilde: Hjartdal kommune).

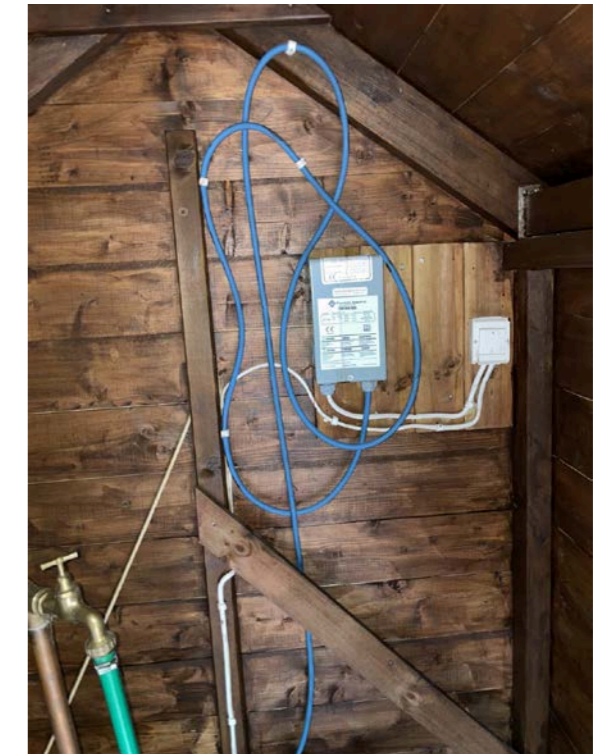
Bestemmelser om vei 14.09.1998:

Kjøper forplikter seg til å betale årlig avgift for brøyting og veivedlikehold. (kilde: Grunnbok)

Bilder



Tappedsted for vann.



Elektrisk pumpe.

[VestfoldLAB AS](#)

Vedlegg til: 21/ 11

ANALYSEVURDERING

Den undersøkte vannprøven inneholdt noe kimtall. Dette er et mål på vannets biologiske aktivitet, og vil ofte være høyt dersom det er tilslag til grunnvannskilder fra overflatevann. Kimtallet blir normalt vurdert som bra under 100, og høyt over 1000.

Kimtallet har normalt ikke helsemessig betydning, men kan gi bruksmessige ulemper, med farge, lukt og/eller smak.

Dersom man gjentatte ganger registrerer høyt kimtall, kan det være hensiktsmessig å forsøke å drenerer overflatevann som kan sige ned i brønnen f.eks. ved mye nedbør.

I spesielle tilfeller kan kimtallet være normalt høyt, bl.a. i vann fra gammel sjøgrunn, eller grunnvann i myrholdige områder.

Ser at det er nytt borehull det kan være årsak til noe kimtall i vannprøven.

Tjønntul 134

3697 Tuddal

Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 24.09.2024

Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52

3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på fjell. Det er ved ett punkt under hytten lokalisert en stripe med tilsigende vann fra sprekk i fjellet. Tilsig av vann var meget begrenset på befaringsdagen.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er av fjell.

TG 1

Fundamenter

Noe ringmur rundt mat kjeller og rundt tank for snurre dass av lettklinkerblokker, stripe fundamenter under resterende hytte. Godt luftet.

TG 1

Grunnmur

Utvendig pusset lettklinkerblokker, ikke registrert sprekker. Det registreres bruk av grunnmursplast på deler av ringmur/stripe fundamenter på vest side av fritidsboligen.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Dreneringen er vurdert etter funksjon av dreneringen og grunnmurens fuktsikring satt i NS 3600:2018.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Det blir registrert drenering /kontrollert avrenning fra tak nedløp på hoved tak på vest side Dreneringen skal i følge eier bli ført bort, og ut i fritt terreng. Deler av hytten er påført grunnmursplast. Det kan registreres noe fukt på gulv i rom for snurredass tank, og fjell i dagen i kjeller (se rom under terreng). Noe eldre fuktmerker og kalkutslag på innsiden av murene blir registrert.

Naturlig bortledning av vann på bart fjell.

Anbefalt tiltak:

Sørge for jevnlig kontroll og bortføring av vann, om det skal sige inn ved store nedbørsmengder og snø smelting.

Tjønntul 134

3697 Tuddal

Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 24.09.2024

Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52

3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Bilder



Tjønnsstul 134

3697 Tuddal

Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 24.09.2024

Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52

3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Tjønnsstul 134

3697 Tuddal

Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 24.09.2024

Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52

3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Bindingsverks vegger. Utvendig kledning av stående panel, vind sperre er av asfaltplater. Det ble registrert lufting bak kledning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Bindingsverks vegger av byggeårets standard på 100 mm. konstruksjonsvirke og isolert med mineralull. Vind sperre av plater som også fungerer som avstivning diagonalt.

Det registreres ett felt med manglende vind sperre på knevegg, kaldt loft, nord-vest side på hoved hytte.

TG 2

Kledning

Kledning har noen bord med sprekker.

Ytterveggen er overflatebehandlet, og fremstår som godt vedlikeholdt.

Det er observert lufting bak kledning, utført etter byggeårets praksis.

Det er tetting mot mus (lusing) i nedre kant av konstruksjon.

Anbefalt tiltak:

Det må påberegnes noen utskiftninger av utvendig panel bord med sprekker i lengde retning i tiden som kommer.

Sprekker etter margin på utvendig tre panel er helt normalt, og kommer av kvaliteten på hvert enkelt panel bord, vær belastning og sol forhold.

Tjønnstul 134

3697 Tuddal
Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig: Ronny Nelson
Opprettet: 24.09.2024
Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Bilder



Det mangler vind sperre på knevegg på kaldloft.

Tjønnstul 134

3697 Tuddal
Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig: Ronny Nelson
Opprettet: 24.09.2024
Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer og dører fra byggeår. Vinduene er sidehengslett.

Vindu av 2- lags koblet glass og småretter.

To-delt ytterdør er av typen "Stalldør".

Terrasse dør med 2- lags koblet glass.

Tilbygg:
Vindu soverom tilbygg er av 2-lags glass. Fra 2009

Ytterdør til "Tilbygg" er malt og har 2-lags glass. Fra 2009

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Tilfeldig valgte vinduer og terrassedør er funksjons testet, uten noen form for avvik på funksjonen.

Noe merker etter fukt i vindus karmen, som kommer av temperaturskjeller før og etter bruk.

Vindu på kjøkken mot øst, har på begynnelsen råte i karm mot vannbrett, noe som ikke er uvanlig om man tar alder med i betraktning.

På grunn av alder og observasjonene settes angitt TG

Årsak / Konsekvens:

Årsak til skaden er inn driv av snø, eller regn ved mye vind fra øst. Store temperaturskjeller som skaper kondens mot vindus flater.

Konsekvens: Råte som får utvikle seg over lengre tid, vil smitte over til bærende konstruksjoner på sikt. Fukt vil på sikt slippe inn til friskt tre.

Anbefalt tiltak:

Vindu med begynnelsen råte har kort gjenværende levetid. En utskifting av vindu med skade må påberegnes.

Vedlikehold av vinduskarmen med overflatebehandling må påberegnes.

TG 1

Ytterdører

Ytterdører ble observert uten noen form for avvik. Ytterdørene er plassert med god beskyttelse for vær og vind.

TG 1

Innvendig dører

Hel tredører med speil, normal bruksslitasje. Funksjonstestet uten tegn til avvik.

Levetider

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal levetid på ytterdører av tre er 20-40 år.

Bilder



Vindusramme på kjøkken har begynnende råte i hjørne.



Merker i vindusramme som er en konsekvens av luftfuktighet og temperatur .

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Terrasse av tre, fundamentert på søyler mot fjell.
Dragere over søyler av konstruksjonsvirke, bjelkelag er av impregnert tre bjelker. Terrasse gulv av tre som er overflatebehandlet.

Vurdering / Avvik

TG 2
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasser fra byggeår, stedvis noe oppsprukket og slitt overflatebehandling.
Rekkverk på terrasse mot syd holder ikke dagens krav til høyde på 100 cm, og avstand mellom liggende rekkverks spiler. Rekkverket er innenfor kravene på oppførings tidspunkt.

Gulv og rekkverk har stedvis værslitte overflater.

Trapp i forbindelse med svalgang mot nord, mangler rekkverk/håndløper på en side.

Anbefalt tiltak:

En oppgradering av overflate behandling og utskiftning av enkelte bygningsdeler, må påberegnes i tiden som kommer.

Tjønnstul 134

3697 Tuddal

Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 24.09.2024

Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52

3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Tjønnstul 134

3697 Tuddal

Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 24.09.2024

Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52

3276 Svarstad

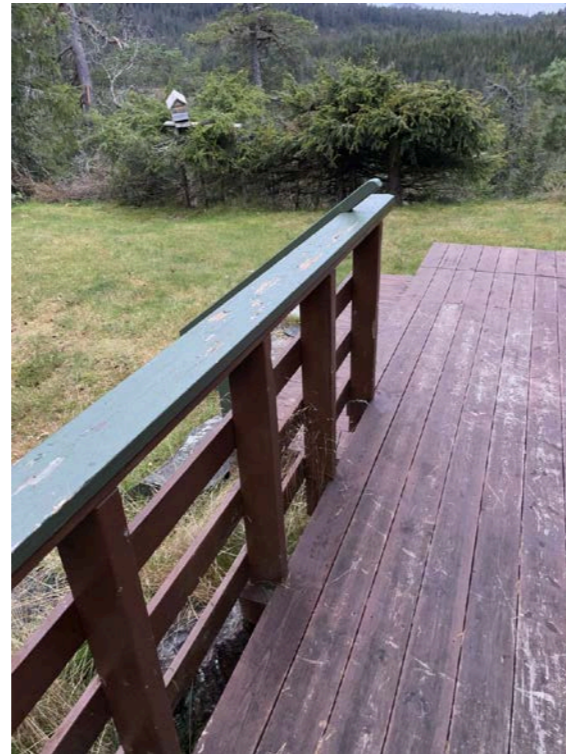
E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Rekkverk/håndløper på utvendig trapp i forbindelse med svalgang, bør etableres på grunn av bedret person sikkerhet ved bruk.

Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Sperretak opplagret på yttervegger og møne drager, luftet over tak og tekket med undertak av rupanel og tekket med takshingel.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Tak av taksperrer, opplagret på yttervegg og knevegg. Luftet over tak via takraft og ventiler på gavl vegg.

Eier forteller at det er lagt til en luftelyste midt på taket med pipe for å øke effekten på luftingen.

Ingen skjevheter i takkonstruksjonen blir registrert, ved besiktigelse fra takets utside.

Ikke registrert avvik i undertaket i form av fukt på hems.

Åpen himling på stue/kjøkken, synlige åser, taket er luftet over tak isolert med 200 mm. mineralull.

Ingen avvik ble registrert på befaringdagen.

TG 1

Tilbygg fra 2009

Sperretak opplagret på bærevegg med undergurt (innvendig himling).

Undertak av rupanel tekket med takshingel.

Taket er med kaldt loft, luftet med ventiler i gavlvegg og ved takraft (takraft er overgangen mellom tak og yttervegg).

Ikke registrert avvik.

Eier informerer at et tre blåste over taket og en gren laget hull i tak og taktekking. Dette ble utbedret av forsikringsselskapet.

Tjønntul 134

3697 Tuddal
Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig: Ronny Nelson
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Bilder



Luftelyre for å øke kapasiteten på lufting.



Lukket skade etter vindfall.

Tjønntul 134

3697 Tuddal
Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig: Ronny Nelson
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taktekking er kontrollert fra takflaten. Det er gjort en vurdering om krav til snøfanger, og skorstein skal ha forsvarlig tilkomst iht. forskrift (NS 3600).

- Taket er tekket med takshingel, og er fra byggeår på opprinnelig hytte 1991 (kilde: eier).
- Taktekking på tilbygg er fra 2009. Taket er tekket med takshingel.
- Det blir ikke registrert skjevheter i taket.
- Takvinkel er på ca. 25 grader, derav god avrenning fra takflaten. Taktekking er kontrollert fra takflaten.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, leker og ytterteking)

Taktekking er av takshingel montert på undertak av ru-panel, og er fra byggeår.

