

aktiv.



Romestulvegen 192, 3684 NOTODDEN

**Koselig liten hytte med gode
turmuligheter i nærområdet!**



Eiendomsmegler MNEF

Vilde Juvet Steinmoen

Mobil 411 81 331

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

Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 500 000,-
Omkostn.: Kr 31 640,-
Total ink omk.: Kr 531 640,-
Årlig festeavgift: Kr 2 925,-
Selger: Margrete Malgorzata Krzok
Elisabeth Ela Krzok

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total: 27/34 m²
Tomtstr.: 99.9 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 6

Oppdragsnr.: 1308240021

Koselig liten hytte med gode turmuligheter i nærområdet!

Koselig liten hytte ved Øvre Racketjønn.

Hytta er av enkel standard og inneholder gang, hems og stue/kjøkkenkrok/soverom. Hemsen har et gulvareal på 8 m² og har malt panel i tak og på vegg, og tregulv med gulvteppe. Stue/kjøkken/soverom har malt panel i tak og på vegg, samt tregulv. Dette lille rommet har tre funksjoner i ett.

Hytta ligger i naturskjønne omgivelser ved Øvre Racketjønn i Notodden kommune. Særdeles stille og rolig området med enkelte få hytter nærliggende rundt vannet. Det er ca. 1 km til parkeringsplassen.

Området innbyr til et variert friluftsliv. Øvre Racketjønn i gangavstand. Blåbær, tyttebær og molter rett ved hytteveggen. Merkede turstier. Området er også meget snøsikkert med oppkjørte skiløyper fra Breiset over Romestulsetra.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	15
Tilstandsrapport	24
Egenerklæring	38
Energiattest	43
Andre vedlegg	44
Budskjema	68

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 27 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 34 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 27 m² Gang med tilgang til hems, stue/kjøkken/soverom.

BRA-e: 7 m² Bod med utedo.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

99.9 m²

Tomtebeskrivelse

Punkt feste med årlig avgift. Naturtomt.

Årlig festeavgift

Kr 2 925

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2030 i henhold til konsumprisindeksen.

Beliggenhet

Hytta ligger i naturskjønne omgivelser ved Øvre Racketjønn i Notodden kommune.

Særdeles stille og rolig området med enkelte få hytter nærliggende rundt vannet. Det er ca. 1 km til parkeringsplassen.

Området innbyr til et variert friluftsliv. Øvre Racketjønn i gangavstand. Blåbær, tyttebær

og molter rett ved hytteveggen. Merkede turstier. Området er også meget snøsikkert med oppkjørte skiløyper fra Breiset over Romestulsetra.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget 1952, tilbygget gang med hems 2023. Fundamentert på stedlig grunn av sand, stein, jord og fjell. Fundamenter/ringmur av gråstein. Konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående og liggende trepanel. Henholdsvis fra byggeår 1952 og 2023 på tilbygg. Gesimskasser og trebord på opprinnelig fritidsbolig og på langside ved inngang. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Tekket med malt bølgeblekk på opprinnelig hytte og Atakplater på tilbygg. Kaldt loft på opprinnelig fritidsbolig.

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

Forhold som har fått TG2:

Terrasser, balkonger, trapper o.l.

- Værbitte og slitte overflater på terrasseplattning. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

Kjøkkenkrok i stue

- Todelt kjøkkeninnredning med bruksmerker. Har sin funksjon.

Ventilasjon

- Det bør monteres lufteluker i yttervegger.

Bod

- Enkel bod med utedo og opplegg for vaskemuligheter. Har sin funksjon. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

Forhold som har fått TG3:

Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

- Fundamentert av gråstein ned på bakkenivå, tilbygg understøttet av små trepilarer ned på bakkenivå.

Yttervegger og veggkonstruksjon

- Bunnstokk på konstruksjonen ligger ned på gråsteinsmur og er fuktutsatt. Konstruksjon på tilbygg er understøttet av små trepilarer ned på bakkenivå. Ingen fagmessig utførelse. Sprekkdannelser og slitasjer på opprinnelig stående trepanel. Ingen vannbrett under vindu på opprinnelig fritidsbolig. Værbitte og slitte overflater. Overflatebehandling flasser på eldre ytterkledning. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

Undertak, lekter og yttertekking (Taktekking)

- Ingen taktro på opprinnelig fritidsboligen. Bølgeblikkplater som kondenserer. Taktro på tilbygg fra 2023 uten inspeksjonsmulighet. Usikker tetting rundt røykrør. Røykrør ført igjennom bølgeblikkplate. Påført tettemasse mellom røykrør og takplate. Ingen feietrinn, ingen tilfredsstillende høyde over tak. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

Renner, nedløp og beslag

- Ingen takrenner på baksida for inngang, ingen takfotbeslag. Skjevheter på takrenne i front. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

Innvendig loft

- Ingen taktro. Svak statikk fra plassbygget sperretak. Takplater kondenserer på loft. Muselort. Isolert med noe flis. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

Piper og ildsteder

- Enkel røyr gjennom takplater, usikker tetting. Ingen feietrinn. Eldre vedovn. Ingen snøfanger bak røyr, utsatt for snøskred. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

Etasjeskillere

- Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. liten avstand mot grunn. Fuktutsatt. Lem i gulv ved kjøkkenbenk som ikke lar seg åpne. Bjelkelag er understøttet av små trepilarer ned på bakkenivå på tilbygg. Lav høyde mellom bjelkelag og grunn. Ingen inspeksjonsmulighet i gråsteinsmur. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

Verditakst

Kr 350 000

Lånetakst

Kr 280 000

Innhold

Hytta inneholder:

Gang med tilgang til hems og stue/kjøkken/soverom.

Standard

Koselig liten hytte i naturskjønne omgivelser.

Gang har panel i tak med synlig bjelkelag til hems, malt panel på veg og tregulv med gulvbelegg. Hemsstige opp til hems. Hemsens har et gulvareal på 8 m² og har malt panel i tak, malt panel på vegg og tregulv med gulvteppe.

Stue/kjøkken/soverom har malt panel i tak, panel på vegger, noe tapet ved liten kjøkkenkrok. Det er et lite rom med tre funksjoner.

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

Biloppstillingsplass på grunneiers eiendom ca.1 km unna hytta.

Radonmåling

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

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Vedovn.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 500 000

Kommunale avgifter

Kr 3 920

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgeby, eiendomsskatt 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.

Formuesverdi sekundær

Kr 63 663

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Opplysninger fra grunneier:

- Fast årlig avgift for sommervedlikehold av Romestulvegen, ca. 650 kr.
- Variabel årlig kostnad for vinterbrøyting og strøing, ca. mellom 800-1200 kr. (Avhenger av vinteren).
- Årskort for Breisetvegen ca. 2500 kr.

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.

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 45, bruksnummer 6, festenummer 8 i Notodden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4005/45/6/8:

13.09.2016 - Dokumentnr: 827735 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 2 600

Gjelder fra dato: 25/07-2016

Tomteverdi: NOK 130 000

Pant for forfalt festeavgift

Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2016 - Dokumentnr: 827735 - Best. iflg. festekontrakt

Gjelder feste

Bestemmelse om ved

01.01.2020 - Dokumentnr: 1220936 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:45 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 448570 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:45 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Ingen registrert ferdigattest på fritidsboligen fra 1953, men ferdigattest på tilbygg 10.03.2023.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Privat vei, må gå ca. 1 km til hytta.
Ikke innlagt vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Spredt fritidsbebyggelse.
Plantype: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Endelig vedtatt areal plan.
Ikraftredelsesdato: 31.08.2023.
Plannavn: Kommuneplanenes arealdel 2023-2033.