Det registreres stedvis noe mose på taket på hoved hytten.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Beslag over vindskier har ingen registrerte avvik.

Angitt TG er satt med bakgrunn i alder og forventet brukstid, samt noe mose som er festet på overflaten.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fjerne mose som et vedlikeholdstiltak.

Det må beregnes på grunn av gjenværende brukstid (normalt) at et bytte av takshingel på hoved hytte vil komme.

TG 3

Utstyr på tak

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Tak stige skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Tak stige av tre, tak stige som er festet med bøyler over mønet, eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Det er ingen sikker tilkomst til skorstein over tak for feiing eller kontroll.

Årsak / Konsekvens:

Det er krav til stige/trinn for økt person sikkerhet.

Anbefalt tiltak:

Montere takstige for sikker tilkomst til pipe.

Estimert kostnad: Kommentar til estimert kostnad:

10 000,-

Estimat for stige fastmontert på tak. Estimatet må ikke sammenlignes med et tilbud fra en profesjonell utførende. Tilbud bør innhentes.

TG 2

Skorsteiner over tak

Element pipe som er pusset over tak. Pipen har godkjent høyde over tak.

Antydning til avskaling og fargeforskjeller i pussen, som kan være oppsug av fukt påført fra utsiden.
Ikke registrert sprekker.

Elastiske fuger rundt gjennomføringer i tak flaten, begynner å bli slitt/værslitt og oppsprukne.

Ved en oppgradering av taktekkning bør beslagene rundt gjennomføringer i tak, oppgraderes samtidig.

Årsak / Konsekvens:

Elastiske fuger som er begynt å sprekke å bli værslitte kan føre til lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

Normalt vedlikehold av pipens utside over tak må påberegnes.

Slitte/oppsprukne fuger rundt gjennomføringer i tak, bør skiftes/oppgraderes.

Levetider

Normal levetid for taktekkning for tak med takshingel er 15-35 år.

Bilder**Renner, nedløp og beslag**

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Plastbelagte metall renner og nedløp.

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Det registreres skjevheter i takrennene på tilbygg mot øst, noe som ikke er uvanlig over lang brukstid.

Det ble ikke registrert lekkasjer, men det kan ikke utelukkes da renner og nedløp på hoved hytte har oppnådd en lang brukstid.

Det registreres manglende takrenne og nedløp, på tak over toalett rom mot øst.

Anbefalt tiltak:

Behov for utbedringer av takrenne på tilbygg.

Det anbefales å montere takrenne på takfall over toalett rom, og lede vannet kontrollert ned mot grunn og utkast bort fra ringmur.

Bilder

Det mangler takrenne og nedløp.



Store skjevheter i takrennen, tak vannet vil ikke nå nedløp.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Kjeller med lav himlings høyde.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Støpt betong, noe fjell i dagen på en side. Det er ikke tegn til bruk av isolasjon eller dampspærre under gulvstøp. Fjell i dagen er tydelig fuktig. Det er tydelig fargeforskjeller på overflatebehandlingen på gulvet, som er en indignasjon på at det har fukt gjennomslag.

Anbefalt tiltak:

Forsegle gulvet med plast, slik at rådampen fra grunn ikke slår rett inn i kjeller rommet.

TG 2

Overflater - Vegger

Vegger har fuktmerker og gjennomslag av salt/kalk, stedvis noe svertesopp

Årsak / Konsekvens:

Antatt årsak kan være kapillært oppsug fra gulv /ringmur.

Det er forholdet mellom temperatur og luftens metning av damp, som vil gi kondens på vegger.

Anbefalt tiltak:

God ventilering/luftsirkulasjon.

TG 2

Overflater - Himling

Malte plater. Det blir målt fukt i himlings platene, noe som er helt naturlig, da rom høyden er på ca. 1,0 meter.

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturlig ventilasjon på yttervegg. Ventilene var stengt på befaringsdagen. Det er viktig med gjennomluftning for å få luftsirkulasjon og rive fukten ut.

TG 2

Spesielle observasjoner

Det ble foretatt fuktmåling i bjelkelag over kjeller med hammer elektrode.

Ved trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (Konstruksjoner mot terreng), må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 17,1% som indikerer at forholdene er på grensen for å utvikle nevnte skader.

Anbefalt tiltak:

Senke rå dampen fra grunn, og sørge for god ventilering.

Kontrollert opptørking av organiske materialer med en luft avfukter er et alternativ, etter å stenge for mulig inndriv av fukt fra grunn. det bemerkes at organisk materiale kan begynne å sprekke om uttørking skjer for raskt, eller materialet blir alt for tørt.

Bilder



Tjønntul 134

3697 Tuddal
Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig: Ronny Nelson
Opprettet: 24.09.2024
Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Tjønntul 134

3697 Tuddal
Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig: Ronny Nelson
Opprettet: 24.09.2024
Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Bilder



Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Beskrivelse

Under store deler av opprinnelig hytte er det krypkjeller.
Under halve tilbygget er det krypkjeller.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendig inspeksjon er mulig

God gjennomluftning. Fjell i dagen under hele hytten, og tilgjengelig kryp rom under tilbygg.
Ikke tegn til skadedyr eller andre skadegjørende vekster.

Det ble målt med pigg i overflaten av stubbeloft, uten tegn/fare for utvikling av skadegjørere (sopp, mugg, osv.).

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalett rom med snurredass.
Rommet er elektrisk oppvarmet med panelovn på vegg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv med belegg. Under gulv er av furugulv. Ikke tegn til avvik

TG 1

Overflater - Vegger

Overflatebehandlet panel. Ikke tegn til avvik.

TG 1

Overflater - Himling

Overflatebehandlet panel av furu i himling. Ingen tegn til fukt i eller andre skader på befaringsdagen.

TG 1

Ventilasjon

Rommene har kun naturlig avtrekk med ventil på yttervegg, og muligheter for å lufte gjennom vindu. Dette vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
For hytte med kort oppholdstid vil naturlig ventilasjon innfri behovet for ventilering.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Snurrefass. Ikke registrert skjæmmende lukt innvendig. Tilgang til kammer er utvendig i rom som har muligheter for oppvarming. Ventilering av snurrefass er over tak og eier opplyser om at de har montert ny vifte fra snurrefassen i 2024.

Bilder



Innvendige overflater

Beskrivelse

Generell beskrivelse av rom overflater.

Tilstandsgraden er satt ut fra synlige skader, samt normal bruks slitasje på gjeldene overflater og eventuelt alder.

Potensielt kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflatene, etter eget ønske og personlige krav.

Befaringen ble utført med de begrensningene en møblert hytte medfører. Det gjøres oppmerksom på at innredninger, festede gjenstander, gjenstander av stor verdi, ikke er blitt flyttet under befaringen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Hoved hytte

Gulv:

Tre gulv av furu. Fra byggeår. Lav slitasje grad.

Vegger:

Panel på vegger. Panelet er overflatebehandlet/behandlet. Lav slitasje grad i forhold til alder (fra byggeår).

Ytterveggene på stue/kjøkken har villmarks panel.

Himling:

Panel i himling. Panelet er overflatebehandlet/behandlet. Lav slitasje grad i forhold til alder (fra byggeår).

Eier opplyser at alle soverom har plass byggede senger, og to av soverommene har plass byggede garderobeskap. Innredningene er uten tegn til slitasje.

TG 1

Tilbygg

Soverom og gang:

Gulv:

Tre gulv av furu. Fra byggeår. Lav slitasje grad.

Vegger:

Malt panel på vegger. Lav slitasje grad i forhold til alder (fra byggeår).

Himling:

Malt panel i himling. Lav slitasje grad i forhold til alder (fra byggeår).

Soverommet har familie køyeseng.

Tjønntul 134

3697 Tuddal
Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig: Ronny Nelson
Opprettet: 24.09.2024
Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet er vurdert etter gjeldene kriterier i standarden NS 3600:2018. Angitt TG er vurdert etter standardens beskrivelse og vurderingene som ble gjort på befaringdagen.

Kjøkken fra byggeår med malt profilerte fronter/dører, som er i stilen til fritidsboligen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvene på kjøkken er av overflatebehandlet furu gulv, festet til bjelkelaget.

Det har blitt søkt etter fukt på utsatte steder på gulvet ved oppvaskkum, uten å finne utslag for fukt.

TG 1

Overflater - Vegger

Panel på vegger.

Det er ikke montert fuktbestandig materialer over kjøkkenbenk. Ikke registrert skader på vegger.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp et ført ut under hytten og i følge eier ned i egen filtrerings grøft med pukk/singel for gråvann.

Ingen symptomer på lekkasje, i følge eier er det god avrenning.

Vann hentes ute fra eget borehull.

TG 1

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyr, ført ut på yttervegg.

Innredning

Kjøkken har profilerte fronter og heltre benkeplate.

Nedfelt dobbel vaskekum. Vann må hentes ute og varmes på komfyr eller vedovn. Dobbelt utslagskum.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Tilstandsanalysen skal utføres ved visuelle observasjoner kombinert med konkrete undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer som angitt i NS 3600 punkt 11.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Angitt TG er satt, etter kravene i NS 3600 til angitt TG.

1. etasje:

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm. over hele rommet og ca. 1 mm. over 2 meter.

Tjønntul 134

3697 Tuddal
Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig: Ronny Nelson
Opprettet: 24.09.2024
Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

smal og bratt trapp/stige til hems. Forholdene tilsier at trapp innenfor gjeldende krav ikke kan innfris.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Forholdene for trapp til hems kan ikke innfris, på grunn av plassmangel og høyde på tak ved ankomst hems. Trappen må benyttes med forsiktighet.

Anbefalt tiltak:

Tiltak for å ivareta sikkerheten må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Krav i fastsatt i NS 3600 kan ikke innfris på grunn av manglende plass, bredde og trappens vinkel.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ildsteder og skorsteiner inne i huset (vurderingen omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) Kriteriene er satt/vurdert etter NS 3600.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Ved ovn. noe sprekker i pussen rundt røykrør inn i skorstein, ikke tegn til sot lekkasje.

Antydning til riss i pussen over røykrør.

Sotluke er plassert på stellerom. Antydning til sot vann fra luken mot gulv på pusset mur, noe som ikke er uvanlig. Det skal etter krav være en plate med ubrennbar materiale under sotluken (se skisse) høyden er innenfor gjeldende krav.

Årsak / Konsekvens:

Årsak til sprekker i pussen rundt røykrør inn i skorsteinen er varmen og metallens utvidelse og sammentrekning ved nedkjøling.

Anbefalt tiltak:

Oppsprukket puss og tetning rundt røykrør fra vedovn bør utbedres.

Ubrennbar materiale bør ligge over gulv av tre.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

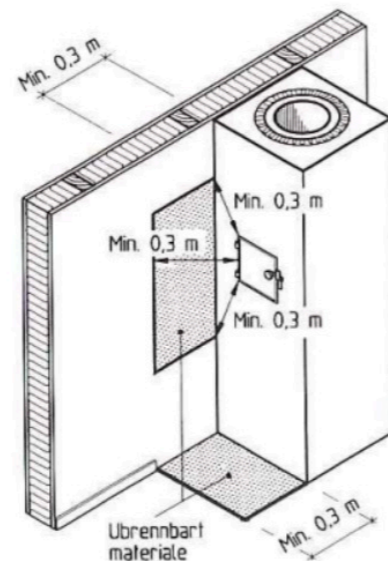
Skorstein av lettklinkerblokker, med pusset utside.

Alle 4- sider av skorstein er synlig innvendig. Ikke registrert skader eller fukt gjennomtrenging i himling på befaringdagen (se også kommentar av skorstein over tak).

Bilder



Sotluke



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Hems innredet ved byggeår. Rommet har lav takhøyde og er under målerverdi rom høyde, gulvarealet er på ca. 16 kvm.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Heltre gulv av furu, normal slitasje.
Ikke registrert avvik.

TG 1

Overflater - Vegger

Panel av furu på veggene. Stående panel på knevegger, og liggende panel på gavlvegg. Panelet er behandlet.
Det ble ikke observert avvik.

Delevegg inn mot hytten/stue er oppfart med av glass, som sikrer naturlig belysning av hems.

TG 1

Overflater - Himling

Panel av furu i himling, overflatebehandlet. ikke registrert avvik i overflaten.

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturlig ventilering:

Hems er kun ventilert via vindu, vær spesielt oppmerksom på at varm luft kan kondensere mot kalde flater, god ventilering under oppvarming av hytten ved nedkjølte flater er viktig, for å forhindre skadegjørere (sopp, råte eller skadedyr).

Anbefalt tiltak:

Ventil i yttervegg vil føre til bedre luftsirkulasjon.

Bilder



Delevegg inn mot hytten/stue er oppfart med av glass.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Rom for varig opphold er: Stue, kjøkken og soverom.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Det er opprettet tilfredsstillende rømningsveier fra rom med varig opphold.

Dagslysflate

Alle rom for varig opphold tilfredsstillende kravet til dagslys, slik rommene blir fremstilt på befaringdagen

Tjønnstul 134

3697 Tuddal
Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig: Ronny Nelson
Opprettet: 24.09.2024
Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Hygiener rom

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Enkelt rom for vask og personlig hygiene.
Rommet har ikke innlagt vann, avløp fra servant er ført ut i filtrerings grøft, noe som er vanlig på mange eldre hytter.
Rommet er kun installert med vask.
Det er ikke dør inn til rommet, kun forheng.
Ikke installer sluk i gulv

Vurdering / Avvik

TG 1

Gulv av heltre furu, vegger av behandlet panel, panel i himling.

Det ble utført ett fuktsøk på gulv, uten tegn til utslag for fukt på gulvet.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Beskrivelse og tilstandsvurdering av leilighetens/boligens tekniske installasjoner. Kriterier for vurderingene er krav satt i NS3600 og byggeforskriften krav til funksjon, tilrettelegging og alder satt i forhold til forventet gjenværende brukstid.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Eget borehull, vann ved yttervegg. Synlig vannrør er av kobber.
Elektrisk pumpe.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør av plast, ført ut i filtrerings grøft. Ofte benyttet på hytter uten innlagt vann og avløp.
Ingen form for lufting over tak av avløpsvann fra kjøkken og hygiene rom.

Anbefalt tiltak:

Filter grøft for gråvann fungerer i dag, pålegg om lukket/felles system kan bli innført.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Rommene har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
For hytte med kort oppholdstid vil naturlig ventilasjon innfri behovet for ventilering.

Tjønnstul 134

3697 Tuddal
Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig: Ronny Nelson
Opprettet: 24.09.2024
Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Frittstående byggverk 2. frittstående bygninger

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Det gjøres en enkel beskrivelse av bygningen, med en helhetsvurdering av tilstand, material og eventuelle skjevheter, stabilitet mot opplyste alder.

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, aneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Sommer stue/grill stue på ca. 9 kvm. :

- Bygningen er fundamentert på fjell, opplagret på søylepunkter av betong stein.

- Bjelkelag og gulv av tre, gulvet er et spaltet terrasse gulv.

- Vegger av bindingsverk, uisolerte, med utvendig kledning av liggende fas panel, kombinert med noe stående panel.

- Saltak (fall til to sider) oppbygget av taksperrer, undertak av ru-panel eller tilsvarende. Taket er tekket med takshingel.
Ikke etablert takrenne eller front beslag.

- Enkel åpen peis, forblendet i naturstein. Pipe er innvendig forblendet med naturstein, over tak er pipen forblendet med eldre teglstein. Det mangler noe komplettering av pipen mot tak, bør fukt sikres.

- Stort vindu og enkel boddør med glass, på gavlvegg mot nord.

Noe gjenstående arbeid rundt pipe, som bør ferdigstilles. Takrenner bør etableres.

Ved bod

Enkel vedbod med to-fløyet dør på ca. 7 kvm.:

- Vedboden er fundamentert på fjell, med søylepunkter av betong stein.

- Dragere over søylene av tre bjelker, og bjelkelag av tre med splitter gulv.

- Vegger av bindingsverk, utvendig kledning av stående panel.

- Pulttak (ensidig fall) av sperrer opplagret på yttervegg. Undertak av rupanel og tekket med takshingel.
Ikke etablert takrenne eller front beslag.

Vedboden fungerer godt til sitt formål.

Tjønntul 134

3697 Tuddal
Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig: Ronny Nelson
Opprettet: 24.09.2024
Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

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 el-tilsyn) 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.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2010	Samsvarserklæring på nytt elektrisk anlegg
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	

Tjønntul 134

3697 Tuddal
Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig: Ronny Nelson
Opprettet: 24.09.2024
Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	AMS-måler. Samsvarserklæring er lagt frem 2017.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2020	Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2013	Ingen feil eller mangler.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Ikke relevant
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Takstingeniør sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installasjoner og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Boligens el anlegg er oppført med automatsikringer i 2020.

Sikringsskapet er plassert i hoved hyttens gang innenfor inngangsdør. Anlegget er ved visuelle observasjoner vurdert til å være i god stand.

Bilder



Brann tekniske forhold				NS 3600 - Tillegg C
Beskrivelse				
Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldene regler i forskrift og NS 3600.				
Sjekkliste for det brann tekniske anlegget				
Boligen generelt				
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar	
1	Er det røykvarslere (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja		
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja		
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja		
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant		
Bolig med utgang fra og med 2. etasje				
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar	
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant		
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant		
Vurdering / Avvik				
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 10px; padding: 2px 10px; margin-right: 10px;">TG 0</div> <div> <p>Helhetsvurdering av det brann tekniske anlegget</p> <p>Kravene til brann-sikkerhet er ivaretatt for denne boligen etter gjeldende krav i NS 3600</p> </div> </div>				

Teknisk beregning

Tjønntul 134

3697 Tuddal
Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig: Ronny Nelson
Opprettet: 24.09.2024
Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Frdrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Frdrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter frdrag
Fritidsbolig (hytte)	3 067 508,-	614 995,-	10 000,-	2 442 513,-
2. frittstående bygninger	134 000,-	15 000,-	0,-	119 000,-
Tomt(er)	Tomtverdi inkl. opparbeidelse			Tomtverdi inkl. opparbeidelse
Selveier på 1160 kvm.	450 000,-			450 000,-
Sum	3 651 508,-	629 995,-	10 000,-	3 011 513,-

Kommentarer til teknisk beregning

Fritidsboligen er ikke tilkoblet offentlig vann og avløp. Det er vann til yttervegg fra eget borrehull (grunnvann).

Enkel innvendig standard med gulv av heltre, panel på vegger og himling.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Fritidsbolig

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei.

Er det manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse? Ja.
Det fines ingen ferdigattest / mellombels brukstillatelse i kommunearkiva. Kilde: Hjartdal kommune

Det er ikke noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. det vil ikke bli mulig å få utsted ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Ikke relevant.

Er det avvik på kravet til rømning, dagslys forhold eller takhøyde? Nei.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarslere i boligen iht. forskrift? Nei.

Markedsanalyse

Tjønntul 134

3697 Tuddal
Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig: Ronny Nelson
Opprettet: 24.09.2024
Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Markedsvurdering

Innholdsrik hytte beliggende i Tuddal, Hjartdal kommune. Hytten har en god og praktisk planløsning, med 4 soverom og hems. Vann fra eget borehull ved hytteveggen, fritidsboligen er utstyrt med snurrelass. Alle rom for varig opphold ligger i grunn plan.

Privat vei, som brøytes til hyttens parkering etter avtale.

Områdebeskrivelse

Hytta ligger i et rolig og stille hytteområde like ved Sjøljufjellet. Det er kort vei til oppkjørte skiløyper og mange turmuligheter sommer som vinter. Kun 15 minutters kjøring til Flugonfjell Skisenter som kan tilby aktiviteter innen alpint/snowboard.

Det er gode solforhold som kan nytes på den sydvendte terrassen, med utsikt mot Gaustatoppen.

Tjønntultjønn kan byr på bade# og fiskemuligheter (fiskekort). Aktiv hytte forening som arbeider for ett godt miljø rundt Tjønntultjønn.

Det er bilvei frem til hytteveggen hele året.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	
Tuddal	15,0 km	Dagligvare, kommunesenter for Hjartdal kommune
Notodden	42,0 km	Dagligvare, kjøpesenter, sentral for offentlig kommunikasjon
Rjukan	41,0 km	
Skien	100,0 km	

Reguleringsmessige forhold

Lagt til grunn Reguleringsbestemmelser, med vedtak 29.07.2009.

Området er regulert for fritidsbebyggelse, tilknyttet privat vei. Det skal vær biloppstillingsplass for inntil to biler på eiendommen.

Rettigheter

Eiendommen ligger i ett område med sprett bebyggelse av fritidsboliger. Privat vei frem til fritidsboligen

Tjønntul 134

3697 Tuddal
Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig: Ronny Nelson
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
Opprettet: 24.09.2024
E-post: post@honestatakst.no
Utskrift: 29.10.2024
Telefon: 91321207



Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Tjønntul 126, 3697 TUDDAL	79 m ²	03.10.2023	1 965 000,-	24 873,-	1994	3 stk
Tjønntul 175, 3697 TUDDAL	72 m ²	19.11.2023	1 775 000,-	24 653,-	1995	2 stk
Tjønntul 5, 3697 TUDDAL	55 m ²	29.01.2024	1 050 000,-	21 000,-	1993	2 stk
Russmarken 323, 3697 TUDDAL	73 m ²	07.03.2024	2 850 000,-	39 041,-	2003	3 stk
Flugonvegen 325, 3697 TUDDAL	104 m ²	15.04.2024	2 100 000,-	20 192,-	1998	5 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Sammenlignbare objekter ligger til dels i kort avstand til fritidsboligen, med tilnærmedesvis samme alder og bruksareal (BRA).

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 2 065 000,-

Signatur

Signatur

Svarstad - 29.10.2024

Sted - Dato

RONNY NELSON

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1308240071	
Selger 1 navn	
Tone Marthinsen Almehagen	
Gateadresse	
Tjønntul 134	
Poststed	Postnr
TUDDAL	3697
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Inger marthinsen	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1991
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	00
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TMA

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Document reference: 1308240071

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1308240071

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone M Alnehagen	91a6d6dae14ad61ddb06b71 489df0ca3ac2fce89	27.12.2024 09:13:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1308240071

Document reference: 1308240071

- 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>

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 92, Bruksnr 180	Kommune:	4024 Hjordal
Adresse:		Grunnkrets:	106 Hovde-Sønderland
Veiadresse:	Tjønntul 134, gatenr 1081	Valgkrets:	3 Tuddal
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	5140504 Hjordal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.06.2022	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 159,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	4024/92/180	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 02.09.2021 Matrikkelført: 20.06.2022	Avgiver Tidligere festegrunn Mottaker	4024/92/1 3819/92/1/33 4024/92/180	-1 159,5 0,0 1 159,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tjønntul 134	Fritidsbolig	69,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.11.1991
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	08.11.1991
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	69,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	69,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.11.1991
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	14520872			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				69,0	69,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