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

12 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 500 000,00))

31 640,- (Omkostninger totalt)

531 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 31 640

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

16.05.2024

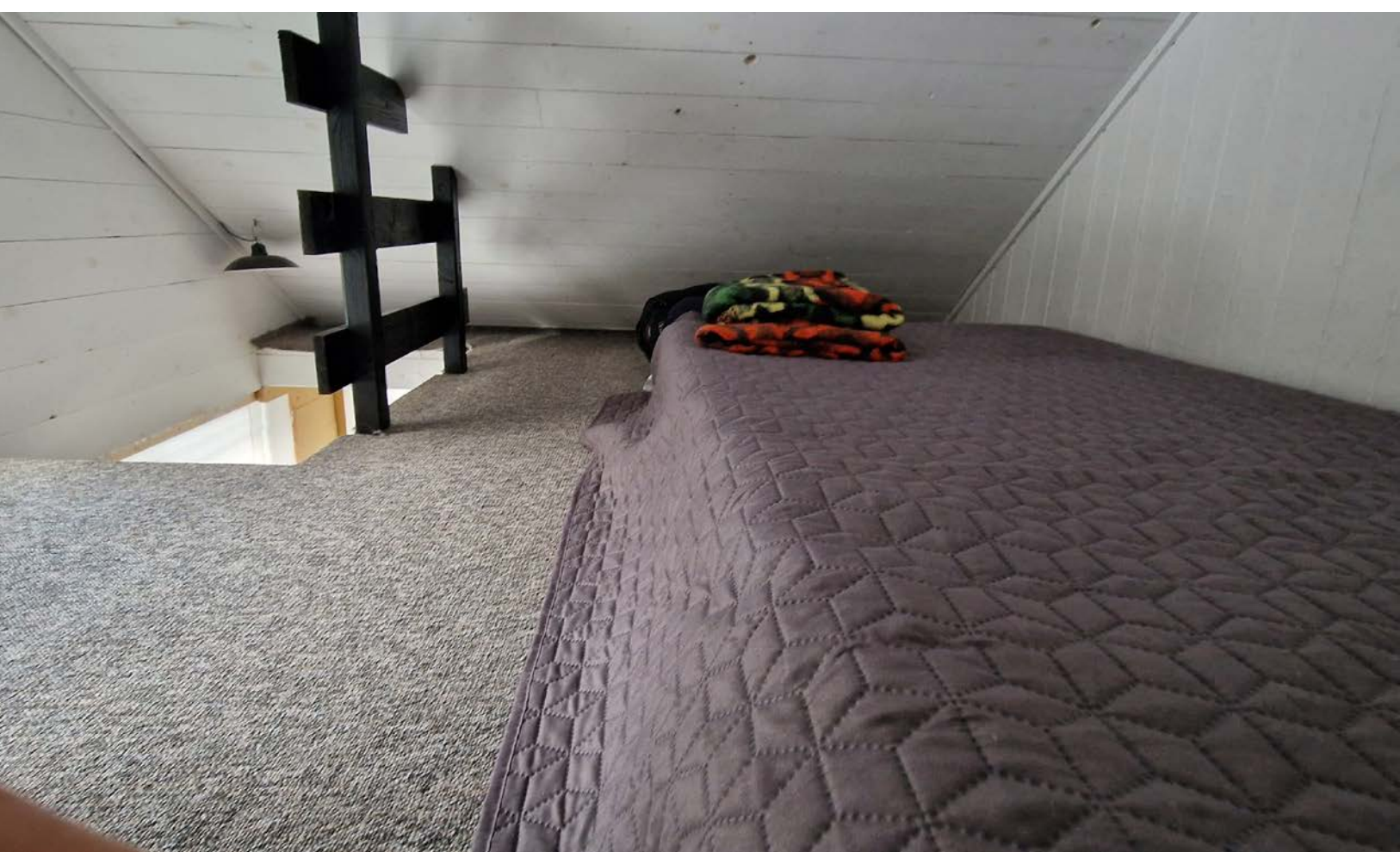


















Vedlegg

Fritidsbolig. Lav standard
 Romestulvegen 192
 3684 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 06/05/2024

Heddalsveien 41

NOTODDEN 3674

90012125

busy-bee@online.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:45, Bnr: 6, Fnr 8
Hjemmelshaver:	Elisabeth Ela Krzok (1/2) og Margrete Malgorzata (1/2)
Tomt:	99,9. Festegrunn, punktfeste m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei. Bom med avgift. Gåvei siste km
Vann:	Ikke innlagt vann
Avløp:	Ikke innlagt avløp
Regulering:	Spredd fritidsbebyggelse. Kommuneplans arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Kr 3 290.- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1952

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.05.2024
Forutsetninger (hindringer):	Trebjelkelag med stubbeloft ligger så nærme grunn at det ikke er inspeksjonsmulighet under. Tett gråsteinsmur uten inspeksjonsluke.
Oppdragsgiver:	Elisabeth Ela Krzok
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Festetomt med årlig avgift på kr 2 925,- Ingen veiforbindelse frem til fritidsbolig. Det er planlagt vei som ikke er bygget. Naturtomt, beliggende i Furuskog, Notodden kommune. Flat og kupert, fjell knauser på tomt. Område med spredd frittliggende fritidsboliger.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget 1952, tilbygget gang med hems 2023. Fundamentert på stedlig grunn av sand, stein, jord og fjell. Fundamenter/ringmur av gråstein. Konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående og liggende trepanel. Henholdsvis fra byggeår 1952 og 2023 på tilbygg. Gesimskasser og trebord på opprinnelig fritidsbolig og på langside ved inngang. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Tekket med malt bølgeblekk på opprinnelig hytte og A-takplater på tilbygg. Kaldt loft på opprinnelig fritidsbolig.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget 1952, tilbygget gang med hems 2023. Fritidsbolig med lav standard. Ikke innlagt vann og strøm. Ingen veiforbindelse frem til fritidsbolig. Sti i terreng på ca 1 km. Det må påberegnes påkostninger om fritidsboligen skal øke standarden. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden 2020.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Takhøyde er 2,27 m

-Gang har panel i tak med synlig bjelkelag til hems, malt panel på vegger, tregulv med gulvbelegg. Hemsstige. Tilgang til hems som ikke er målbar grunnet lav takhøyde, gulvet på hems har et areal på 8 m². Hems har malt panel i tak, malt panel på vegger, tregulv med gulvteppe.

-Stue/kjøkken/soverom har malt panel i tak, panel på vegger, noe tapet ved kjøkkenkrok på vegger, malt tregulv. Et rom med tre funksjoner, røykvarsler, 2 stk kjøkkenbenker, vedovn med enkel røy over tak. Plassbygget køyeseng i hjørne.

Listverk: Malt og trehvitt listverk. Glatte taklister, glatte gerikter, glatte gulvlist. En plassbygget/panelet dør, eldre ytterdør, mellom gang og stue/kjøkken. Overflater med bruksmerker og noe skjevheter. Ymse finish på listverk, manglende gulvlist.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget 1952, tilbygget gang med hems i 2023. Vegger i stue/gang/soverom har panel fra 2000-tall. Det er satt inn kjøkkenbenk i 2022.

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	930 000,-	
- Fradrag:	800 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	130 000,-	130 000,-

Verdi bod som ny i dag:	43 000,-	
-Fradrag:	39 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	4000,-	4000,-

Tomteverdi: **0,- festetomt.**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 350 000,-

Låneverdi: 280 000,- (80%)

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal fritidsbolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 12 963,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	27	0	0	10	27	0
SUM BYGNING	27	0	0	10	27	0
SUM BRA	27					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Bod/utedo	0	7	0	0	3	4
SUM BYGNING	0	7	0	0	3	4
SUM BRA	7					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1.etg: Gang med tilgang til hems, stue/kjøkken/soverom

BRA-e:

Ingen.

MERKNADER OM AREAL:

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Gangen har tilgang til hems på 8 m² som ikke er målbar grunnet lav takhøyde. Liten fritidsbolig med lav standard. Alle funksjoner stue/kjøkken/soverom i ett rom. Lagt opp til utedo og hyttedusj i utebod.