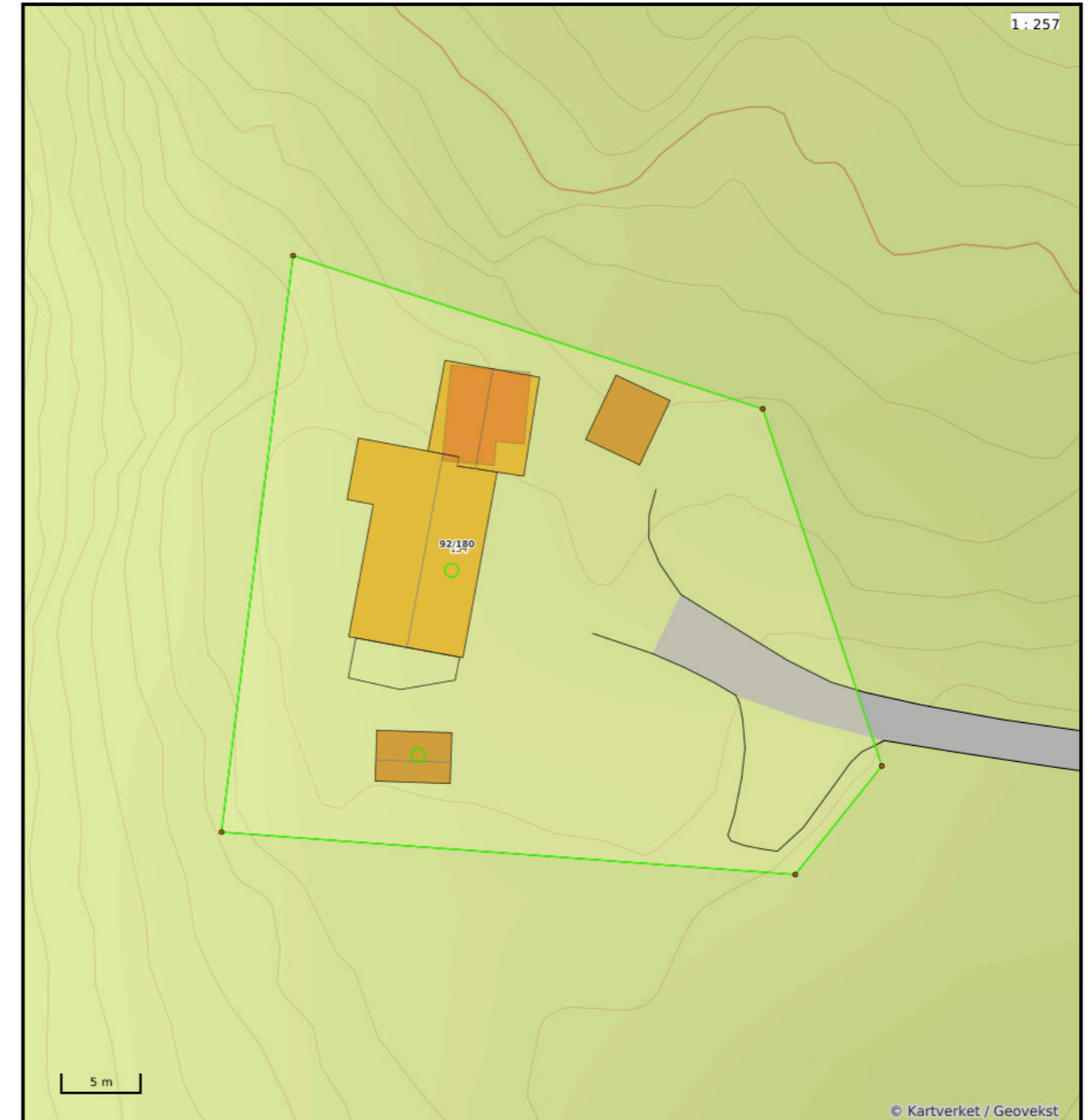
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	5,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300396781			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				5,0	5,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

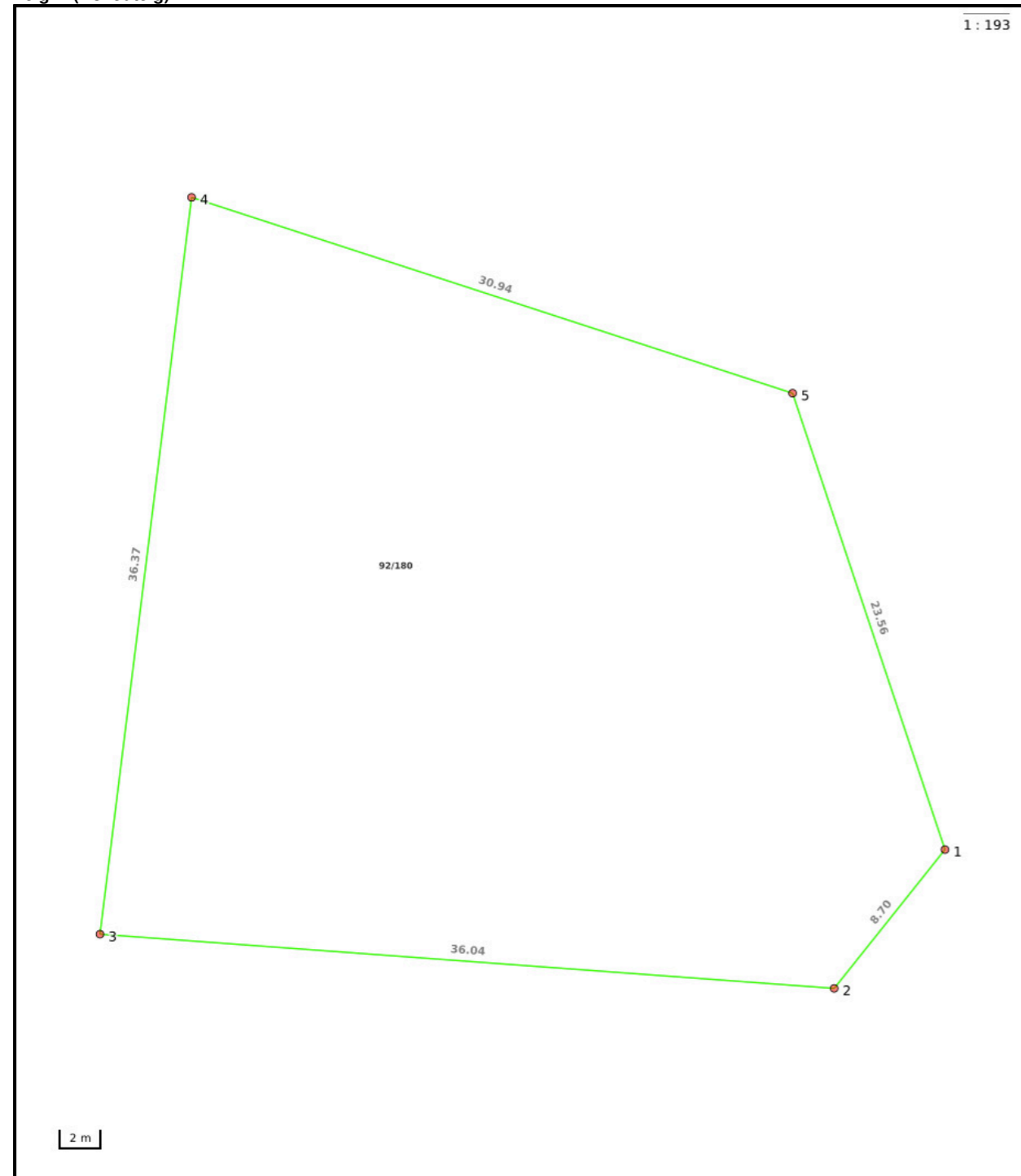
Hjelpelinjer

--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 1 159,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

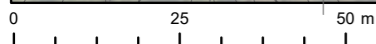
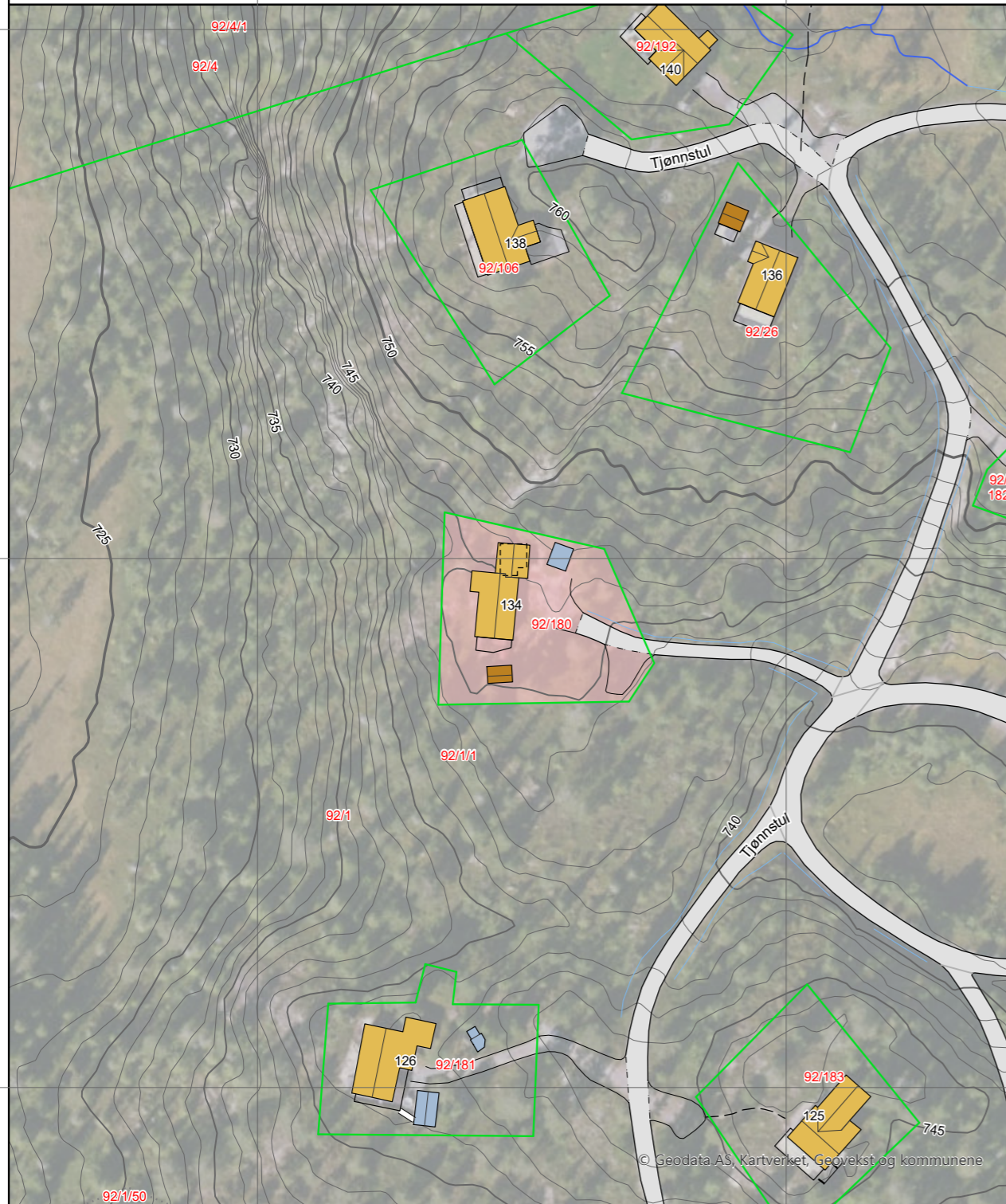
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 624 780,24	493 175,03	8,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 624 772,98	493 170,25	36,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 624 772,37	493 134,22	36,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 624 808,73	493 135,42	30,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 624 801,83	493 165,58	23,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Eiendomsgrenser

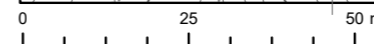
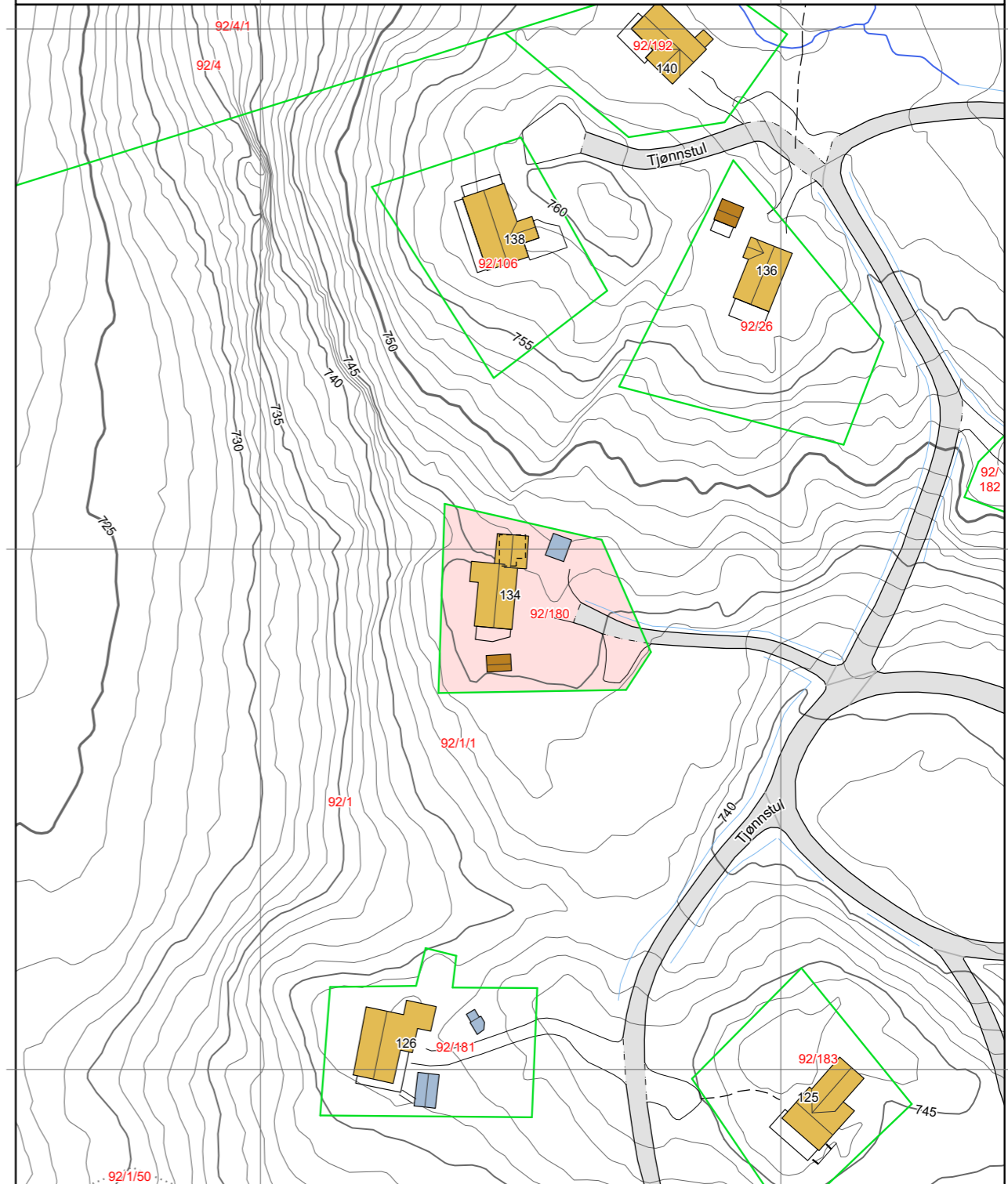
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



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

Eiendomsgrenser

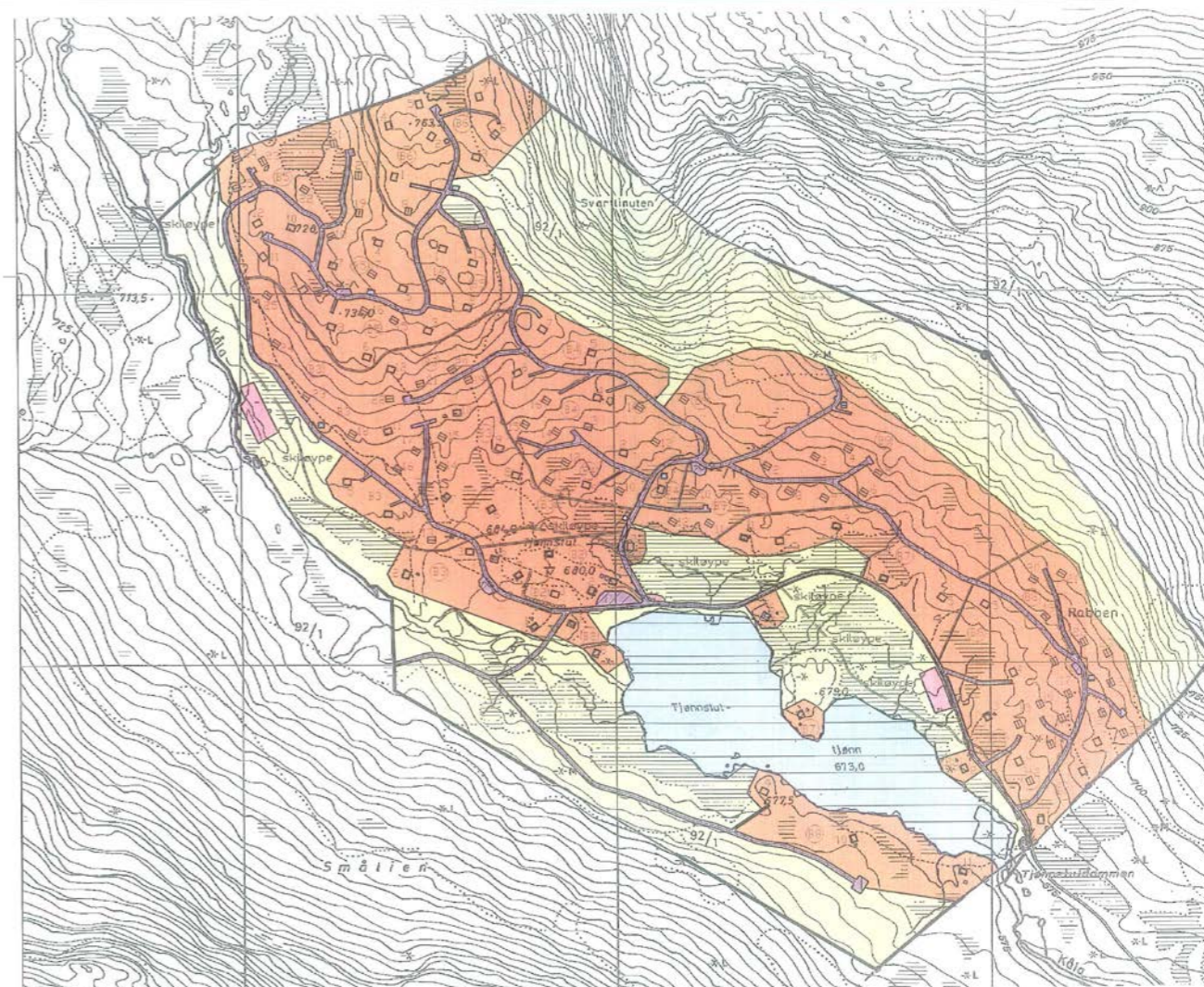
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

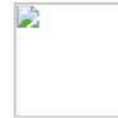


Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
 - ✱ Kulturminne - punkt
 - Naturvernområde - punkt
 - Kulturminne - flate
 - Naturvernområde - flate
 - Bygningslinjer
 - - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
-
- Stolpe
 - Anlegg
 - Veglinje
 - - - Sti
 - ==== Traktorveg
 - Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terreng
 - Hjelpekurve
 - Dybdekurve
-
- Valgt eiendom
 - Bolig, uthus, landbruk
 - Fritids-/sesongbosted
 - Bygning, annen kjent type
 - Bygning uten matrikkelinformasjon
 - Parkeringsområde
 - VegGåendeOgSyklende
 - Trafikkey
 - VegKjørende
-
- Vassflater
 - Bre
 - AndreTiltak
 - BygningTiltak, endring
 - BygningTiltak, nybygg
 - BygningTiltak, riving
 - SamferdselTiltak
 - Andre tiltakstyper/ spesifiseringer





Hjarthdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 07.10.2024

Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Hjarthdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4024 Gardsnr.: 92 Bruksnr.: 180

Adresse: Tjøninstul 134, 3697 TUDDAL

Referanse: Inger Marthinsen

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

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Renovasjon	Gebyr	2515,00
Brannsyn, feiing	Gebyr	418,00
Eigedomsskatt	Avgift	3617,00
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

Kommentar
Avgiftene er oppførte med mva. Eigedomsskatt og feiing er ikkje mva belagt.

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

EIGENDOKKUMENT AV HJARTHDAL KOMMUNE
 Vedtakssak: 16.10.2024
 Saksnr.: K 21/2024
 Eigarar: Jan Kåre Kvaloy

Tegnforklaring

Reguleringsplan
Babyggleseplan
 Byggeområde
 (PBL §25,1 ledd nr.1)
F Område for fritidsleiebygging

Landbruksområde
 (PBL §25,1 ledd nr.2)
JSS bruk
 Område for jord og skogbruk

Fareområde
 (PBL §25,1 ledd nr.5)
H Høyingsområde
P Privat veg

Spesialområde
 (PBL §25,1 ledd nr.6)
F Fritidsområde i sje og vassdrag
K Område for anlegg i det av kommunalt teknisk verkemiddel
D Orløvsområde

Felleksområde
 (PBL §25,1 ledd nr.7)
P Felles parkeringsplass

Linjetyper

— Formålsgrense

— Omriss av eksisterende bebyggelse som ligger i planen

— Omriss av planlagt bebyggelse

— Planens begrensning

— Reguleringslinje

REGULERINGSPLAN FOR
 TJØNNSTUL HYTTEFELT 92/1
 MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER
 SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

M=1:4000

SAKSOPPLAGT SIGN

Revisjon

Revisjon	Dato	IN
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	05.01.10	
2.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	13.01.09	
Offentlig ettersyn fra		
3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		
Kommunestyrets vedtak	17.06.09	
Kartleggning av vedtaket	29.07.09	
Revisjon	12.08.08	

NDRSK BYGGPROSJEKTERING AS

REGULERINGSPLAN FOR TJØNNSTUL HYTTEFELT 92/1 MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN M=1:4000 SAKSOPPLAGT SIGN



Hjartdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 16.10.2024

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Ferdigattest/mellombels bruksløyve

Kjelde: Hjartdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4024 **Gardsnr.:** 92 **Bruksnr.:** 180

Adresse: Tjøninstul 134, 3697 TUDDAL

Referanse: Inger Marthinsen

Det finst ingen ferdigattest / mellombels bruksløyve i kommunenarkiva.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFRSPURNADER.

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

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

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



Hjartdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 07.10.2024

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Kjelde: Hjartdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4024 **Gardsnr.:** 92 **Bruksnr.:** 180

Adresse: Tjøninstul 134, 3697 TUDDAL

Referanse: Inger Marthinsen

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

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFRSPURNADER.

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

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

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

VestfoldLAB ASÅslyveien 21
3170 SEM

Tlf: +47 33 37 90 60

Jan Henrik Marthinsen
Hvittingfossveien 429
3092 SUNDBYFOSS

Ref.....

BESVARTE ANALYSER 01.01.2021 - 08.01.2021

	Pris	Ant	Rab	Beløp
0129 Intestinale enterokokker	143,00	1.0		143,00
01CA Koliforme bakterier	146,00	1.0		146,00
01CB E.coli	146,00	1.0		146,00
01X2 Kimtall v/22°	108,00	1.0		108,00
9816 Prøveflasker - engangs plast	20,00	1.0		20,00

Sum			Kr	563,00
-----------	--	--	----	--------

Fakturerte lab.nummer: 21/11

Nettobeløp: kr 563,00
Merverdiavgift: kr 140,75NO 985 850 151 MVA
IBAN NO96 1638 1173 236
BIC DNBANO33XXX
Kontonr 1638.11.73236

FAKTURA 21/10046

Kundenr: 501905-59317
Fakturadato...: 08.01.2021
Forfallsdato...: 22.01.2021Beløp å betale: **Kr 703,75**
=====

Ved innbetaling, vennligst oppgi KID: 211004615019053

Jan Henrik Marthinsen
Hvittingfossveien 429
3092 SUNDBYFOSSDato: 08/01/21
Lab.nr: 21/ 11
Arkiv: 501905
Prøver mottatt: 02/01/21

ANALYSERESULTATER

Analyseperiode: 04/01/21 - 08/01/21, Uttaksprosedyre: Enkel stikkprøve Prøvetaker: Tatt ut av leverandør

Analyse	Metode	Ref	Resultat	Benevning	Usikkerhet	Grenseverdi/anbefaling
21/ 11-1	Grunnvann, ubehandlet Nytt borehull				Tatt ut: 02/01/21	
Koliforme bakterier	ISO 9308-1:2014		<1	/100 ml	(0 - 2)	<1 ^{V)}
E.coli	ISO 9308-1:2014		<1	/100 ml	(0 - 2)	<1 ^{V)}
Intestinale enterokokker	ISO 7899		<1	/100 ml	(0 - 2)	<1 ^{V)}
Kimtall v/22°	ISO 6222	I)	1 900	/ml	(990 - 3600)	<100 ^{V)}

I) Det var gått mellom 12 og 24 timer fra prøvetaking til analysestart.
V) Drikkevannsforskriften

Heidi N. Nesengen

Heidi Nesengen
Laborant

Side 1 av 1

Adresse:
Åslyveien 21
3170 SEMpost@vestfoldlab.no
www.vestfoldlab.noTlf: 33 37 90 60
Faks 33 37 0 61

Vedlegg til: 21/ 11

ANALYSEVURDERING

Den undersøkte vannprøven inneholdt noe kimtall. Dette er et mål på vannets biologiske aktivitet, og vil ofte være høyt dersom det er tilsig til grunnvannskilder fra overflatevann. Kimtallet blir normalt vurdert som bra under 100, og høyt over 1000.