ANDRE MERKNADER:

Ingen vei frem til hytte. Sti siste km.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

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

06/05/2024

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Fundamentert på stedlig grunn, stein, sand, jord og fjell. Ingen grunnmur, men ringmur av gråstein. Tilbygg er understøttet av både gråstein og små trepilarer ned på bakkenivå.

Merknader: Fundamentert av gråstein ned på bakkenivå, tilbygg understøttet av små trepilarer ned på bakkenivå.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen krypekjeller.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemur.

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra byggeår. Stående og liggende trekledning fra byggeår 1952 og tilbygg 2023. Gesimskasser og trebord på langside i front, og på langside/bakside opprinnelig fritidsbolig.

Merknader: Bunnstokk på konstruksjonen ligger ned på gråsteinsmur og er fuktutsatt. Konstruksjon på tilbygg er understøttet av små trepilarer ned på bakkenivå. Ingen fagmessig utførelse. Sprekkdannelser og slitasjoner på opprinnelig stående trepanel. Ingen vannbrett under vindu på opprinnelig fritidsbolig. Værbitte og slitte overflater. Overflatebehandling flasser på eldre ytterkledning. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

Hvite, sidehengslet vinduer fra byggeår. Enkle glass. Plassbygget vinduer med enkle glass i tilbygg. Sidehengslet vindu med dobbelt glass i gavl på hems. Vinduer er hvitmalt og grønnmalt. Det er skodder foran vinduer på opprinnelig fritidsbolig. Ytterdør innsatt i tilbygg 2023. Hvit, fabrikkmalt med glass og profiler på dørblad.

Merknader: Vindu i gavlf på hems gis TG 2. Ytterdør gis TG 2. Eldre værbitte vinduer og plassbygget vinduer med enkle glass. Værbitte og slitte. Utgått på levetid. Ingen tilfredsstillende omramning og vannbrett rundt og over eldre vinduer. Bruksmerker på ytterdør. Ytterdør bør justeres. Plassbygget vinduer. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Plassbygget saltakkonstruksjon av sperretak med statikk fra byggeår. Ingen taktro. Tekket med malt bølgeblikk på opprinnelig fritidsbolig, og A-takplater på tilbygg fra 2023. Ingen piper, men røykrør fra vedovn i kjøkkenkrok.

Merknader: Plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Svak statikk. Synlige skjevheter. Ingen taktro på opprinnelig fritidsbolig. Værbitte vindskibord og råtne israftbord. Manglende pannebord og manglende gesimsbord. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1952/2023

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taktro på tilbygg fra 2023. Ingen taktro på opprinnelig fritidsbolig fra 1952. Undertak/sperretak kan inspiseres fra utvendig loftsluke i gavlf. Ingen pipe, men røykrør fra vedovn.

Merknader: Ingen taktro på opprinnelig fritidsboligen. Bølgeblikkplater som kondenserer. Taktro på tilbygg fra 2023 uten inspeksjonsmulighet. Usikker tetting rundt røykrør. Røykrør ført igjennom bølgeblikkplate. Påført tettemasse mellom røykrør og takplate. Ingen feietrinn, ingen tilfredsstillende høyde over tak. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner av sort stål med nedløp i front ved inngangsparti. Ingen takfotbeslag. Ingen pipebeslag. Ingen israftbeslag. Bakside for inngang har ikke takrenner eller beslag.

Merknader: Ingen takrenner på bakside for inngang, ingen takfotbeslag. Skjevheter på takrenne i front. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

5. Loft

TG 3 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra utvendig luke i gavlf. Loft over opprinnelig fritidsbolig. Brukt som lager for materiell.

Merknader: Ingen taktro. Svak statikk fra plassbygget sperretak. Takplater kondenserer på loft. Muselort. Isolert med noe flis. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Frittliggende treplattung på grunn med en benk. Treplattung av impregneret trematerial. Areal ca 10 m².

Merknader: Værbitte og slitte overflater på terrasseplattung. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 3 7.1 Piper og ildsteder

Ingen pipe, men røyrrør fra eldre vedovn plassert i stue/kjøkkenkrok.

Merknader: Enkel røyrrør gjennom takplater, usikker tetting. Ingen feietrinn. Eldre vedovn. Ingen snøfanger bak røyrrør, utsatt for snøskred. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Ingen etasjeskillere, men trebjelkelag med stubbeloft mot grunn.

Merknader: Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. liten avstand mot grunn. Fuktutsatt. Lem i gulv ved kjøkkenbenk som ikke lar seg åpne. Bjelkelag er understøttet av små trepilare ned på bakkenivå på tilbygg. Lav høyde mellom bjelkelag og grunn. Ingen inspeksjonsmulighet i gråsteinsmur. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

10. Våtrom

10.1 Ingen våtrom.

Ingen 10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Rom for vask i utvendig bod.

Ingen 10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Rom for vask i utvendig bod.

Ingen 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Rom for vask i utvendig bod.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkkenkrok i stue.

TG 2 11.1 Kjøkkenkrok i stue.

Todelt kjøkkenbenk innsatt i 2022. En benk med laminert benkeplate og kum. En benk med laminert benkeplate og overskap. Lyse fronter på skrog med profil. Ingen vanninstallasjoner. Ingen strøm.

Merknader: Todelt kjøkkeninnredning med bruksmerker. Har sin funksjon.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

Ingen 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt vann eller avløp.

Ingen 13.2 Varmtvannsbereeder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt vann.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon. Kun to rom.

Merknader: Det bør monteres lufteluker i yttervegger.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen eget toalettrom. Utedo i utvendig bod.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Utvendig bod med to rom. Vedbod og rom med utedo, vask og hyttedusj. Enkelt innredet, uisolert. Fundamentert på stedlig grunn. Ringmur av gråstein. Konstruksjon av reisverk med stående trepanel. Pulttak konstruksjon uten undertak, teknet med gjennomsiktige takplater av PVC.

Merknader: Enkel bod med utedo og opplegg for vaskemuligheter. Har sin funksjon. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Fritidsboligen har ingen innlagt strøm.

Merknader: Ingen innlagt strøm eller aggregat.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen Ingen registrert ferdigattest på fritidsbolig fra 1952, men registrert ferdigattest på tilbygg 10.03.2023.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befarung av fritidsboligen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
11.1	Kjøkkenkrok i stue. Kjøkkenkrok i stue.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1308240021	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elisabeth Ela Krzok	Margrete Malgorzata Krzok
Gateadresse	
Romestulvegen 192	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3684
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1308240021

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EEK, MMK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Krzok	ffbdb601da7412ddf68f1998f e1b98c5671fd85f	26.04.2024 06:25:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

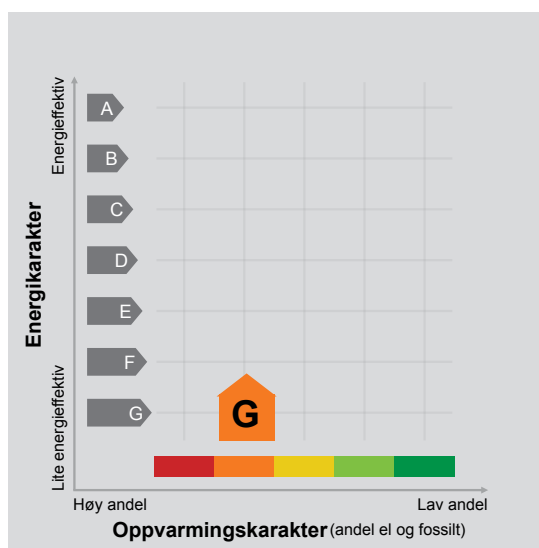
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margrete Malgorzata Krzok	583886c7200706c895ce81 469701c8e30e644eee	26.04.2024 06:27:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1308240021