Kimtallet har normalt ikke helsemessig betydning, men kan gi bruksmessige ulemper, med farge, lukt og/eller smak.

Dersom man gjentatte ganger registrerer høyt kimtall, kan det være hensiktsmessig å forsøke å drenere vekk overflatevann som kan sige ned i brønnen f.eks. ved mye nedbør.

I spesielle tilfeller kan kimtallet være normalt høyt, bl.a. i vann fra gammel sjøgrunn, eller grunnvann i myrholdige områder.

Ser at det er nytt borehull det kan være årsak til noe kimtall i vannprøven.

Side 1 av 1

Adresse:
Åslyveien 21
3170 SEM

post@vestfoldlab.no
www.vestfoldlab.no

Tlf: 33 37 90 60
Faks: 33 37 90 61

Hjartdal kommune
Teknisk etat
3692 Sauland

Jan Henrik og Inger Marthinsen
Nordbyen 30 A

3100 TØNSBERG

Delegasjonssak nr. 71/91.

Deres ref.
^UQ,VÅRREF;

Vår ref.
WM/91/719/

Dato: 07.11.91

JAN HENRIK OG INGER MARTHINSEN, NORDBYEN 30 A,
3100 TØNSBERG, SØKNAD OM BYGGELØYVE FOR HYTTE UNDER
GNR. 92, BNR. 1 TOMT NR. 1 FELT B6

I medhald av par. 93, 2. ledd i plan- og bygningslova har
bygningssjefen handsama Dykkar søknad av 07.10.91
og gjort dette vedtaket.

1. Byggeløyve.

Det vert med dette gjeve byggeløyve for hytte på Flugonfjell
Kålidalen hytteområde under gnr. 92, bnr. 1 tomt B6 nr. 1.
Ifølgje teikning er hyttas bruksareal på ca. 74 m2.

Hyttas plassering - møneretning og høgde - skal settast ut av
teknisk etat.

Byggeløyve er gjeve under føresetnad av at hytteplasseringa
fylgjer reg.planen.

Ved evt. endringar må bygningskontrollen kontaktast.

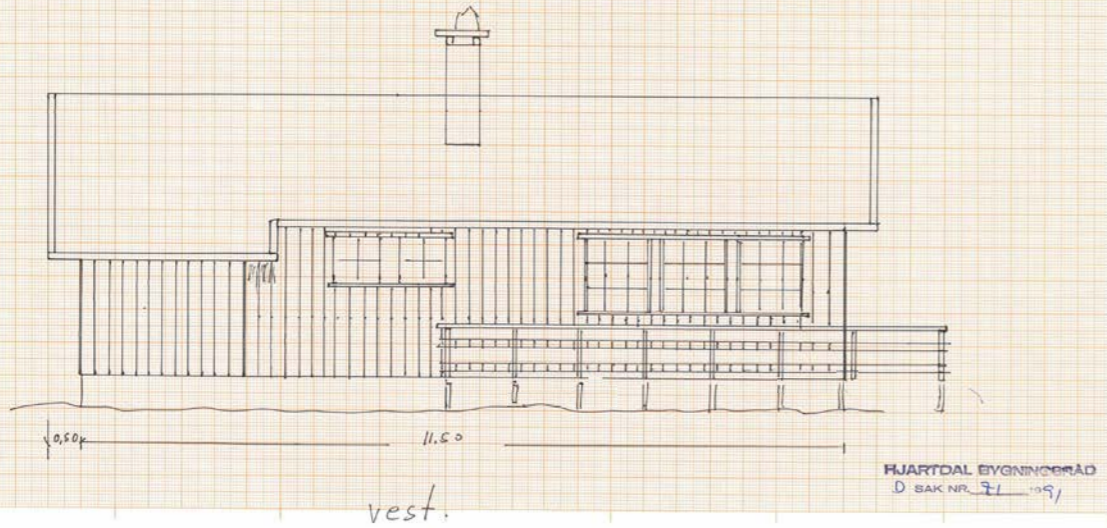
Ein legg ved kopi av godkjent biodo, som tekn. etat pålegg Dykk
å nytte som toalettordning.

for bygningssjefen



Willy Møllberg
avd.ing.

Jan Henrik Mathinsen
Nordbyen 3017
S100 Tønsberg

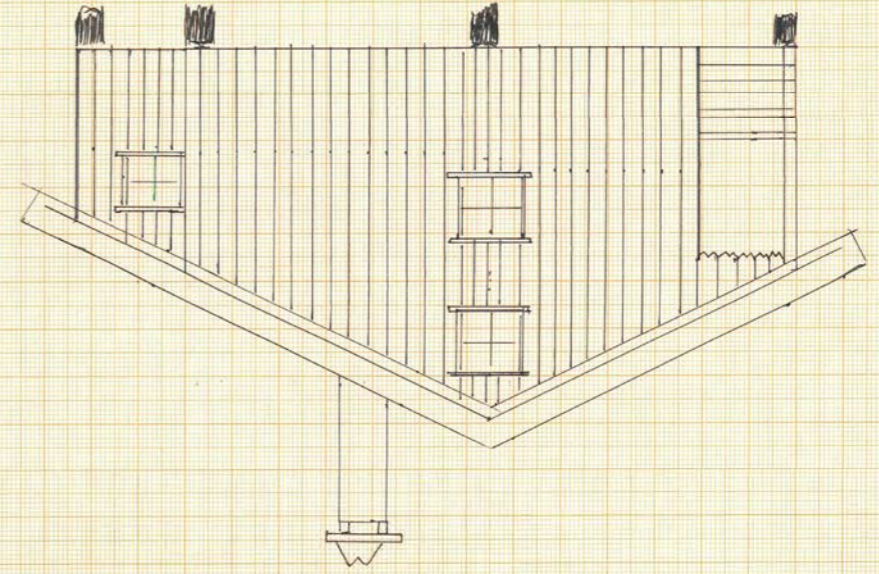


vest.

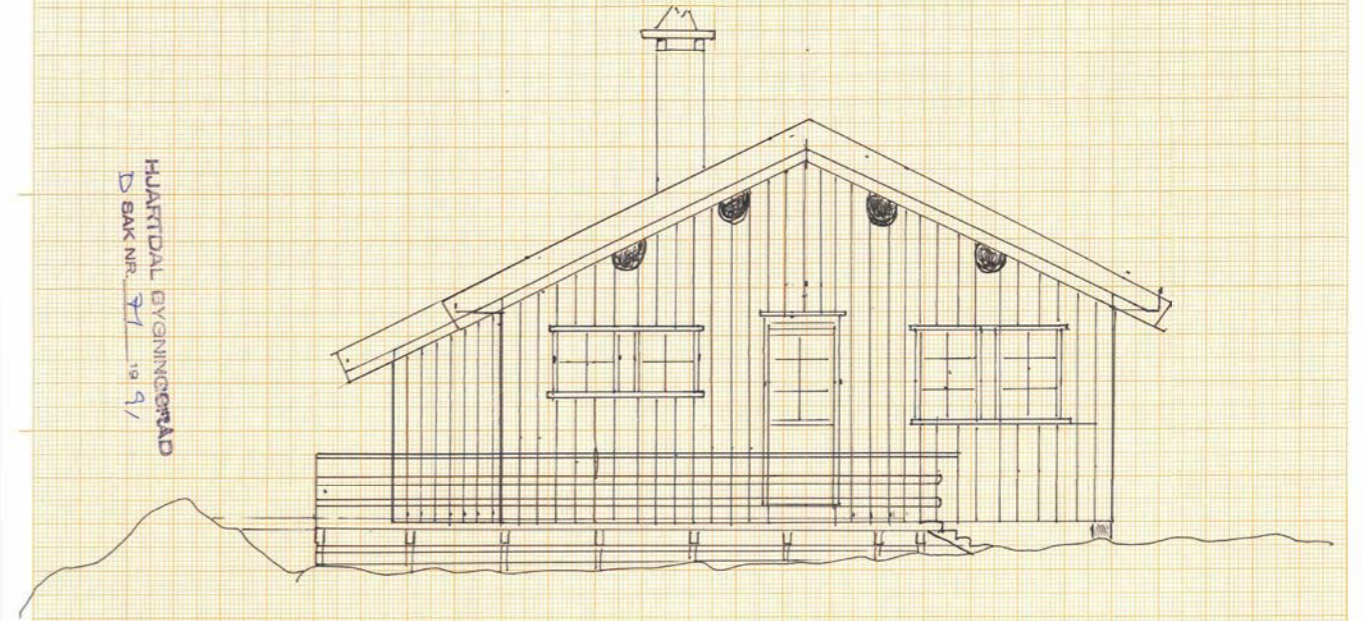
HJARTDAL EYGNINGSRÅD
D BAK NR. 21 1991

1:500

Nord



HJARTDAL EYGNINGSRÅD
D BAK NR. 21 1991



Syd.

Jan Henrik Mathinsen
Nordbyen 3017
S100 Tønsberg

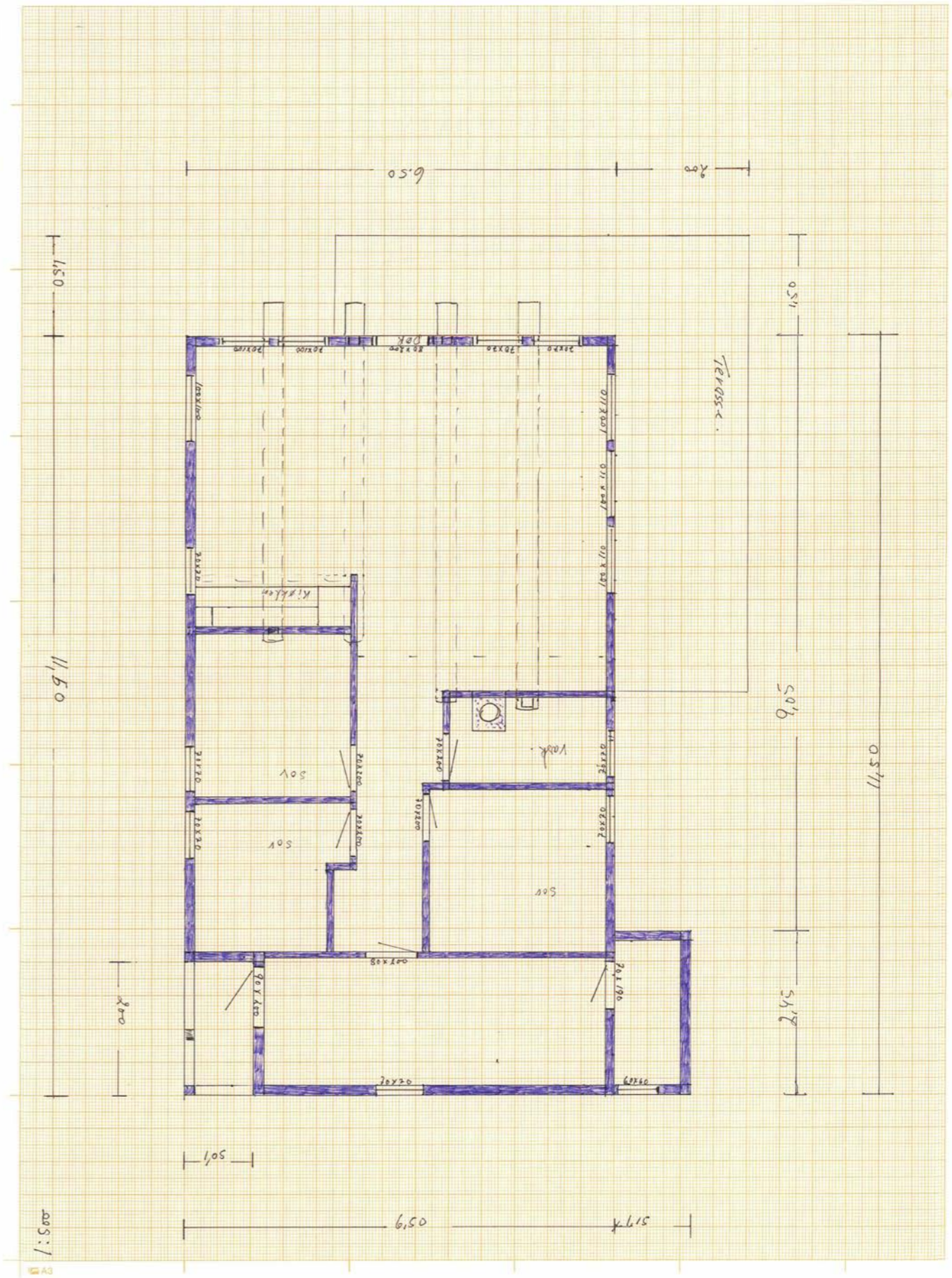
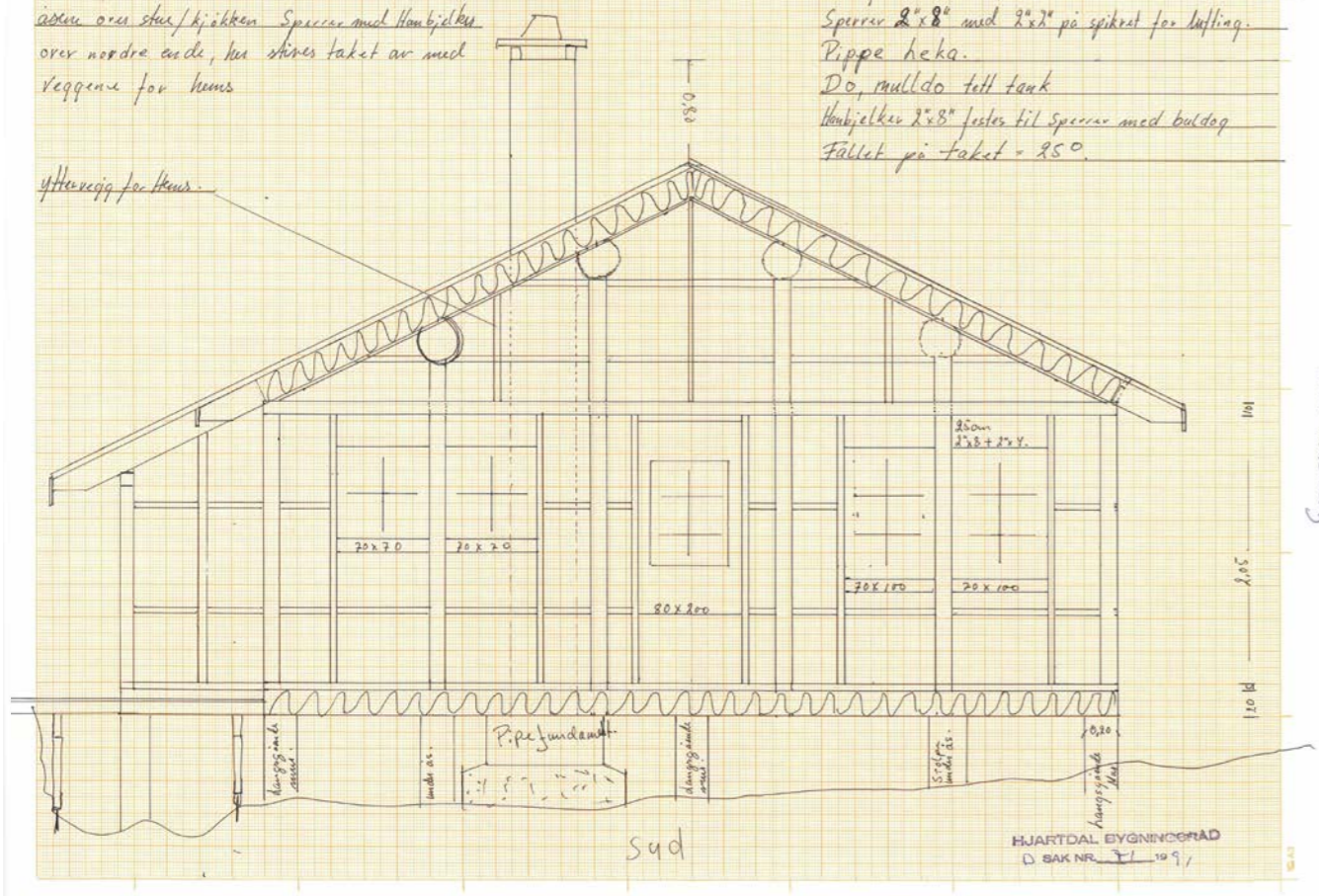
Mot nord, Hems 1,50 ut til hver side

isene over stue/kjökken Sperrer med Hombjelker
over nordre ende, her stines taket av med
veggene for hems

yttervegg for hems

Brøying under iser 15x10cm. iser ca. 30mm diameter.
Sperrer 2x8" med 2x2" på spikret for lufting.
Pippe hekk.
Do, mulldo till tank
Hombjelker 2x8" festes til Sperrer med buldog
Fallet på taket = 25°.

Jan Henrik Mathiesen
Nordbyen 30A
8100 Tønsberg



Jan Henrik Mathiesen
Nordbyen 30A
8100 Tønsberg.

Styre, råd, utval	Møtedato	Saknummer	Sakshandsamar
Fullmaktsvedtak plan og byggesaker	30.06.2009	143/09	SL

Saksansvarleg: Silje Larsen	Arkiv: GBNR-92/1/33	Arkivnr.: 09/618
-----------------------------	---------------------	------------------

JAN H. MARTHINSEN -MELDING OM TILTAK, PÅBYGG HYTTE, GNR. 92/1/33

Dokument i saka:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	11.06.2009	Jan H. Marthinsen	JAN H. MARTHINSEN -MELDING OM TILTAK, PÅBYGG HYTTE, GNR. 92/1/33
2	I	14.06.2009	Jan H. Marthinsen	TEIKNINGAR
3	I	14.06.2009	Jan H. Marthinsen	KVITTERING FOR NABOVARSEL

I medhald av § 95 b i plan og bygningslova har Hjartdal kommune handsama dykkar søknad av 02.06.2009, og gjort dette vedtaket:

VEDTAK:

Byggeløyve.

Det blir med dette gjeve byggeløyve tilbygg på hytte på eigedomen, gnr. 92 bnr. 1 fnr. 33 i Tuddal, innom reguleringsplan for Tjønntul.

I følgje teikning er hytta sitt bruksareal i dag på ca. 78 m². Det er i fylgje søknad planlagt å bygge eit tilbygg på ca. 22,5 m².

Byggeløyve er gjeve under føresetnad av at bygningen si plassering følgjer den vedtekne reguleringsplanen for Tjønntul Hytteområde, samt innsendt teikning. Ved eventuelle endringar må de kontakte kommunen.

Den nye delen av bygningen (tilbygget), må ikkje takast i bruk før ferdigattest (eventuelt midlertidig bruksløyve) er gjeve - jfr. pbl § 99. Ferdigattest eller midlertidig bruksløyve gjevast på bakgrunn av oppmoding om ferdigattest vedlagt innsendte kontrollerklæringar for utføringa (frå samtlege foretak med ansvarsrett i byggeprosessen).

Vedtaket kan påklagast. Ei eventuell klage stilast til Hjartdal kommune, 3692 Sauland. Klagefrist er 3 veker frå den dagen vedtaket vart gjort kjent - kom fram.

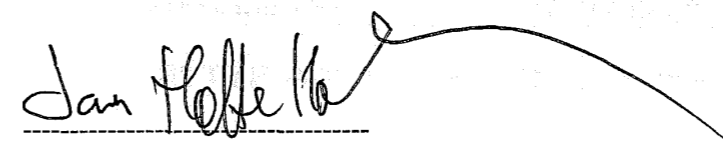
Standard betingelsar:

- Er tiltaket ikkje sett i gang seinast 3 år etter at løyvet er gjeve, fell løyvet bort.
- Det same gjeld dersom arbeida vert innstilt i mer enn 2 år - jfr. pbl § 96.
- Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna formål enn det dette løyvet føreset.
- Det må utførast nødvendig kontroll slik at tiltaket ikkje strir mot føresegnene gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova med forskrifter.

- Eventuelt skifte av ansvarleg søkjar eller ansvarsrettar eller tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldes til kommunen.

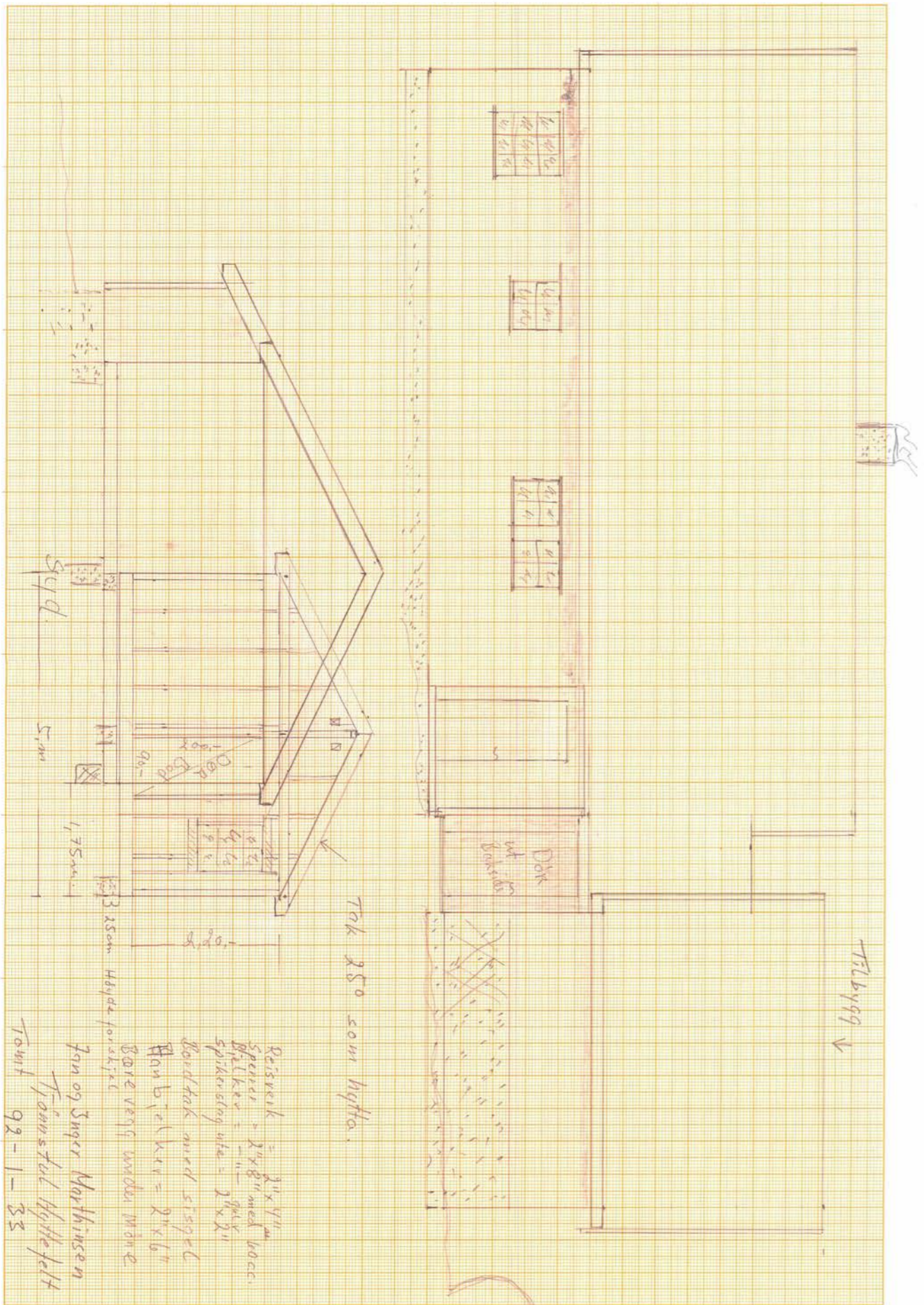
Vi vil minne om følgjande:

Tiltakshavar må sjølv sjå til at arbeidet ikkje er i strid med plan- og bygningslova (pbl), kommunen sine vedtekter til pbl., teknisk forskrift, reguleringsplan med føresegner eller anna regelverk (for eksempel jordlov, veglov, konsesjonslova etc.) Reglane om minsteavstand til veg (sjå reguleringsplan el. veglov) og nabogrense (4,0 meter) må haldast.