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Romestulvegen 192
Postnummer	3684
Sted	NOTODDEN
Kommunenavn	Notodden
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	8
Bygningsnummer	165049543
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	765d19ef-4ea8-4d09-ae88-0b666aaef063
Dato	09.05.2024



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

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

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

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


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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Festekontrakt

 Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglygingsstempel  Doknr: 827735 Tinglyst: 13.09.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse:	
Postnummer: Poststed:	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr. 0807	Kommunenavn Notodden	Gnr. 45	Bnr. 6
		Festenr. 8	
Beskaffenhets- ²⁾		Tomtens areal:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd		Tomteverdi: kr 130.000,-	
Hva skal grunnen brukes til:			
<input type="checkbox"/> B eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F eiendom <input type="checkbox"/> V kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet			
2. Bortfestes av			
Fødselsnr./Org.nr.	Navn		Ideell andel 1/1
3. Til			
Fødselsnr./Org.nr.	Navn		Ideell andel 1/1
4. Festeavgift pr. år			
kr 2.600,- som betales etterskuddsvis den 31.12. hvert år.			
5. Festetid ³⁾			
Antall år		Regnet fra – dato	
6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾			
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.			
<input type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter.			
7. Supplerende tekst. ⁵⁾			
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.			
1. Bortfesteren er eier av trærne på festetomten			
2. Festeren har rett til å ta ut tørrskog og nedfall i bortfesterens skog til oppvarming ev egne hytte			
3. Undertegnede hjemmelshaver til festerett begjærer festekontrakten slettet. Det samme gjelder eventuelle andre rettigheter som er avtalt i festekontrakten. Jeg erklærer at en sletting av festekontrakten ikke vil berøre tredjemanns rettigheter.			

Dato 25-07-16	Bortfesterens underskrift	Festerens underskrift
------------------	---------------------------	-----------------------

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)		Datert
Feste- kontrakten er i samsvar med:	<input type="checkbox"/> Oppmålingsforretning	
Regulering av festeavgift	<input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15: Bestemmelser om regulering av festeavgiften er inntatt i vedlegg på side 4 som er benevnt "8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses) - regler om regulering av festeavgift."	
Innløsningsrett	<input checked="" type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI. <input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:	
Overdragelse og pantsettelse	Festerer har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.	
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.	
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren i sin helhet. (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)	
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinne av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.	
Elektronisk kommunikasjon	<input checked="" type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.	
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	1. Festeren skal varsle bortfesteren ved overføring av festeretten. Blir varsel ikke gitt kan bortfesteren kreve inn festeavgiften hos forrige fester, jf tomtefestelovens § 17. 2. Rett til bruk av adkomstvei og rett til parkering er regulert i egen avtale. 3. Ved vesentlig mislighold kan kontrakten heves. Bortfester har rett til å beregne morarenter etter § 3 i lov om renter ved forsinket betaling fra forfallsdato i tilsendt krav om betaling til betaling skjer. Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav, kan bortfesteren kreve tvangsinnndrevet uten søksmål etter §§ 7-2 og 45-18 i lov om tvangsfullbyrdelse.	
Dato 25-07-16	Bortfesterens underskrift	Festerens underskrift

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted Notodden	Dato 25-07-16
Bortfesterens underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sted Notodden	Dato 25-07-16
Festerens underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sted Notodden	Dato 25-07-16
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

Noter	
<ol style="list-style-type: none"> 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42. 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysningstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15. 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II. 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14. 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd. 	

Vedlegg til festekontrakt gnr. 46, bnr. 6, fnr. 8 i Notodden kommune av 25-07-16**8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses) – regler om regulering av festeavgift**

Festeavgiften reguleres hvert 10. år i samsvar med endringen i konsumprisindeksen beregnet med utgangspunkt i indekstallet for måneden før avgiften sist ble regulert og indekstallet for måneden før ny avgift trer i kraft.

Denne festekontrakten erstatter den tidligere festekontrakten som ble sagt opp av bortfester med virkning fra 31.12.2009. Derfor skal neste regulering skje den 31.12.2020 for året 2020. Da tomteverdien er fastsatt ved takst av 8.12.2015 skal utgangspunktet ved den første reguleringen i 2020 tas i indekstallet offentliggjort i desember 2015. Ved neste regulering i 2030 benyttes indekstallet offentliggjort i desember 2020, og tilsvarende ved senere reguleringer.

Dersom konsumprisindeksen ikke skulle bli opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Dersom lov og forskrift senere skulle gi anledning til det, reguleres festeavgiften hvert 10. år i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet slik at festeavgiften gir en avkastning på 5 % av regulert tomteverdi.

Dato:

25.07.2016

Bortfesters underskrift:

Festers underskrift: /

Side 4

6302/158561



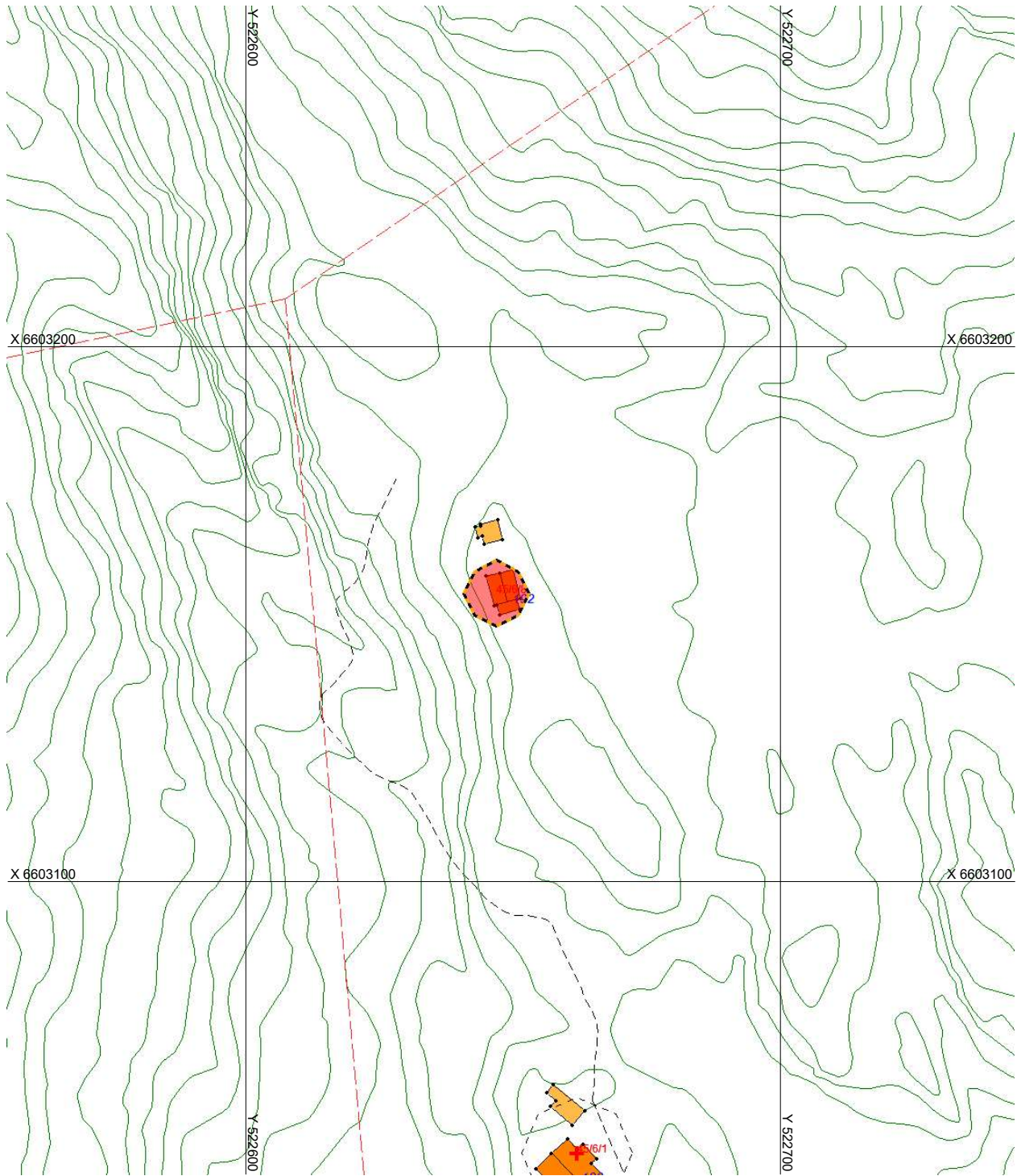
NOTODDEN KOMMUNE tlf.:35015000 faks: 35015004
Eiendomsopplysninger til megler o.a.







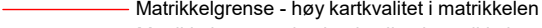
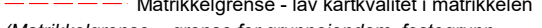
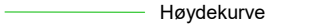

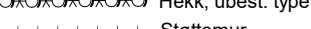
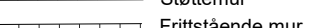
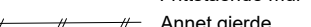

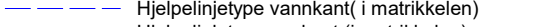
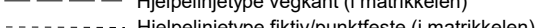
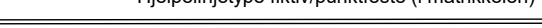

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

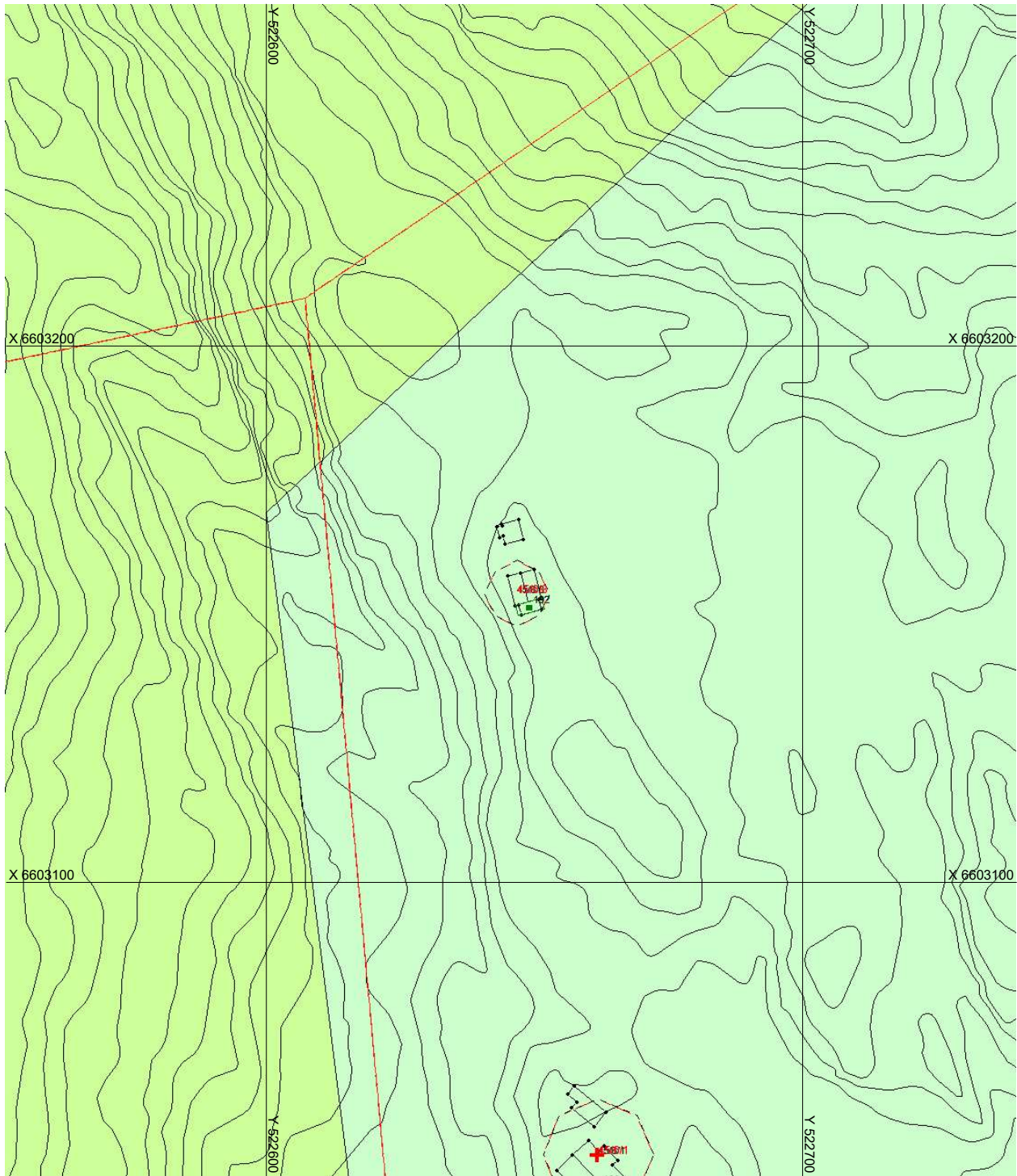
Adresse:	G.nr.45	B.nr.6	F.nr.8	S.nr.










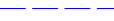
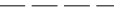



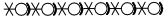


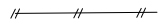
Eiendomsskatt:	Kr. 338,-
Vannavgift:	
Avløp:	
Renovasjon:	Kr. 2. 476,-
Tømming av septik:	
Feing:	Kr. 475,20,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 24.04.2024.
--------------------	-----------------------------------



Basiskart Område : _____ Utskriftsdato : 25.04.2024 Målestokk = 1:1000		Notodden kommune 		Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet		 Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.)	
 Sluk  Kum  Stolpe  Flaggstang		 Matrikkelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen  Matrikkelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen <i>(Matrikkelgrense = grense for grunneiendom, festegrunn eller seksjonert uteareal)</i>		 Høydekurve  Tellekurve (5 m)  Hekk, ubest. type  Støttemur  Frittstående mur  Annet gjerde		 Hjelpelinjetype vannkant(i matrikkelen)  Hjelpelinjetype vegkant(i matrikkelen)  Hjelpelinjetype fiktiv/punktfeste(i matrikkelen)	
		Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut) : Utført av : _____ Dato : _____ Saken gjelder : _____					



Basiskart Område : _____ Utskriftsdato : 29.04.2024 Målestokk = 1:1000		Notodden kommune 		Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet		 Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.)	
 Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut) : Utført av : _____ Dato : _____ Saken gjelder : _____		<ul style="list-style-type: none">  Sluk  Kum  Stolpe  Flaggstang 		<ul style="list-style-type: none">  Matrikkelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen  Matrikkelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen <p><i>(Matrikkelgrense = grense for grunneiendom, festegrunn eller seksjonert uteareal)</i></p> <ul style="list-style-type: none">  Hjelpelinjetype vannkant(i matrikkelen)  Hjelpelinjetype vegkant(i matrikkelen)  Hjelpelinjetype fiktiv/punktfeste(i matrikkelen) 		<ul style="list-style-type: none">  Høydekurve  Tellekurve (5 m)  Hekk, ubest. type  Støttemur  Frittstående mur  Annet gjerde 	



Eiendom: Gnr.: 45 Bnr.: 6 Fnr.: 8 Snr.:

Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei Ja

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

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

Nei Ja

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei Ja

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	
privat fellesanlegg	
offentlig anlegg	

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMS OPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 45 Bnr.: 6 Fnr.: 8 Snr.:

Planstatus

Følgende **planer/planvedtak** gjelder for eiendommen:

1. Kommuneplan

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

LNFR- område. Det er kommuneplanens arealdel som gjelder.

2. Finnes det **reguleringsplan**(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?

Nei Ja Kartutsnitt kan bestilles som eget dokument

Eiendommen er regulert til:

(Kopi av tilhørende reguleringsbestemmelser kan bestilles som eget dokument)

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

Nei Ja

Opplysninger om aktuelle planar:

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

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



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 45 Bnr.: 6 Fnr.: 8 Snr.:

4 Oppmålingsstatus

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

Arealstørrelse¹: m²

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

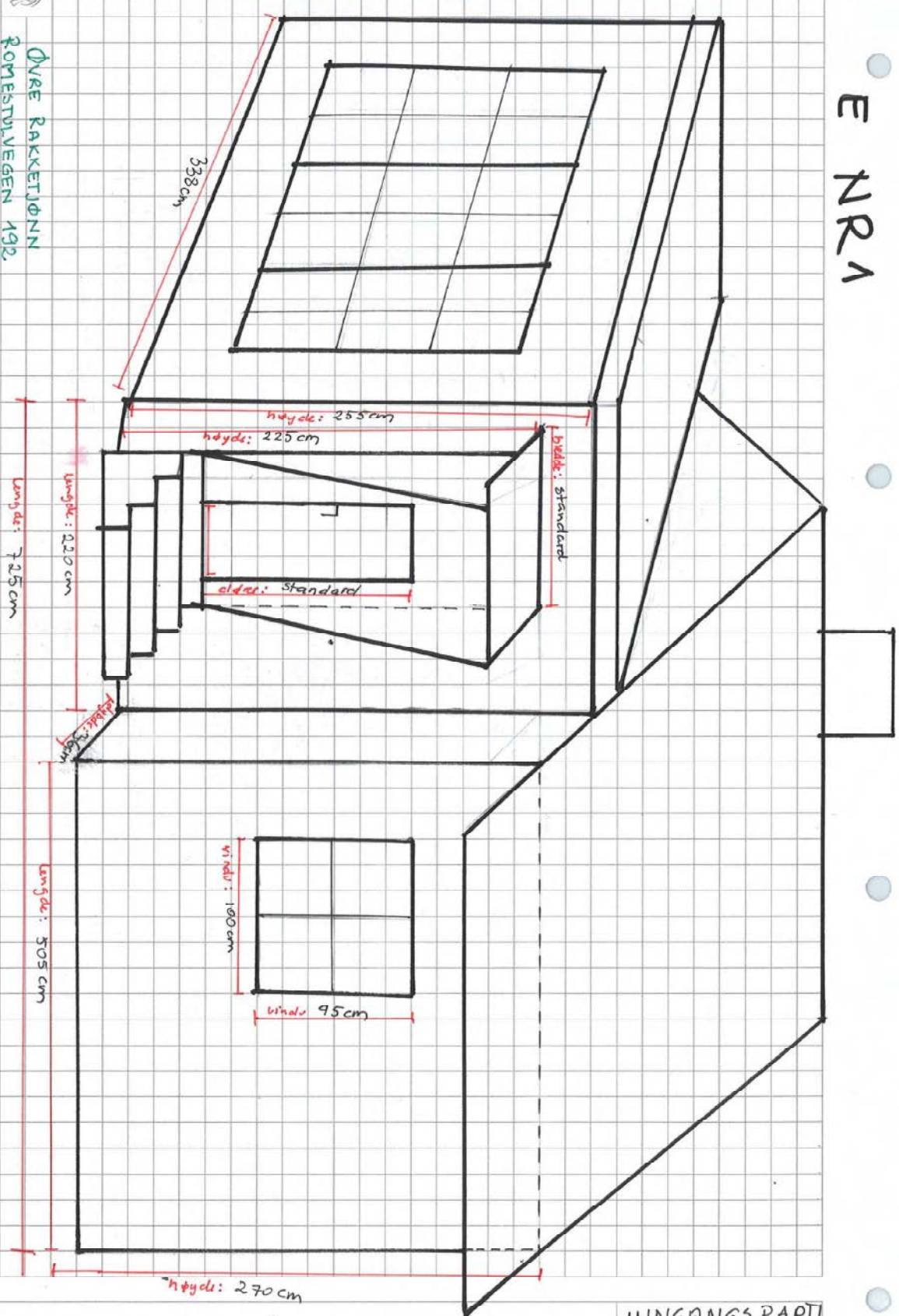
Ved data fra annen kilde, hvilken kilde: Arealopplysning er beregnet areal hentet i matrikkelkart.

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

KOMMUNENR: 0807 NOTODDEN
Gnr: 45 Bnr: 6 Fester: 8


DVAE RAKKETIØNN
ROMESTUVEGEN 192
3 684 NOTODDEN

E N R 1



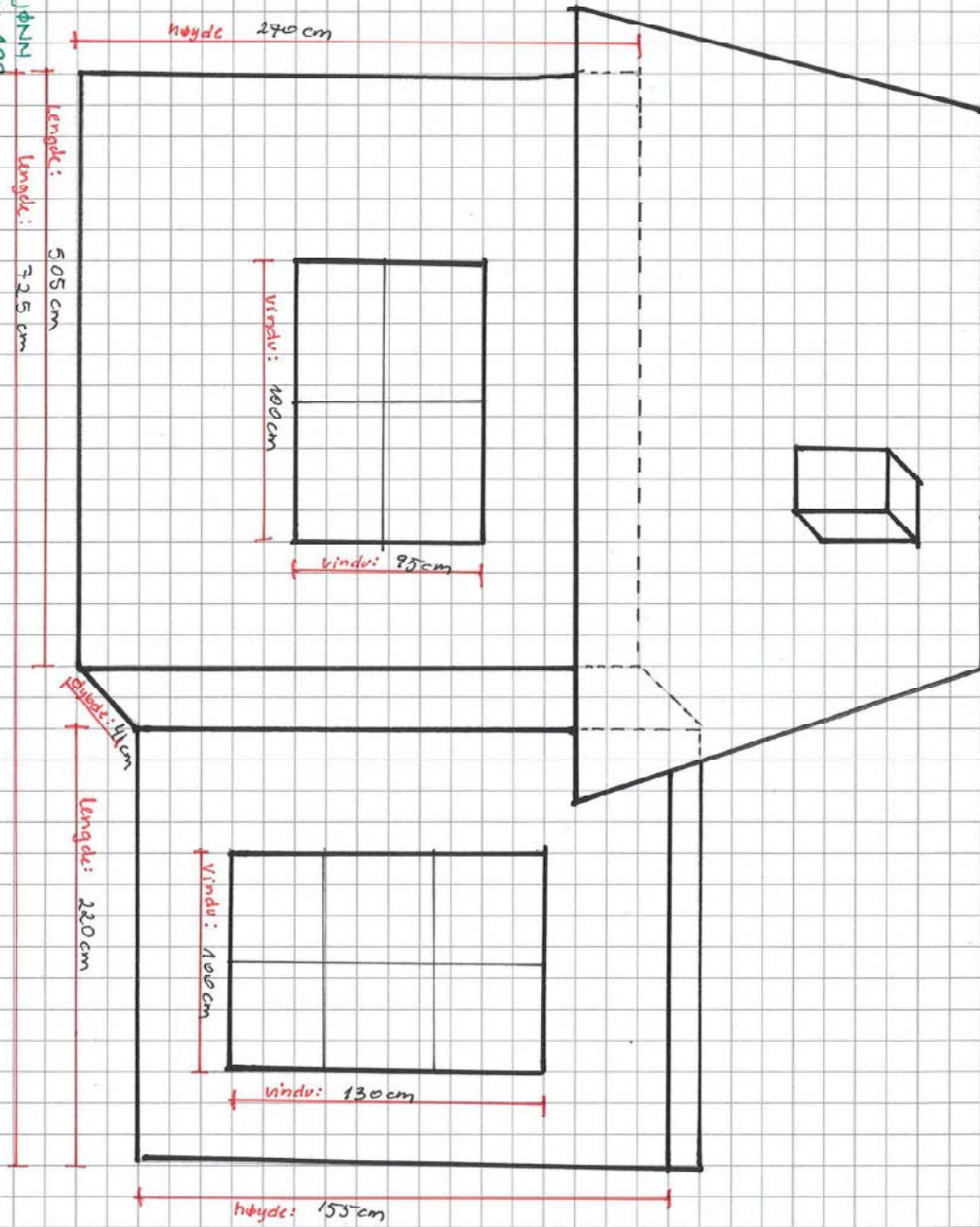
TEGNING AV NÅVÆRENDE PROSPEKT

INNGANGS PARTI
DATO: FRA BYGGEÅRET
T.E.K. 1952

KOMMUNENR: 0807 NOTODDEN
Gnr: 45 Bnr: 6 Fester: 8

ØVRE RAKKETJØNN
KJØPESTUVEGEN 192
3684 NOTODDEN

E NR 2



TEGNING AV NÅVÆRENDE PROSPEKT

BAKSIDE VEGG

DATO: FRA BYGGEÅRET

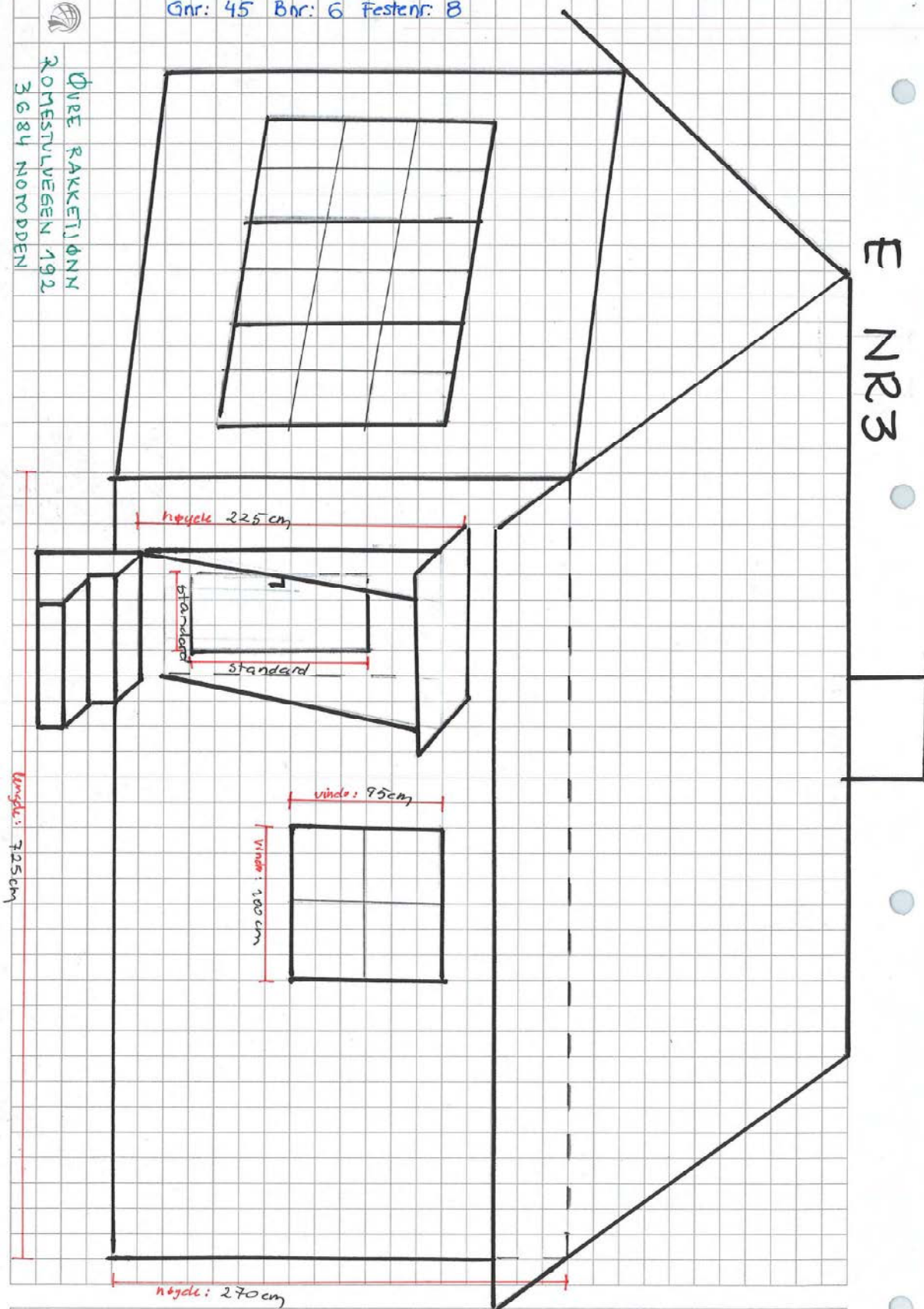
1952

T. E.K.

KOMMUNENR: 0807 NOTODDEN
Gnr: 45 Bnr: 6 Festsnr: 8



ØRE RAKETJØNN
ROMESTUVEGEN 192
3684 NOTODDEN



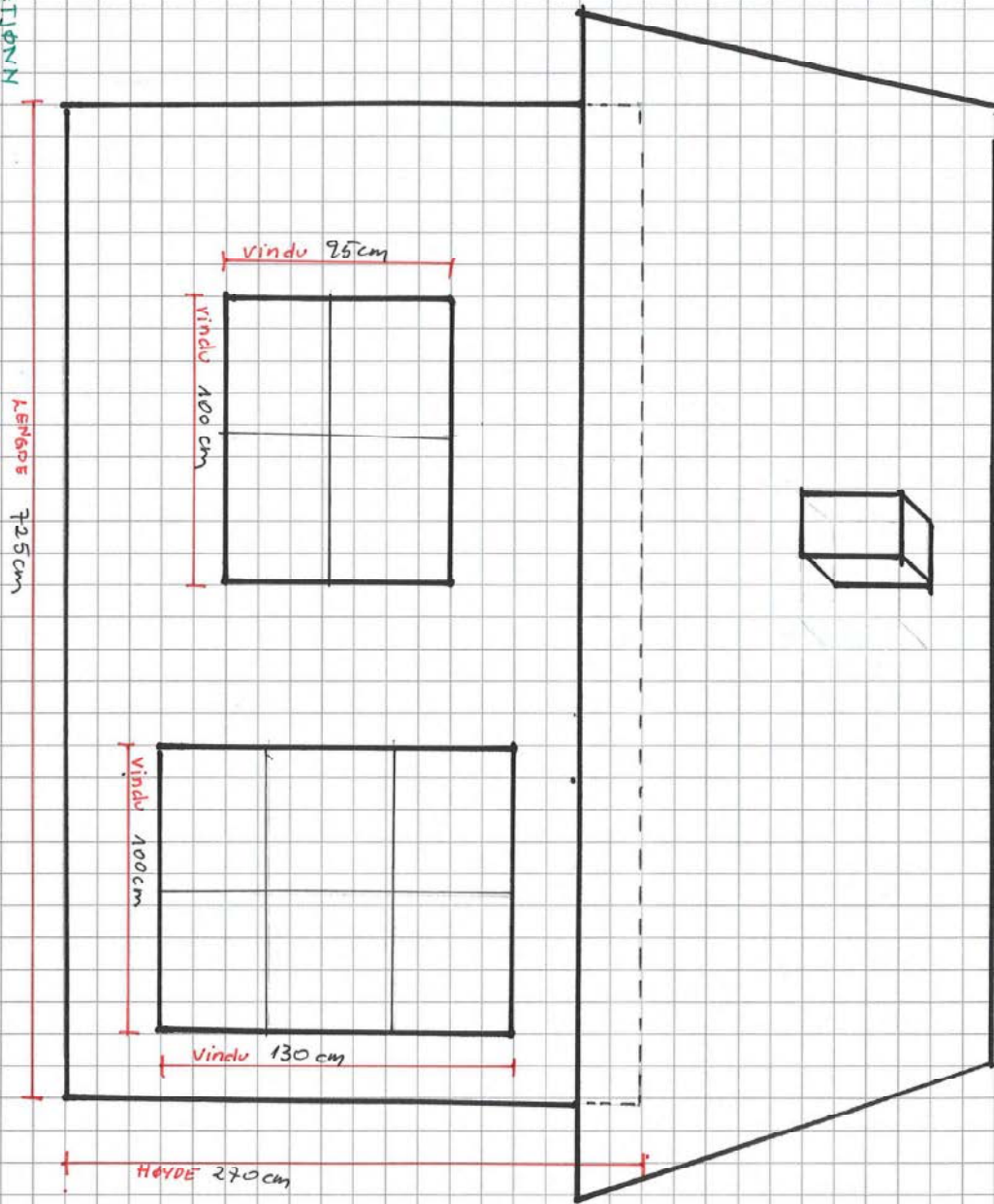
TEGNING AV ØNSKELIG PROSPEKT

INNANGSPARI

DATO: Oktober 2021
T.E.K.

KOMMUNENR: 0807 NOTODDEN
Gnr: 45 Bnr: 6 Fester: 8

ØRE RAKKELJØNN
KOMESTUVEGEN 192
3684 NOTODDEN



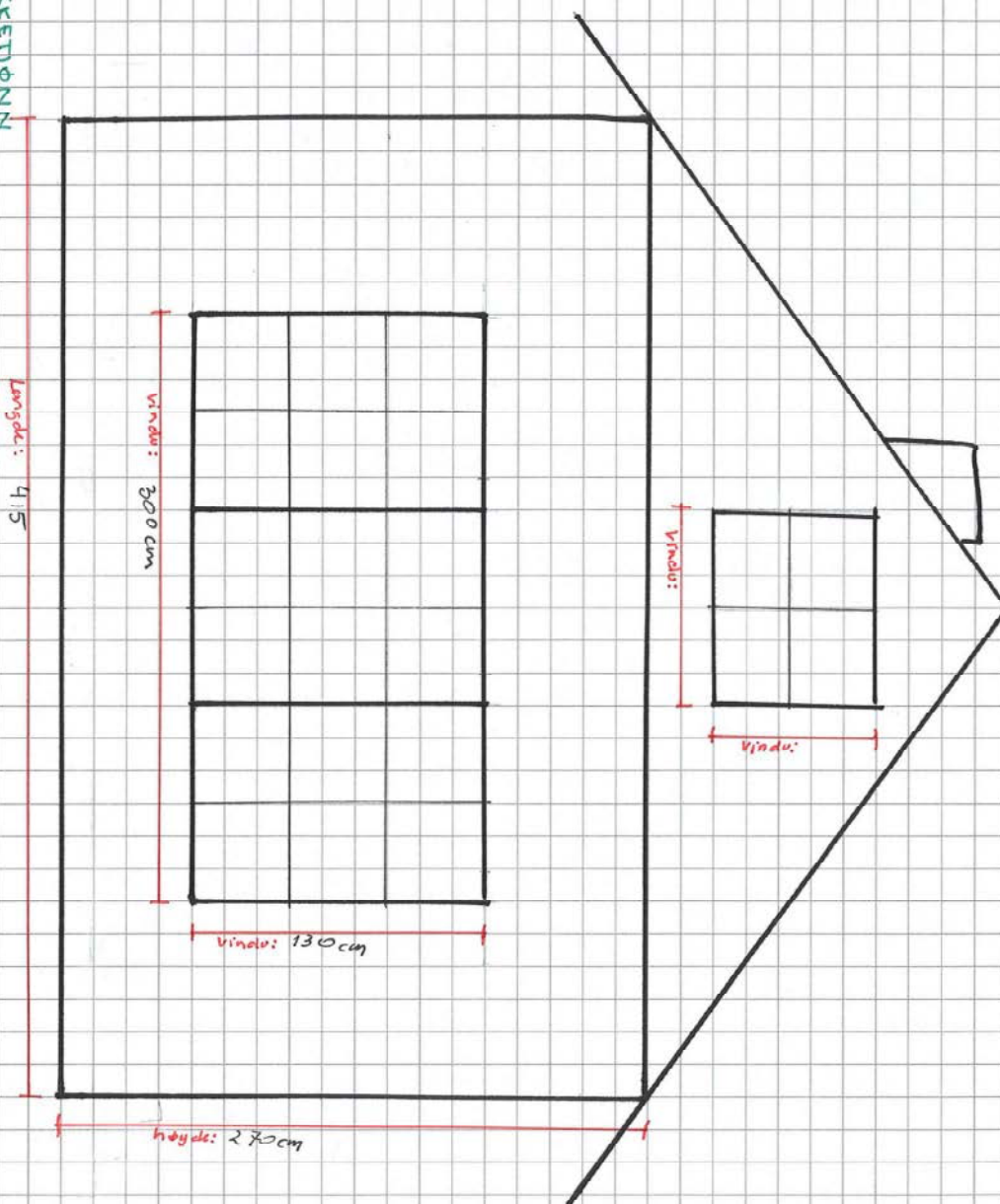
E NR 4

TEGNING AV ØNSKELIG PROSPEKT

ØRKSIDE VEGG
Dato: Oktober 2021
T. EK.

KOMMUNENR: 0807 NOTODDEN
Gnr: 45 Bnr: 6 Feste nr: 8

Øvre RAKKEIDØNN
ROHESTULVEGEN 192
3684 NOTODDEN



E NR 5

TEGNING AV ØNSKELIG PROSPEKT
MED LITE VINDU PÅ LOFTE

SIDEVEGG

DATO Oktober 2021
T.E.K.



Eiendom: **Gnr.: 45 Bnr.: 6 Fnr.: 8 Snr.:**

Bygningsopplysninger

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

Bygningstype	Bruksareal i m2	Antall bygg	Status	Dato tatt i bruk	Godkjenning
Fritidsbygg/hytte	27		Tatt i bruk		
Tilbygg	8				

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

Nei | Ja | Delvis | x

Ved ja og delvis gis opplysning om årstall og hva som er byggemeldt: 2021, endring/utvidelse/ ombygging av hytte.

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



Elisabeth Ela Krzok
Parkveien 34 B
1580 RYGGE

Delegert vedtak Teknisk utvalg - nr. 73/2023

Godkjenning - Ferdigattest - Endring av bygg - Utvidelse og ombygging av eldre hytte - Romestulvegen 192 - gnr. 45/6/8

Ansvarlig søker: Elisabeth Ela Krzok
Tiltakshaver: Elisabeth Ela Krzok

Søknad mottatt: 09.03.2023

Etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Vedtak		
Vedtatt gjort av:	Vedtatt dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen	24.11.2021	TU nr. 381/2021
Delegert myndighet plansjefen		
Ferdigstillelse		
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:	
09.03.2023	Elisabeth Ela Krzok	
	Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn.	
	Ved innsending av søknad om ferdigattest datert 09.03.2023, vedlagt foto av ferdig utvidet hytte, har tiltakshaver erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller i medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.	
	Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.	
	Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.	

Underskrift
Notodden, den 10.03.2023
Tore Bredeesen Ingeniør

Brevet er godkjent og signert elektronisk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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


Rettt skal være rett. For alle.



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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Romestulvegen 192
3684 NOTODDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vilde Juvet Steinmoen

Oppdragsnummer: 1308240021

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

16.05.2024

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