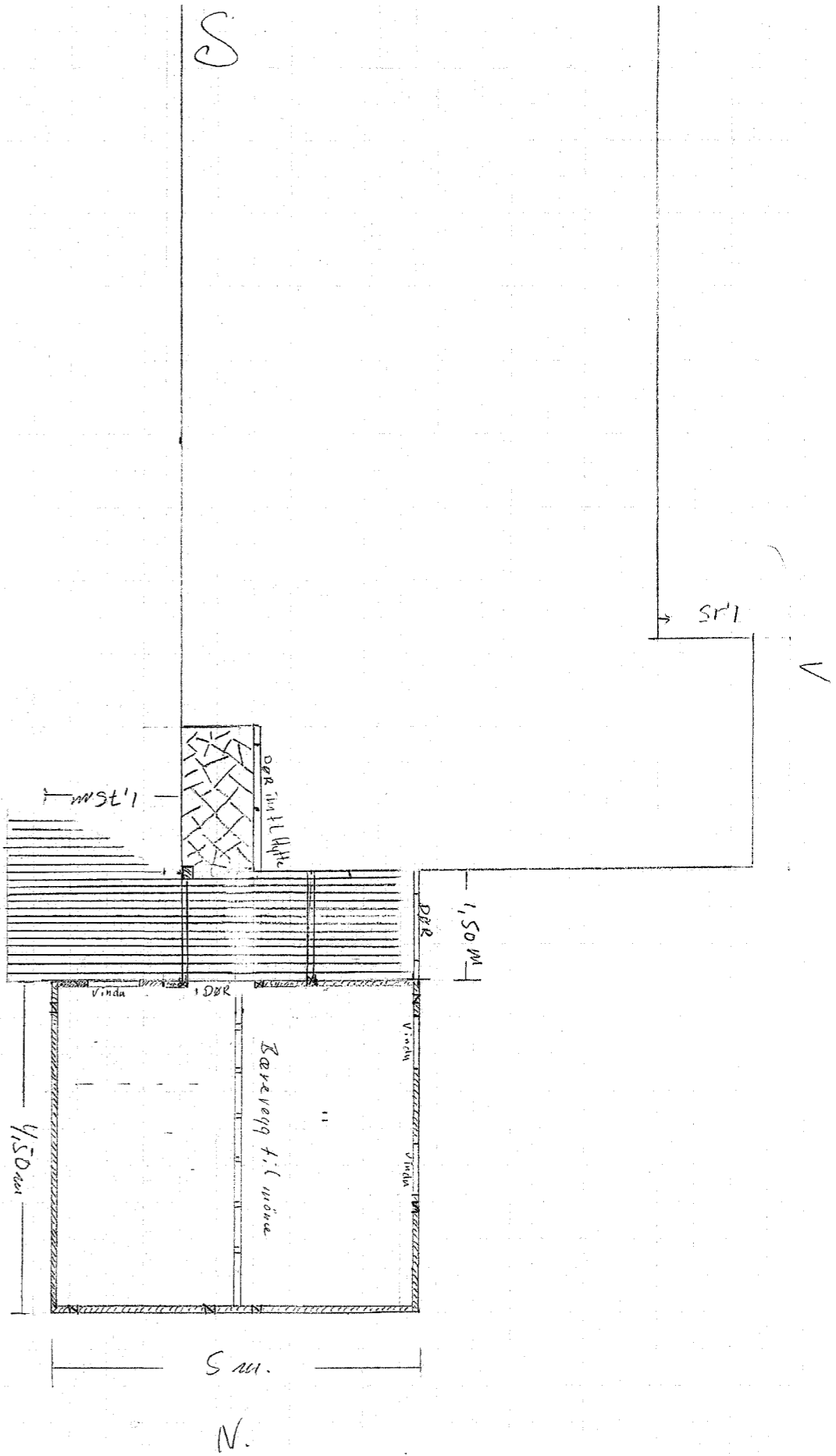


Jan Holte Karlsen
konsulent

HJARTDAL KOMMUNE
Org.nr. 984 963 649



Jan og Jønger Mathinsen
 Grunnriss. 92-1-33
 Førstul.



Nabolagsprofil

Tjønnstul 134

Høyde over havet

748 m



Offentlig transport

Tinnoset Linje 185	25 min	11.9 km
Finnekåsa Linje 185	26 min	13.1 km

Avstand til byer

Notodden	52 min
Kongsberg	1 t 13 min
Drammen	1 t 50 min
Skien	2 t
Oslo	2 t 22 min

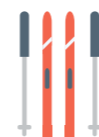
Ladepunkt for el-bil

Tuddal Høyfjellshotel	29 min
Recharge Saulandstunet	36 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 244 m
- 11 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Flugonfjell Skisenter
- Kjøretid: 13 min
- Skitrek i anlegget: 1

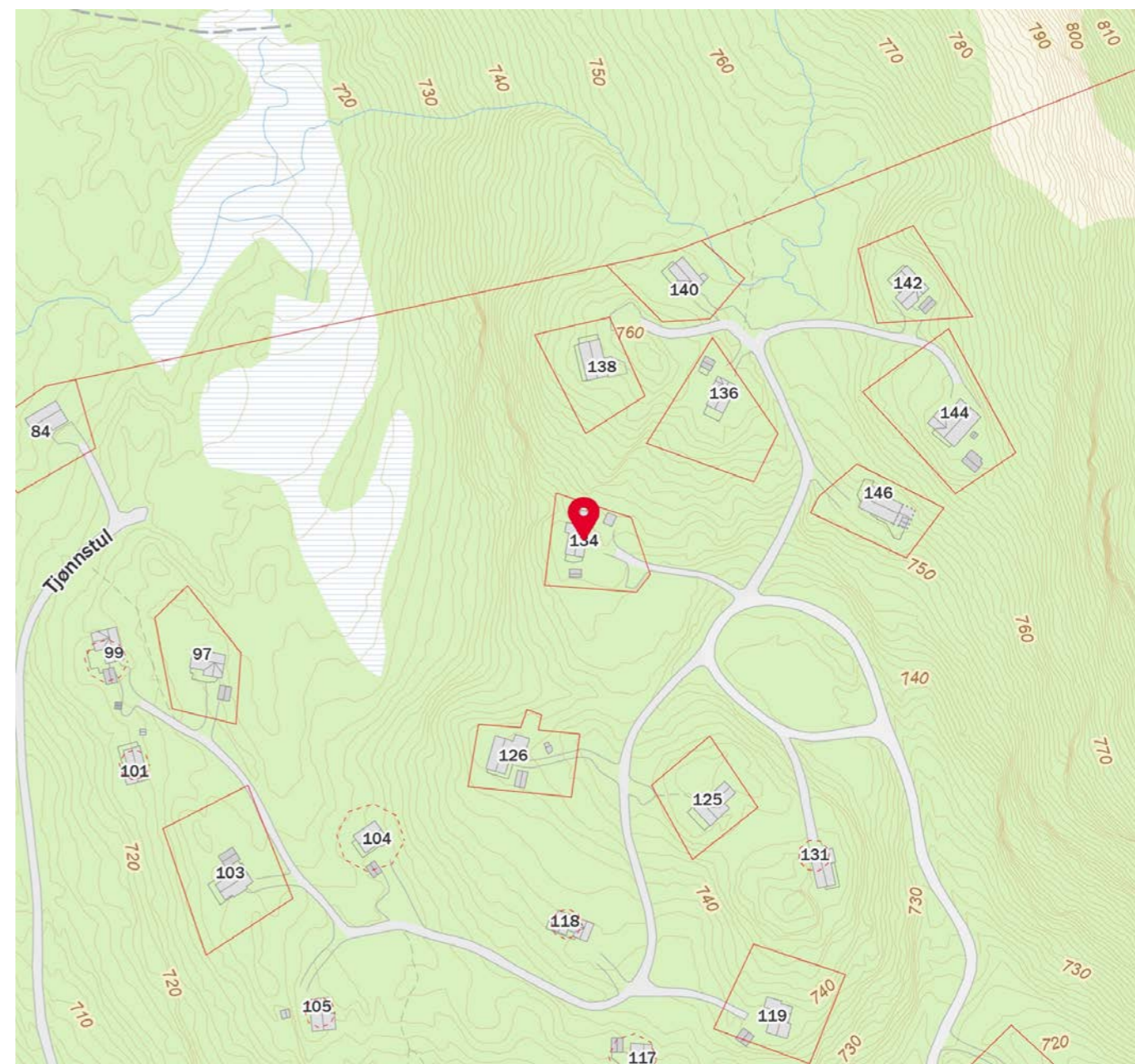
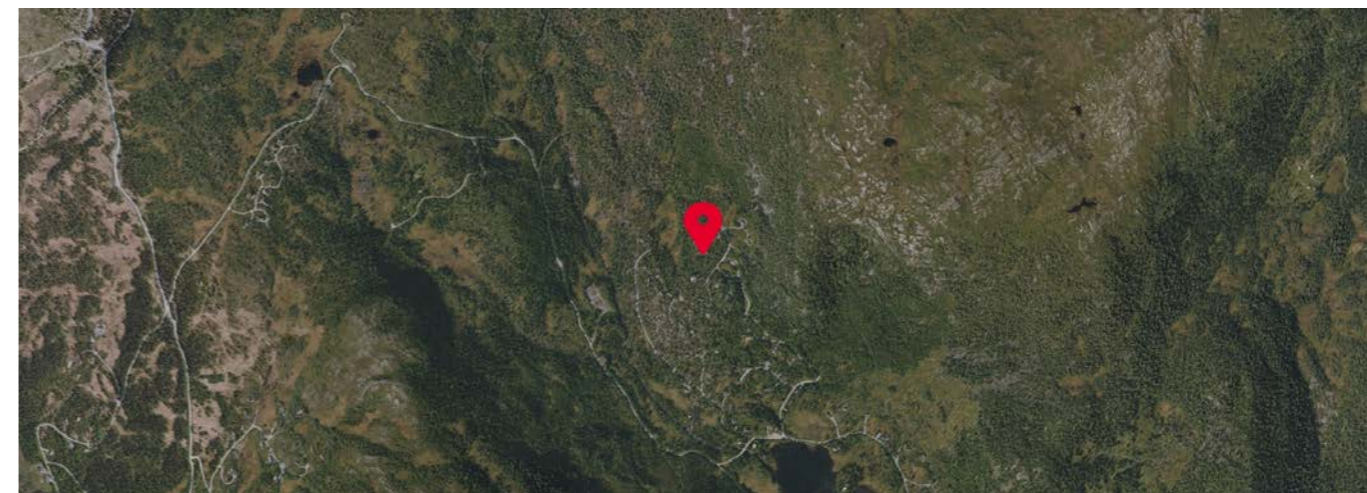


Sport

Tuddal idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	21 min	11.6 km
Gransherad barne og ungdomskule ... Ballspill	29 min	16.2 km

Dagligvare

Joker Tuddal Søndagsåpent	21 min	11.4 km
Matkroken Gransherad Post i butikk, PostNord	29 min	16.5 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

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 eiendoms-megler. 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeklerkjede.



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 eiendoms-megling § 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- 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 for-behold. 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.

- 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 orient-ere 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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 bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

- 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tjønnstul 134
3697 TUDDAL

Meglerforetak: Aktiv Midt-Telemark
Saksbehandler: Anne Åsne Seljordslia

Telefon: 954 04 870
E-post: anne.asne.seljordslia@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre