

A photograph taken from inside a wooden cabin, looking out through a multi-paned window. The view shows a dense forest of evergreen and deciduous trees. In the distance, a small wooden cabin is visible on a hillside. The sky is overcast. The window frame is made of light-colored wood. A red plaid curtain is visible on the left side of the window. A red banner with the word 'aktiv.' is in the top right corner.

aktiv.

Hytte Sandsetdalen, 3650 TINN AUSTBYGD

**Koselig hytte med usjenert
beliggenhet i naturskjønne
omgivelser i Sandsetdalen**



Eiendomsmegler

Marie Langseth

Mobil 975 54 902

E-post marie.langseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 750 000,-
Omkostn.: Kr 19 990,-
Total ink omk.: Kr 769 990,-
Årlig festeavgift: Kr 1 670,-
Selger: Bjørn Sønstvedt Wendelborg

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 37/37 kvm
Tomtstr.: 1000 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1307240067

Koselig hytte med usjenert beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Sandsetdalen

Hyggelig hytte bygget i ca. 1960. Den holder en enkel standard med innlagt strøm, men uten innlagt vann og avløp. Vann hentes i bekk like ved hytta. I hytta finner man blant annet kjøkken, stue, to soverom i tillegg til et toalettrom med kammertoalett. Hytta ligger på festet tomt med usjenert beliggenhet med et stille og fredelig uteområde. Her kan man nyte mange fine timer i solveggen på hytta på sommerstid.

Sandsetdalen og området rundt kan by på mange flott turmuligheter. Her finner man fine turmål i alle retninger, som Salen og Simlartjønn, Tessungsjå og Hellersvatn. En fin rundtur i området er opp til Anudskleivi og videre mot Bunuten og runde ned på Tessungsjø. Om man er glad i lengre turer kan man gå fra hytte til hytte på Hardangervidda.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	13
Om eiendommen	16
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	77
Nabolagsprofil	104
Forbrukerinformasjon	112
Budskjema	113











Plantegning

1. etasje

Sandsetdalen (Gnr. 47, bnr. 4 fnr. 16)



aktiv.

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 37 m²

BRA totalt: 37 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 37 m² Gang, kjøkkn, stue, to soverom, gang, redskapsbod og wc (ikke målbar).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Platting på terreng.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1000 m²

Tomtebeskrivelse

Naturtomt på festet tomt. Det opplyses om fiktive grenser på tomten, da det er punktfeste. I festekontrakten viser det til 1 mål tomt, og hjørner er markert med solide nedsatte delestener.

Årlig festeavgift

Kr 1 670

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 12.07.1965.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2029 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten.

Festekontrakt datert

12.07.1965.

Beliggenhet

Hytta ligger fint til i Sandsetdalen. Sandsetdalen og området rundt kan by på mange flott turmuligheter. Her finner man fine turmål i alle retninger, som Salen og Simlartjønn, Tessungsjå og Hellersvatn. En fin rundtur i området er opp til Anudskleivi og videre mot Bunuten og runde ned på Tessungsjø. Om man er glad i lengre turer kan man gå fra hytte til hytte på Hardangervidda ved å gå til Kalhovd, eller direkte til Mårbu og så velger en rute videre slik en ønsker.

Fra hytta har en et variert og flott utgangspunkt for korte og lange turer. En flott tur er til Tinden på 1400 moh med utsikt over Hardangervidda med utsyn mot Gaustatoppen, vidda generelt og Hardangerjøkulen og Hallingskarvet på en klar dag. Turen til Tinden er 4,5 km og med et høydeløft på 500 m. Fin treningstur i nydelig høyfjellsterreng både sommer og vinter.

Fra eiendommen er det ca. 25km til Tinn Austbygd med bl.a. butikker, bank og kafe. I tillegg er det en mindre dagligvarebutikk (Gavlen Fjellhandel) i Tessungdalen, ca. 8 km fra hytta.

Sandsetdalen er omkring 9 km lang og det er i dag ingen fast bosetning i dalen. Enkelte av gårdene var imidlertid bebodd til midten av 1900-tallet. I dag blir noen av disse, sammen med en del tidligere setre fortsatt benyttet som slåttemark av gårdbrukere i Tessungdalen og Tinn Austbygd. Det finnes i overkant av 100 hytter spredt langs hele dalen.

Adkomst

Se kartskisse.

På sommeren parkerer man på parkeringsplassen man kommer til når man har kjørt over broen.

På vinterstid parkerer man ved Kongsbergseter.

Bebyggelsen

Området består av spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Nils Gjelstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen står på støpt grunnmur på inngangsparti resterende består av støpte pilarer direkte på terreng og kan være utsatt og ikke beskyttet mot telehiv.

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

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Terrengforhold:

- Terreng er ikke planert med fall fra bygg og grunnmur.

Grunnmur og fundamenter

- Grunnmuren har på høyre side av ytterdør noe deformasjon og sprekker.

Yttervegg, kledning

- Kledning ha en del tørkesprekk i ytterkant av kledning samt gjennomsprekker ble registrert.

Vinduer og ytterdører

- Flassing i overflate lakk mellom inner og ytterrammer hvor årsak at vinduet slipper damp og fuktig luft mellom rammer som kan fryse i perioder og det resulterer i at lakk løsner og tre blir misfarget.

Terrasser og plattinger på terreng

- Terrasse på tereng hvor overflate består av stein/steinheller med grass mellom. Noe ujevnheter i overgang mellom steinheller og noe er ut av stilling. Årsak kan være telehiv.

Takkonstruksjon

- Taket er bygd i henhold til lokal kunnskap for byggeåret. Sammenlignet med Byggedetaljebladet 525.824 fra 2002, er hytta sine åser underdimensjonert samt opplegg for takås ved åpning til kjøkken usikker, så lenge man ikke ser hvordan vegg er bygd opp rundt takåsen.

Yttertak, skorsteiner

- Det er merke etter gammel vannlekkasje på pipe, panel og takås ved pipe.

Renner, nedløp og beslag

- Mangler/skader på takrenne på utbygg ved inngang samt ende på hovedbygg ute ved stue.

Rom under terreng (lite kjellerrom under kjøkken)

- Det er montert isopor som overflate, som er veldig uheldig med hensyn på brann.
- Trelem/kjellerlem i gulv på kjøkken er montert isopor på underside.

Krypkjeller

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren og kryprom er bare vurdert fra utsiden.

Toalett

- Ventilasjon mangler. Anbefalt å montere en elektrisk vifte.
- Biologisk toalett bør tømmes.

Etasjeskiller og gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på ca. 16 mm i stue og ca. 20 mm i kjøkken.

Ildsteder

- Det er fuktmerker i topp pipe mot tak og takåser. Pipe har også fuktmerker og puss har løsnet ved gulv. Det ble målt fuktighet med fuktmåler i pipestokk rett over gulv.

Radon

- Det foreligger ingen opplysninger om radon tiltak, ut i fra farekart kan det være høy aktsomhet av radon i området.

Geologiske forhold

- Eiendommen ligger i et område med ras renner på oversiden og eventuelt på siden som kan være rasutsatt.

TG3 (avvik som krever tiltak):

Yttertak

- Det mangler adkomst for feier. Mangler snøfangere.

Branntekniske forhold

- Hytta mangler røykvarsler og brannslukningsapparat må sjekkes.

Verditakst

Kr 750 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklærings skjema ligger vedlagt prospektet.

Innhold

1.etasje: Vindfang, kjøkken, stue, to soverom, gan, redskapsbod og wc (ikke målbart).

Standard

Innvendige overflater består av furugulv og betong på gulv. Vegger er med panel og himling med panel.

Kjøkkenet er med enkel, eldre kjøkkeninnredning i heltre furu med profilerte fronter, laminat benkeplate og vegghengte skap. Det er frittstående hvitevarer som kjøleskap og komfyr.

Videre finner man en koselig stue med vedovn og en hyggelig plass til både til både sofagruppe og spisebord.

Hytta har to soverom med til sammen fire soveplasser. En køyeseng på hvert rom.

I forbindelse med gangen og inngangsparti er det et toalettrom med en kammerdo. Rommet er ikke målbart grunnet lav takhøyde.

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.

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Parkering

Nåværende eier hr parkert ved Kongsbergseter på vinterstid og på parkeringsplass på andre siden av broen på sommerstid.

Forsikringsselskap

Storebrand

Radonmåling

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

Diverse

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

Grunneier/bortfester har forkjøpsrett på eiendommen. Dette må være avklart før overtagelse. Bortfester har gitt uttrykk for at han ønsker å festetomten innløses, ta kontakt med megler eller bortfester for mer informasjon.

Energi

Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet. Vedovn i stua.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 750 000

Kommunale avgifter

Kr 2 568

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr samt 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.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

Formuesverdi primær

Kr 179 626

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

Brøyting og vedlikehold av veg kr 1 238,- til grunneier Sigve Reiso.

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 47, bruksnummer 4, festenummer 16 i Tinn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4026/47/4/16:

04.08.1976 - Dokumentnr: 3261 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 150

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BEST. OM FORKJØPSRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2017 - Dokumentnr: 1039113 - Jordskifte

Gjelder feste

Sak: 15-203207REN-JKVI Veg Sandsetdalen

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1877564 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0826 Gnr:47 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 570446 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3818 Gnr:47 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Vann blir hentet i bekk ved hytta.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i følge Kommunedelplan

Sandsetdalen i et LNF-område. Se bestemmelser og plankart vedlagt prospekt.

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning 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. Eiendomsmedler 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

Salgsoppdrag
750 000 (Prisantydning)

Omkostninger
18 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

19 990 (Omkostninger totalt)
35 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
37 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

769 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
785 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
787 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 19 990

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 2 444,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 379,-. Utleffene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, utskrift servitutt og tinglysning sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 750,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

22.10.2024

Tilstandsrapport - NS 3600

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd

Gnr: 47 Bnr: 4 Fnr: 16



Bygningssakkyndig

Nils Gjelstad

Rapport kode: 627465

Opprettet: 27.09.2024

Utskrift: 15.10.2024



Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Telefon: 91832880



OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Bygningssakkyndig - Nils Gjelstad

Bygningsansvarlig

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad.
Han er utdannet ved Forikringsakademiet, og er ingeniør og driftsøkonom, utdannet takstingeniør. I tillegg har Gjelstad svennebrev som tømrer. Nils Gjelstad har 20 års erfaring innenfor entreprenørbransjen og 10 år på byggherre siden i tillegg drevet med taksering siden 1989. Har godkjenning innenfor Verditaksering, tilstandsrapport NS3424, NS3600, skade og skjønn, byggelånskontroll, bygg og prosjektleder rolle. Erfaring innenfor byggforvaltning og vedlikehold av bygningsmassen. Har jobbet som byggesaksbehandler i 17 år og tar oppdrag med byggesøknader og som søker. Har gått på brannskolen og bestått eksamen og jobbet som overordnet vakt og stedfortreder for brannsjef i Tinn Brannvesen.



Godkjenningssmerker / logoer



OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Premisser og forutsetninger

Premisser

En uavhengig takstingeniør skal på eget grunnlag vurdere objektet (boligen, tilleggs bygg, leilighet, osv.) etter gjeldende standard NS 3600:2018, byggeforskriften på oppførings tidspunktet, opp mot dagens krav/ byggeforskrift TEK 17. Sammen med eiers/revirents sine opplysninger, observasjoner og resultater ved prøvetaking på befaringsdagen. Med bakgrunn i dette skal det settes en tilstandsgrad (TG) fra 0 til 3. Eier/selger må lese rapporten, og melde ifra om feil, manglende, eller ukorrekte opplysninger. Takstingeniøren kan ikke ta ansvar for opplysninger som blir holdt tilbake/ikke oppgitt fra selger/eier eller som er skjult på befaringsdagen. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/ fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Rapporten kan omhandle noen bygningsdeler som er boligbyggelaget sitt ansvarsområde. Det kan være gitt bemerkninger på disse områdene for å informere ny eier om eventuell økning i felleskostnader, eller endring i borettslagets/sameiets økonomi. Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag/estimat basert på bygningsdelens standard, kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik, og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak, som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, markedspris på materialer og tjenesteyter. Arealene er målt med lasermåler fra LEICA Disto D 810 touch Ved horisontale og vertikale mål på baderommet og etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen PLS180 Fuktøk er utført med instrument Protimeter MMS 2, samt vurdering av sansbare inntrykk. Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert. Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra befaringsdato, men kan fornyes etter avtale, og eventuelt ny gjennomgang av underteignede Takstingeniør.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Hytte

TG 0
0 stk

TG 1
16 stk

Yttervegg
Konstruksjon

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Innvendige overflater

Overflater

Innvendige dører

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

TG 2
18 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Skorsteiner over tak

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Radon

Radon

Geologiske forhold

Skredfare

TG 3
2 stk

Yttertak

Utstyr på tak

40 000,-

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

5 000,-

Estimerte kostnader på TG3 45 000,-

TG IU
0 stk

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 27.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 27.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Aktiv ved Eiendomsmegler Marie Langseth
Rekvirent dato:

Besiktigelse

Til stede: Utlånt nøkkel
Besiktigelsesdato: 01.10.2024

Oppdraget ble bestilt av eiendomsmegler Marie Langseth hos Aktiv på vegne av eiere.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr
4026	47	4	16

Adresse: OVALDSGÅRD SÆTER, 3650 Tinn Austbygd
Kommune: Tinn

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Bjørn S. Wendelborg

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Leiekontrakt	12.07.1965	Leiekontrakt er tinglyst 04.08.1976.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 999,8
Type tomt: Festet
Areal innhentet fra: Mottatt på Matrikelbrev fra Tinn kommune ved Marianne Engel Gvammen datert 09.09.2024

Tomtebeskrivelse

Festet tomt

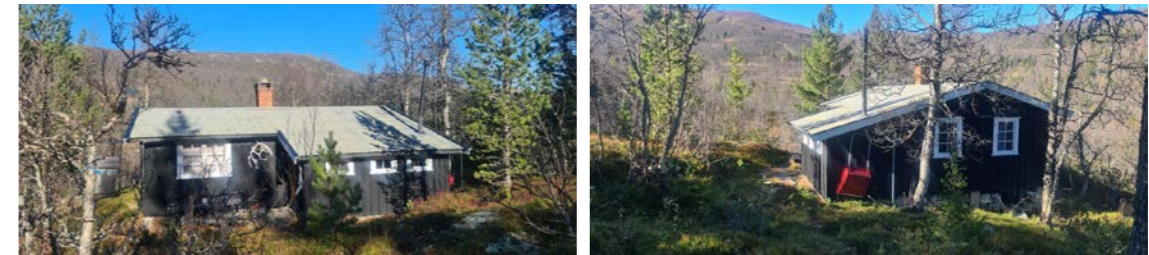
Det opplyses om fiktive grenser, men i kart er tomta vist som punktfeste ettersom tomta ikke er oppmålt, men leiekontrakt viser 1 mål tomt og hjørner er markert med solide nedsatte delestener. I tilfelle overdragelse til andre enn leierens arvinger i rett nedenstigende linje, forbeholder eieren seg forkjøpsrett mot å tre inn høyeste reele bud. Mottatt leiekontrakt består av 2 sider, men det bare mottatt side 1. Kjøper må sette seg inn i vilkår som er angitt leiekontrakt

Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår

ca.1960



OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Byggningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 27.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Byggningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 27.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1.etg.	37	36	1

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etg.	Gang 1/VF, kjøkken, stue, soverom 1-2	Gang 2, redskapsbod, WC(ikke målbar)

Kommentar til arealopplysninger

Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.
Arealene er beregnet ihht rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom slik undertegnede vurderer dette på denne hytta.
Merk spesielt at rom kan være ett P-rom selv om det ikke er godkjent for varig opphold.WC er vurdert som S-rom og rommet er ikke målbart, men har et gulvareal.Deler av gang 1/VF samt deler av gang2/redskapsbod er deler av rommet ikke målbart.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1.etg.	37,6			7
Sum BRA:	37,6			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg.	Gang 1/VF, kjøkken, stue, soverom 1-2, Gang 2, redskapsbod, WC(ikke målbart)			Platting på terreng

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt
Hva er bruksareal?Hva er måleverdig areal?
Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.
BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger. Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig.
Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling.
Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringsstidspunktet, skal det opplyses om dette. Deler av gang 1/VF samt deler av gang2/redskapsbod er deler av rommet ikke målbart. WC er ikke målbart, men har et gulvareal

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Bygningsbeskrivelse

Hytte

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Bygningen står på en opparbeidet flate i terrenget, hvor terrenget stiger oppover fra bygningen terrenget har forholdsvis stor stigning rett overfor for bygningen. Terrenget har fall fra bygningen på motsatt side. Område hvor bygningen ligger kan være rasutsatt med en del bekker som renner nedover fjellsiden.

Årsak / Konsekvens:

Terreng er ikke planert med fall fra bygg og grunnmur.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at terreng bearbeides slik at fall vekk fra bygning i ca 3m avstand fra bygningskroppen.

Bilder



Bilde viser terrenget nærmest bygning, men terrenger har større stikningen lenger opp.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 27.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Terranget er naturtomt og består av lyng og mose. Furu og bjørkeskog. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse derfor vanskelig å vite stabiliteten i grunnmassene, men bygget har stått stabilt siden 1962(byggeår).

Fundamenter

Fundamenter er ikke synlig og det er uklart om grunnmur pilarer har støpte fundamenter eller støpt direkte på terreng. Eventuelle betongfundamenter på grunn. Betongfundamenter er ikke synlig og derfor ikke tilstandsgrad. Murt Leca fundament under bjekelag som antas som fundament for pipe samt littet kjellerrom under kjøkkengulv.

TG 2

Grunnmur

Grunnmuren har på høyre side av ytterdør har noe deformasjon og sprekker. Støpte betongpilarer, hvor deler av kryprom har høyde slik det blir brukt som lagringsplass, mens deler av kryprom hvor hyttekropp ligger i kort avstand fra terreng. En pilar var ut av lodd. Det er også stablett naturstein og noen trelemmer mellom pilarer enkelte steder. Drager er opplagt på murte murer av Leca. Drager kan være noe ustabile.

Årsak / Konsekvens:

Bygningen står på støpt grunnmur på inngangsparti resterende består av støpte pilarer direkte på terreng og kan være utsatt og ikke beskyttet mot telehiv. Årsak er at på tidlig 2000 tallet og utover på 2000 tallet har endret seg i forhold til hvordan forholdene var da hytta ble bygd. Nå kommer kulda før snøen og det resulterer i telehiv og ustabilitet for konstruksjon over grunnmur og pilarer.

Under byggeår ble det ikke tatt hensyn til tele problematikken på samme måte som det gjøres i dag. I dag fundamenteres på to måter; fundamenteres plasseres i dybde der tele ikke kommer til eller man isolerer fundamenter for å hindre telehiv.

Anbefalt tiltak:

Følge opp om pilarer, grunnmur har noen utvikling og eventuelt sjekk om det kan være fornuftig å isolere rundt pilarer på sikt.

Levetider

Betongvegg eller murte vegg av blokker, levetid mellom 20-60 år

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 27.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Bilder



Betongpilarer hvor det er stablet stein mellom. Plastrør er avløp for urin fra biologisk toalett.



Hjørnepilar er noe ut av lodd.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Sprekk og opp smuldring av grunnmur på høyre side av ytterdør.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Drenering og fuktsikring

Det antas at det ikke er utført noen tiltak for drenering og at stedlige masser skal fungere som drenasje. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp lokalt. Kontroll av drenering er meget begrenset. Det er ikke satt tilstandsrad ettersom drenering eller hvordan stedelig masser fungere til å drenere fuktighet vekk fra grunnmur og pilarer.

Levetider

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Yttervegg antas å bestå av 48x98mm bindingsverk

TG 2

Kledning

Utvendig stående tømmermannskledning. Kledning har lusing i bunn kledning ved sjekk tester som hindrer mus og småknagere adgang til å komme opp i vegg og eventuelt inn i hytta.

Årsak / Konsekvens:

Kledning har en del tørkesprekk i ytterkant av kledning samt gjennomsprekker ble registrert. Kledning er besiset i mørk/sort farge som resulterer i høy temperatur ved sol direkte på kledning. Behandling er matt og slitt enkelt steder.

Anbefalt tiltak:

Skrape kledning hvor behandling har flasket og løsnet og overflate behandle med diffusjonsåpen behandling.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Levetider

Normal tid for utskifting av trekledning er 40-60 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Bilder



Bilde viser slitasjer i overflate kledning samt gjennomgående sprekk. Synlig "gitter" som beskyttelse foran kryprom under hytta.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

1 og 2-fags vinduer med inner og ytter rammer med enkelt glass og faste sprosser i ytterramme.

Vinduene har nok noe noe dårlig tetting og kan være trekkfulle i forhold til dagens vinduer.

Ytterdør; Innvendig trefyllingsdør med malt panelt på utvendig side uten tetningslist.

Vinduer er utsatt for eksponering av nedbør og kondens samtidig som vinduer består av forskjellige materialer hvor variasjoner i temperatur og fuktighet gir ulik bevegelse.

Dører fremstår i funksjonell stand med normale aldringsslitasjer. Løpende vedlikehold må påregnes.

Ytterdør med utvendig panel med tetningslister, glass med løse sprosser. Tg er satt ut fra alder registrert tilstand..

Årsak / Konsekvens:

Flassing i overflate lakk mellom inner og ytterrammer hvor årsak at vinduet slipper damp og fuktig luft mellom rammer som kan fryse i perioder og det resulterer i at lakk løsner og tre blir misfaget. Noe flassing i overflate på vinduer utvendig. En glassrute er sprukket.

Panel i bunn på ytterdør har vridt seg ut fra underlag og sprukket, behandling av panel flasset og sprukket. Ytterdør har ABUS hengslås som avlåsing.

Anbefalt tiltak:

Vurdere tetting mellom innerrammer og ytterrammer og eventuelt gjøre tiltak for å redusere gjennomgang av fuktig luft, skrape og lakke vinduer på nytt. Skrape og male vinduer utvendig hvor maling flasser. Sprukket glassrute byttes Løpende vedlikehold må påregnes. Ytterdør; utbedre, eventuelt skifte panel og overflatebehandle med en diffusjonsåpen maling. Ytterdør fremstår i funksjonell stand med normale aldringsslitasjer. Løpende vedlikehold må påregnes.

Levetider

Isolerglass har forventet levetid fra 30 til 50 år, men sterke klima påkjenninger vil redusere livslengden.

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

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

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

Normal tid før beising av trevindu, beiset er 1 - 3 år.

Normal tid før oljing av tredør, oljet er 1 - 4 år.

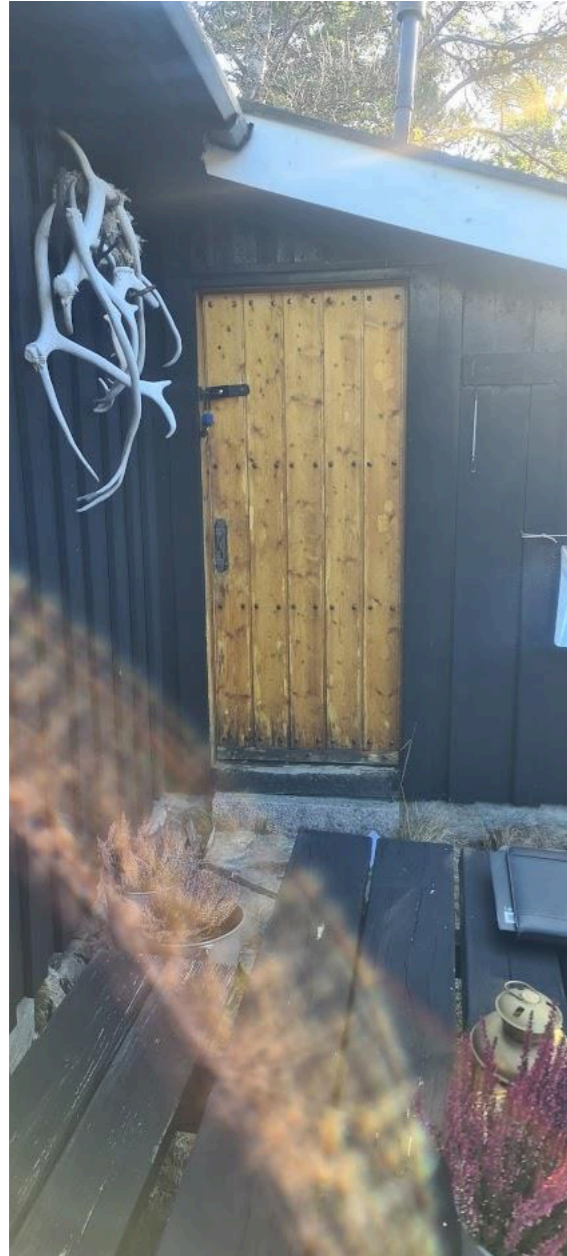
OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Bilder



Ytterdør med skader i bunn på dørblad.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Terrasse på terreng hvor overflate består av stein/steinheller med grass mellom. Noe ujevnheter i overgang mellom steinheller og noe er ut av stilling. Årsak kan være telehiv.

Årsak / Konsekvens:

Platting har et stort trebord med sittebenker som del av bord konstruksjonen Bæring har en del råeskader som bør utbedre med eventuelt utskifte av det som har råeskader.

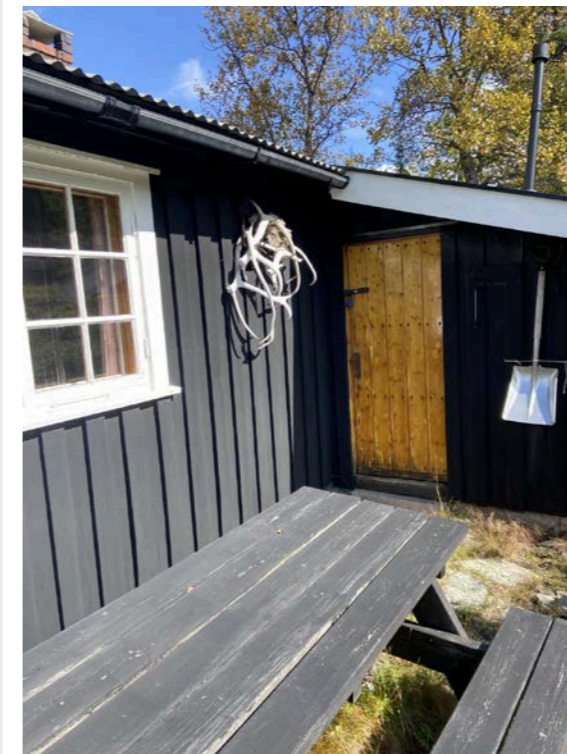
Anbefalt tiltak:

Reparere bord med sittebenker.

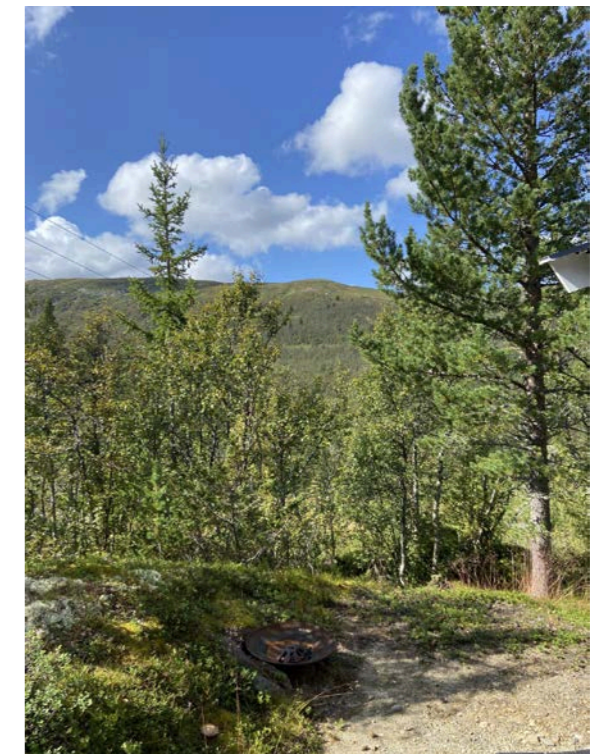
Levetider

Normal tid før utskifting av trapper og terrasser i tre er 15 - 30 år.

Bilder



Inngang og terrasse på terreng



En liten litt rusten grill i kant på platting.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Åstak med taksperrer opplagt på mønsås, sideåser og yttervegg. Uklart hvordan lufting er løst. Ingen synlig merker på himling innvendig i hytte. Men hytta er bygd etter andre krav enn som stilles idag. Det er noe som en må vurdere ved store nedbørs-mengder og eventuelt tung snø om eventuelt fjerne snø fra taket. Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon forutenom destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Kontrollen ble imidlertid begrenset til visuelle observasjoner mot himlingsflater på loft uten å registrere tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer på befaringsdagen. På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjonen til å være i god stand, men med noe heng synlig på møne og ved takfot.

Årsak / Konsekvens:

Taket er bygd i henhold til lokal kunnskaper for byggeåret, men ut fra stadig strengere krav på 1990-2000 tallet og ved samligne med Byggedetaljbladet 525.824 fra 2002, så er hytta sine åser underdimensjonert samt opplegg for takås ved åpning til kjøkken usikker, så lenge en ikke ser hvordan vegg er bygd opp rundt takåsen. Hytta har stått 49 år og eier har ikke opplyst om problemer med taket. Det som fordelen med taket er at det har glatt overflate med bølgeblikkplater slik at snø glir lett av, men kan ved enkelte situasjoner hvor det kan oppstå skjevbelastning som igjen kan resultere i problemer.

Anbefalt tiltak:

En vil anbefale fremtidige eier og vurdere snømengde, tyngde på snø og skjevbelast at man vurderer å rydde taket for å unngå uforusette situasjoner.

Bilder



Takås over åpning inntil kjøkken er det liten bæring under takås; 120-130mm opplegg under takås.

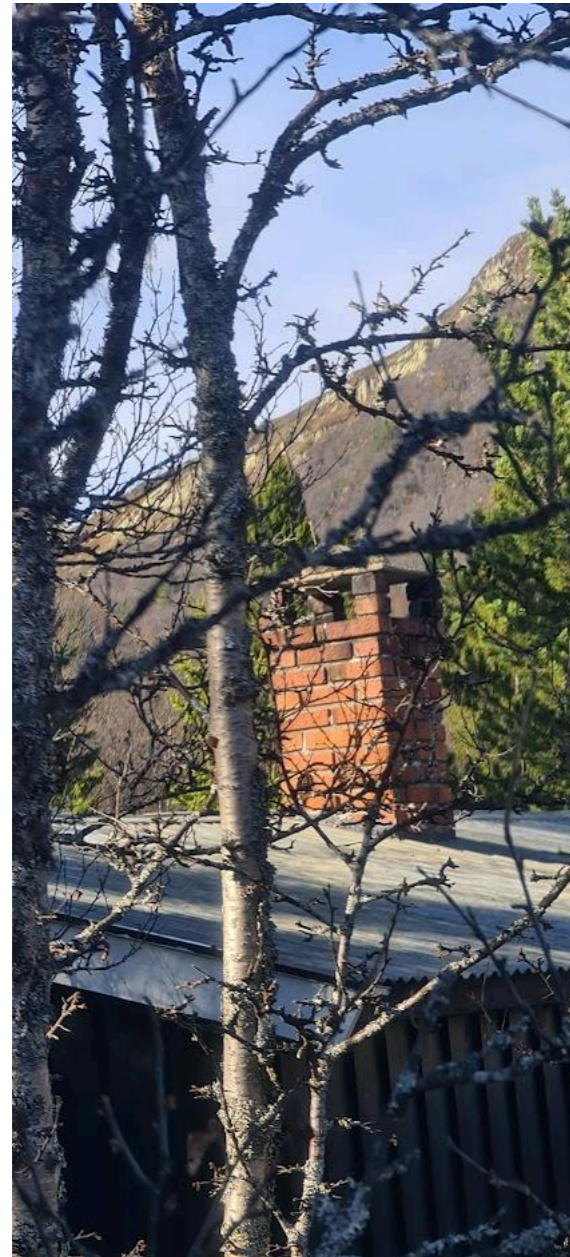


Takås over åpning inntil kjøkken fra stue.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Nils Gjelstad
Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Telefon: 91832880



Pipe med med dårlig løsning på overgang bølgeblikkplater og pipe.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Nils Gjelstad
Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Telefon: 91832880



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Plast takrenner med kjetting nedløp. Skade/mangler på takrenne på utbygg ved inngang samt ende på hovedbygg ut for stue. Bygningen har ikke takrenne på baksiden. Skvettsink eller fokantbeslag fra takflate ned i takrenne mangler.

Årsak / Konsekvens:

Mangler/skader på takrenne kan resultere i nødvendig vann påkjenning av takfot samt underliggende vegg. Manglende takrenne på kan resultere i nødvendig vann påkjenning av takfot samt underliggende vegg.

Anbefalt tiltak:

Utbedre eksisterende takrenne eller bytte til plastbelagte ståltakrenner med nedløp på begge sider av bygning. Montere takrenne på baksiden av bygning samt lede vann fra taknedløp vekk fra bygning.

TG 1

Beslag

Dekkbord på topp gesims har dekk beslag. Bunn beslag i overgang pipe/bølgeblikkplater(bemerket under Skorstein over tak). Vannbrett på vinduer uten beslag.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 – 30 år.

Bilder



Skade på takrenne utfor inngang.



Skade på takrenne utfor stue.



Nærbilde av skade/mangel på takrenne ut for inngang.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Et lite kjellerrom som ikke har noen stor dybde(ikke målbart) under kjøkkengulv.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Antar betong;dekket til med belegg/duk.

TG 2

Overflater - Vegger

Antar Lecamur hvor det er montert isopor som overflate.

Årsak / Konsekvens:

Veldig uheldig med hensyn på brann. Isopor avgir en gass ved brann som vil kunne resultere i at et menneske vil sovne inn raskere.

Anbefalt tiltak:

Isopor må fjernes og eventuelt erstattes av Styrofoam som ikke avgir denne type gass.

TG 2

Overflater - Himling

Trelem/kjellerlem i gulv på kjøkken er det montert isopor på underside.

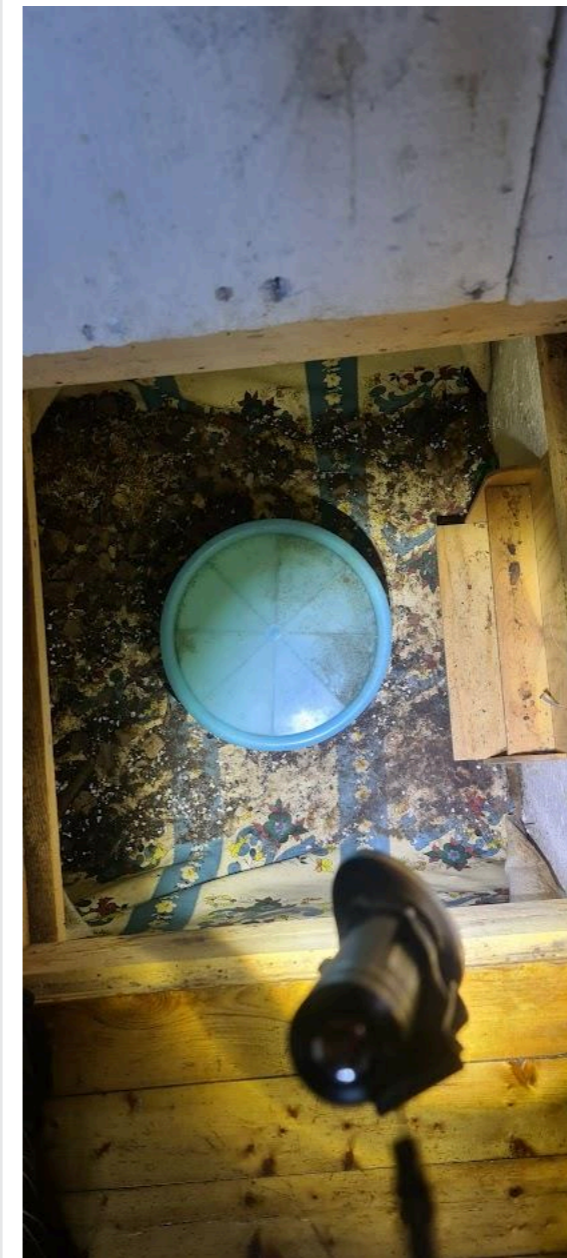
Årsak / Konsekvens:

Isopor avgir en gass ved brann som vil kunne resultere i at et menneske vil sovne inn raskere.

Anbefalt tiltak:

Isopor må fjernes og eventuelt erstattes av Styrofoam som ikke avgir denne type gass.

Bilder



Kjeller rom under gulv i kjøkkengulv.



Isopor under kjellerlem i kjøkkengulv.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 27.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Isopor på innvendig side av vegger i kjeller rom.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv av trebord.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren og kryprom er bare vurdert fra utsiden.

Årsak / Konsekvens:

Bjelkelag som ligger for nærmere terreng som det er tilfellet med deler av bjelkelaget kan være fuktutsatt i perioder hvor det oppstår vanndamp fra grunn og over tid kan det resultere i råte. Avløpsvann fra kjøkkenskiv og servanter på soverom 1-2 bør/må ledes vekk fra terreng under bjelkelag.

Anbefalt tiltak:

Etablere en avskjærende drengroft på oversiden av bygning som ligger vannet forbi på hver ende av hytta. Foreta en inspeksjon hvis mulig på det område hvor det er minst avstand fra bjelkelag til terreng er minst. Lede avløpsledning fra hytta og ut i terreng.

Bilder



Bjelkelag ytters hvor det er lagret utstyr og materialer.



Synlig stubbeloft under bjelkelag.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 27.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

WC/toalett rom er ikke målbart men har et gulvareal= 1,8 m2.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Furugulv.

TG 1

Overflater - Vegger

Slettpanel.

TG 1

Overflater - Himling

Slettpanel.

TG 2

Ventilasjon

Ventilasjon mangler.

Årsak / Konsekvens:

Mangler ventil for ventilering av rommet. Eneste måte å ventilere rommet på er å åpne vinduet Kan resultere i noe lukt hvis man ikke åpner vindu.

Anbefalt tiltak:

Etablere ventilering ved å montere inn elektrisk vifte i yttervegg samt til luft til rommet.

TG 2

Sanitærutstyr og innredning

Biologisk toalett som bør tømmes.

Årsak / Konsekvens:

Viktig at toalett tømmes med gjevne mellomrom.

Anbefalt tiltak:

Tøm toalett.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygd 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Bilder



Biologisk toalett med ventilering fra kammer til over tak.



Tømming av toalett?

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygd 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Innvendige overflater

Beskrivelse

VF/GANG 1:
Himling: Slettpanel.
Vegger: Vekselpanel med løs underligger.
Gulv: Betongulv med noen sprekker.

STUE:
Himling: Slettpanel opp på takåser.
Vegger: Vekselpanel med løs underligger.
Gulv: Furugulv.
Panelovn.

SOVEROM 1:
Himling: Slettpanel opp på takåser.
Vegger: Vekselpanel med løs underligger, ventil i yttervegg.
Gulv: Furugulv.
Innebygd garderobe, hvor skap i topp tar i takås.
Køyeseng med 3 soveplasser.
Servant med utløp til under gulv.

SOVEROM 2:
Himling: Slettpanel opp på takåser.
Vegger: Vekselpanel med løs underligger, ventil i yttervegg(en underligger har seget ned på yttervegg).
Gulv: Furugulv.
Innebygd garderobeskap.
Køysenger med 2 soveplasser.
Servant med utløp til under gulv.

GANG 2:
Himling: Slettpanel.
Vegger: Slettpanel.
Gulv: Betongulv(sprekker og noe deformasjon i gulv).

LAGERBOD:
Himling: Slettpanel.
Vegger: Slettpanel.
Gulv:

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Betongulv.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater

Noen overflater har slitasjer, normalt med alder på hytta. Betongulv i VF/gang 1 og gang 2 skader i gulv. Soverom 1-2 er små i areal og volum og vil derfor ha redusert luftveksling.

TG 1

Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører.
Innvendig dør til gang 2, WC har labankdører.
Dør inntil soverom 1-2 har seget på hengsler og tar i dørterskel. Dører bør justeres slik dørterskel og dørblad ikke blir oppskrapt.

Levetider

Levetid for beiset tre panel 6-10 år.
Levetid for lakkert tre panel 10-20år.
Levetid for malt tre panel 8-16 år.
Levetid på innvendige dører 8-20 år.

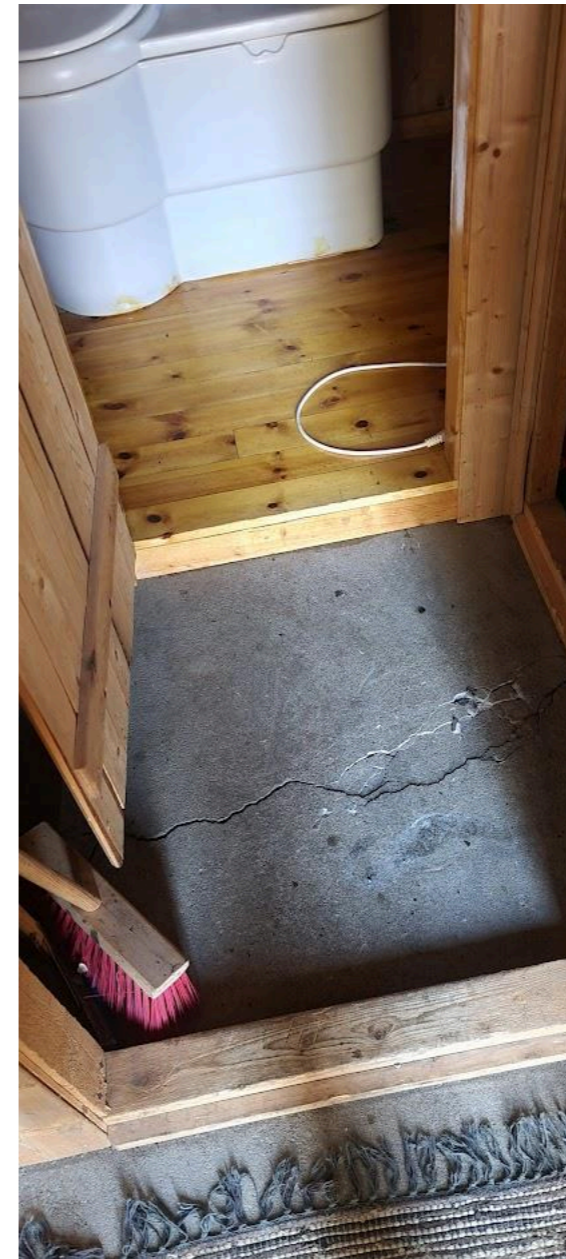
OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Bilder



Betongulv i gang 2 mellom lagerbod og toalett har sprekk og skader.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Lakkert furugulv med kjellerlem.

TG 1

Overflater - Vegger

Vekselpanel med løs underligger. Respatex plater mellom overskap og benk samt over komfyr og gryteskap. Pusset brannmur og pipe.

TG 1

Overflater - Himling

Slettpanel opp på takåser. Fuktskjolder på takås og panel ved pipe etter gammel vannskade. Målte ikke fuktighet i område under befaring.

TG 1

Avløp og vannrør

Kjøkken har ikke innlagt vann, men avløp fra nedfelt oppvask/skyllekum går igjennom gulv til kryprom. Hvor avløpsrør går videre er ukjent. Men avløpsrør bør/må føres ut av kryprom og ut i terreng.

TG 1

Avtrekk

Avtrekkshette over komfyr med uttak i yttervegg. Avtrekkskanal er synlig over avtrekkshette og ut i yttervegg. Ventil på yttervegg bør byttes til ventil som lukker seg når vifte ikke er i bruk. Det sparer på strømforbruk til oppvarming. Avtrekk over komfyr er sjekket og funnet i orden.

TG 1

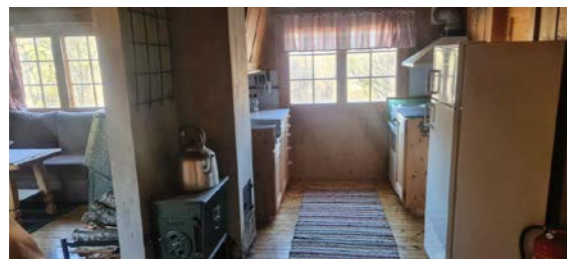
Innredning

Heltre furu kjøkkeninnredning med speildører, benkplate av laminat hvor utslagsvask er plassert, sort steinplate på gryteskap ved komfyr.

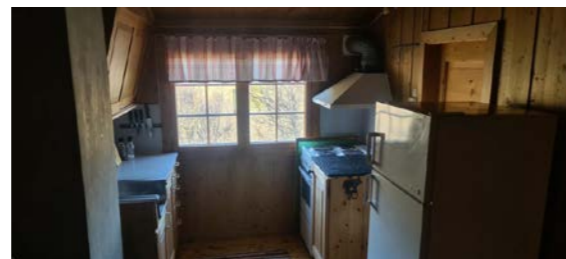
Levetider

Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år

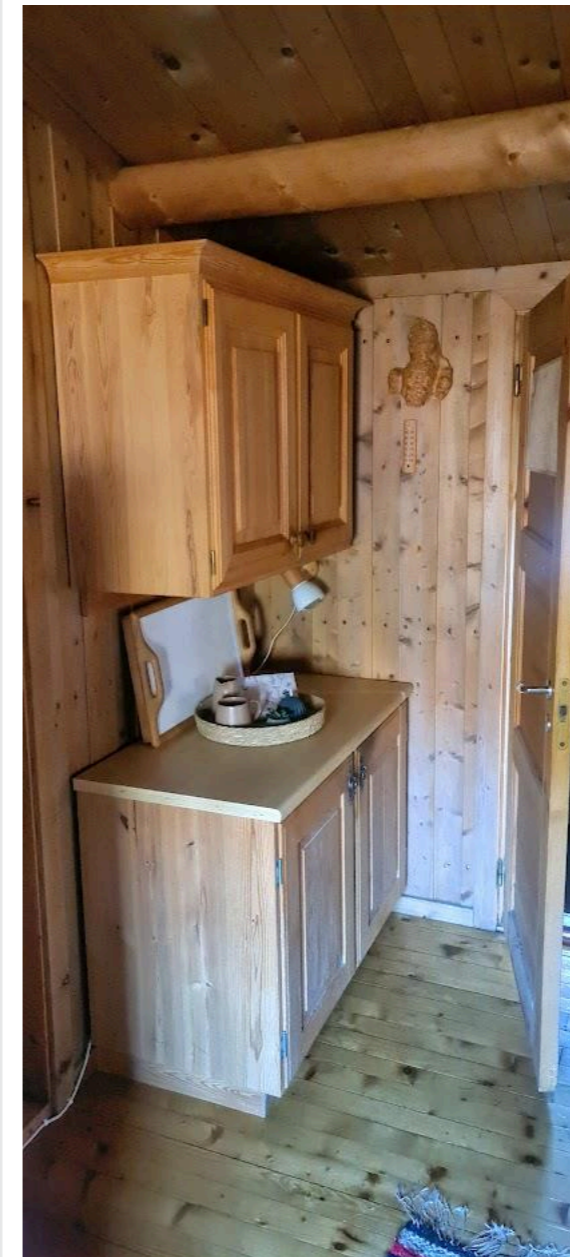
Bilder



Kjøkken, utslagsvask på venstre side bak pipe.



Avtrekkshette over komfyr med synlig kanal er montert ut i yttervegg.



Skapseksjon plassert bak dør fra VF/Gang1.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Trebjelkelag i etasjeskiller mot kryprom. Målt høydeforskjell på ca. 16mm i stue og ca 20mm i kjøkken. Det er altså stedvis skjevheter i gulvene. Dette er relativt vanlig for bygningens alder og byggemåte. Det er svikt i gulv i stue, hvor det klirer i glass/keramikk i hjørne skap ved tung gange over gulv.

Årsak / Konsekvens:

Årsak til svikt i bjelkelag kan være svikt/bevegelse drager under bjelkelag sammen opplagring av drager. Det kan også være feil med bjelker i bjelkelag.

Anbefalt tiltak:

Foreta en undersøkelse av bjelkelag sammen med underliggende drager.

TG 2

Gulv på grunn

I VF/gang 1 er det støpt betonggulv. Nivå på betonggulv ligger 280mm lavere enn gulv i kjøkken, stue og soverom1-2. Riss og sprekk i betonggulv i VF/gang1 og gang 2.

Årsak / Konsekvens:

Finn ut årsak til at det har oppstått sprekker og skader i overflate betonggulv.

Anbefalt tiltak:

Eier kan kanskje opplyse om sprekker og skader i gulv har utviklet seg i dennes eiertid, eller at skaden har vært der siden kjøpa av hytta. Ingen opplysninger i egenerklæringskjema.

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.
Normal tid for utskifting av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Teglpipe med synlige fuger over tak. Innvendige er pipa pusset.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Jøtul peisovn i stue står på kobberplate. Jøtul vedovn 602 i kjøkken står på kobberplate. Takstingeniør har ikke kontrollert sammenføring mellom ildsted og pipeløp samt funksjon for fyring.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Teglpipe er pusset innvendig i hytta. Puss på pipe har riss i overflate. Det er fuktmerker i topp pipe mot tak og takåser. Pipe har også fuktmerker og puss har løsnet ved gulv. Det ble målt fuktighet med fuktmåler i pipestokk rett over gulv. Det mangler beskyttelse på gulv under feieluke.

Årsak / Konsekvens:

Årsak til at det er fuktmerker på pipe ved tak og ved gulv er at det mangel ved beslag mellom bølgeblikkplater og pipestokk. Teglstein og fuger trekker vann og følger pipe ned mot gulv, det er årsak til det ble målt fuktighet og puss har løsnet pipestokk.

Anbefalt tiltak:

Sjekk ut overgang mellom pipe og bølgeblikkplater. Montere nytt beslag som skjæres inn i fuger på teglpipe og vinkles i ut på bølgeblikkplater på nedside og sidekanter. I overkant pipe monteres blybeslag som monteres under bølger på bølgeblikkplater. Fuger sjekkes opp mellom teglstein, dårlig fuger krasse ut og ny fuger monteres. Pipestokk over tak impregneres slik at pipestokk ikke trekker vann. Når feil/skade er utbedret, så kan puss utbedres på pipe innvendig. Montere beskyttelse på gulv under feie/sotluke.

Normal tid for utskifting av murte teglpiper over tak uten puss er 20-40 år.

Levetider

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Bilder



Tegn etter tidligere fuktskader samt riss i puss i pipe over peis i stue.

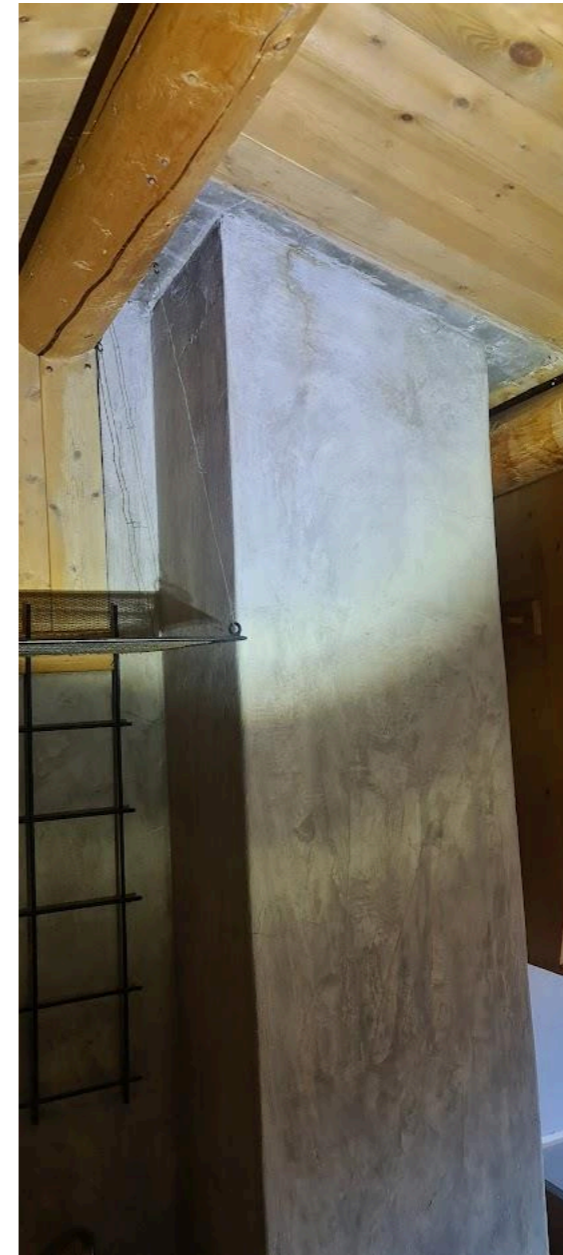


Riss i overflate puss på pipe over peis i stue.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Merker etter gammel fuktskade og riss på pipe i kjøkken.
Fuktmerker på ås ved pipe.

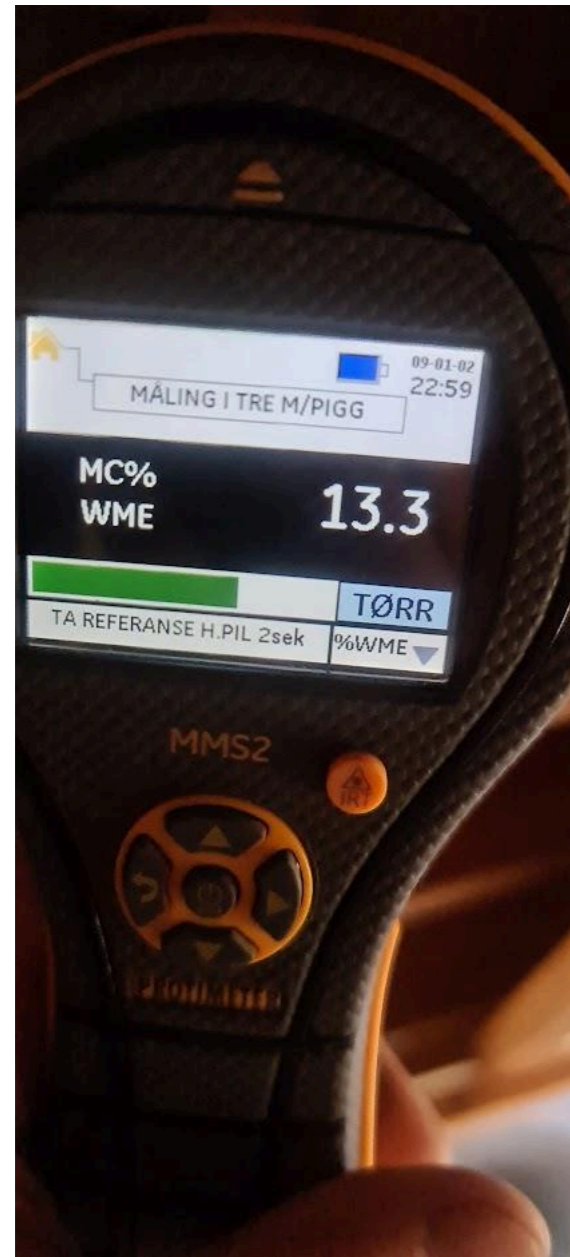


Merker etter fuktskade og puss har løsnet på pipe ned mot gulv. Manglende beskyttelse på gulv under feie/sotluke. Målte fuktig mellom feie/sotluke og gulv.

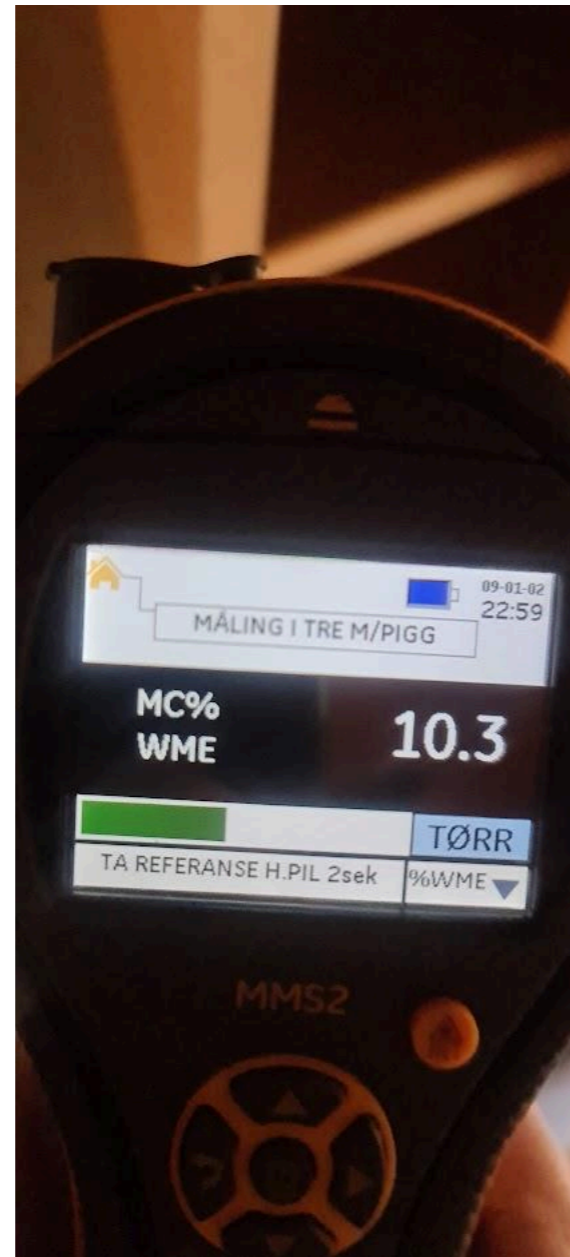
OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 27.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Fuktmåling i Slettpanel ved takås, viser tørr



Fuktmåling i under side av takås viser tørr tilstand, men gammel vannskade.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 27.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Jøtul peisovn i stue står på kobberplate.



Jøtul 602 vedovn står på kobberplate i kjøkken

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Det er opprettet tilfredsstillende rømningsveier fra rom med varig opphold.

Dagslyslflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom, men soverom er små med hensyn på areal og volum som kan resultere i redusert luft sirkulasjon i forhold til dagens krav, men ikke i forhold til byggeår.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Det foreligger ingen opplysninger om Radon tiltak, Ut fra fare-kart kan det vær høy aktsomhet av Radon i området.

I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m³, men det foreligger ingen rapport om radonmåling etter tiltak.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler at det igangsettes tiltak dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³.

Årsak / Konsekvens:

Ettersom det ikke er foretatt radonmåling i hytta. så vet man heller ikke om radon overskrider kravet til radon. Hytta er bygd på en tid hvor det ikke var oppmerksomhet om Radon derfor ikke utført noen Radontiltak. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhets anbefalte tiltaksgrense er satt til 100 Bq/m³. Årsmiddelverdi er gjennomsnittlig radon-konsentrasjon over et helt år.

Anbefalt tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Kostnadsestimert: Under 10 000

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 2

Skredfare

Eiendommen ligger i et område med ras renner på oversiden og eventuelt på siden som kan være rasutsatt, Vet ikke om det foreligger ikke spesifikt vurdering av denne eiendom pr.d.d. Rasrapport omhandler blant annet nærområder til Nystaubekken, men det er flere bekker som renner til Nystaul-bekken. Det er ikke vurdert tiltak ut fra denne type rapport. Det ligger mer spesifikt i forbindelse med Nystaubekken, men ligger i større avstand fra denne eiendommen.

Årsak / Konsekvens:

Ved interesse så kan man ta kontakt med kommunen å få ut raskart og eventuelt om denne eiendommen er nevnt rasrapport for Sandsetdalen utarbeidet av NGI i 2003/04.

Flomfare

Eiendommen ligger i et område med bekker i lia ned mot Tessungåe nedfor hytta som kan være utsatt for større vannmengder med stor nedbør. Ingen bekker tett innpå denne eiendom.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringskap med skrusikringer er plassert i WC/toalettrom Hovedsikringer er 2x35 Ampere. Åpent anlegg.

Samsvarserklæring for installasjon av automatisk AMS måler er datert 09.10.2017

Det foreligger ingen samsvarserklæring el arbeider, men hytte er bygd før det var krav om samsvarserklæring.

Ingen opplysninger om det er foretatt tilsyn av el. anlegg fra Tinn Energi sin tilsynsavdeling. Det ble registrert montering av el. ledning ved dør inntil soverom 1 som ikke var utført av el installatør firma, se bilde under.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	Ukjent	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ingen opplysninger.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Se bilde
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ingen opplysninger.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 27.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Nei, i flge eier.
7	Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvansbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?		

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?		
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Ja	Se bilde.
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. På generelt grunnlag anbefales det bestilt/utført EI-sjekk fra uhildet el-takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for hus/hytter eldre enn 25 - 30 år. Antatt normal levetid for elanlegg 20 - 40 år. Antatt normal levetid for jordkabel 30 - 50 år. Anbefaler en kontroll av EL. anlegg hvert 10 år.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

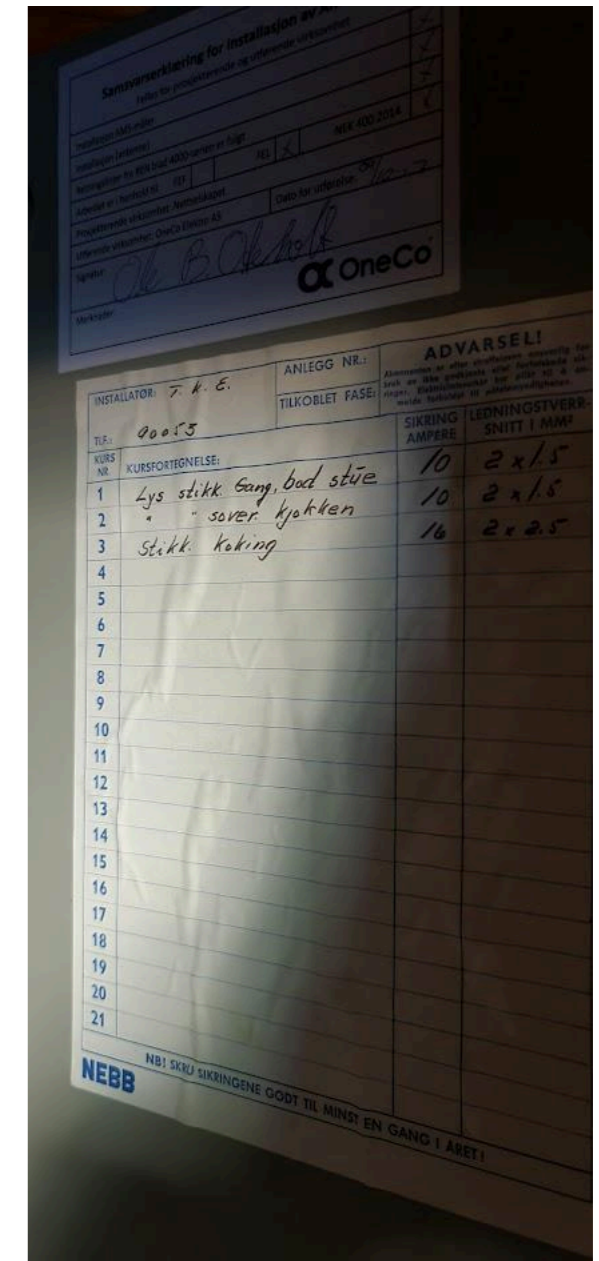
Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 27.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Bilder



Sikringsskap



Kurs fortegnelse i Sikringsskap.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Hovedsikring 2x3 Ampere



Hull i bunn Sikringskap for kabel innføringer og hull utette.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



El. ledning ikke utført av el installatør.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Røykvarslere i følgende rom: Mangler.
Brannslukningsappaerat i følgende rom: Kjøkken.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Brannslukningsappaerat må sjekkes funksjon på.
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Nei	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Byggningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 3

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Hytta mangler røykvarsler og brannslukningsapparat må sjekkes.

Årsak / Konsekvens:

Det er krav om at eier av brannobjekt skal sørge for at brannslukningsutstyr skal fungerer

Anbefalt tiltak:

Kjøre inn røykvarsler og sjekke opp brannslukningsapparat eller kjøpe nytt.

Estimert kostnad: 5 000,- **Kommentar til estimert kostnad:**
Stipulert sum.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon				
Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Hytte	1 432 104,-	775 370,-	45 000,-	611 734,-
Tomt(er)	Tomtverdi inkl. opparbeidelse			Tomtverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Enkel	215 000,-			215 000,-
Sum	1 647 104,-	775 370,-	45 000,-	826 734,-

Lovlighet

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

Hytte

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Jeg har ikke mottatt tegninger.
Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor. Det antas at hytta er bygd før det var krav byggesøknad for dette område for byggeår.
Generelle krav til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Byggningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 27.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Festetomt

Festeopplysninger

Bortfesters navn	Jenny Fossum Grønn/Sigve Reiso
Festers navn	Bjørn S.Wendelborg overtatt etter Reidar Wendelborg.
Årlig oppjustert festeavgift	1 670
Festetidens utløpsår	2075

Fradrag for festetomt

Vurdering / forklaring

Markedsverdi for tilsvarende tomt uten festeavtale (Selveiertomt) vurderes til kr.: 790 000
Det blir derfor gjort fradrag for den årlig fremtidige kostnaden knyttet til festeavtalen.

Per i dag beregnes fradraget med 25 ganger årlig oppjustert festeavgift. Dette er det samme grunnlaget som ved beregning av innløsningssum av festetomt iht. Tomtefesteloven §37.

Beregning av fradrag

Årlig oppjustert festeavgift		Faktor	
1 670	x	25	
Fradraget for årlig oppjustert festeavgift utgjør kr.:	=		41 750

Beregning av markedsverdi

Markedsverdi for tilsvarende tomt uten feste:	=	790 000
Fradraget for årlig oppjustert festeavgift:	=	41 750
Sum markedsverdi med fradrag for feste	=	748 250

Kommentar til festetomt

Eier opplyste om følgende utgifter i 2023; Feste/tomteavgift var kr.1.670,-, Brøyting kr.785,-, Vei kr.260,-

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område hvor det er liten omsetning og derfor vil ikke systemet Viridi og Eiendomsverdi (sammenlignbar vurdering) gi noen opplysninger som kan benyttes. Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmennenes skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning, men takstmennenes egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt og avvik / nødvendige påkostninger er spesielt vurdert. Eiendommen har noe forsømt vedlikehold og bygningen krever en del tiltak slik at forfall kan stoppes. Eiendommen har ikke vei tilknytning og det vil resultere i større kostnader for å transportere eller bære materialer som skal benyttes til utbedring og vedlikehold av bygningen. En vil kunne anta at eiendom er salgbar i området 700.000,- til kr.800.000,-

Områdebeskrivelse

Eiendommen har ikke noe adkomstvegg inntil hytte, bare en gangsti. Hytta er ikke tilkoblet vann eller avløp.

OVALDSGÅRD SÆTER

3650 Tinn Austbygd
Gnr.: 47 Bnr.: 4 Fnr.: 16

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygd 324
Opprettet: 27.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 15.10.2024 Telefon: 91832880



Adkomst til eiendommen fra parkeringsplass syd for Kongsberg seter, ca 400 m fra eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i kommunedelplan for Sandsetdalen hvor det antas at denne eiendom ligger LNF-områder med spredt hyttebygging..

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 750 000,-

Signatur

Signatur

Tinn Austbygd - 15.10.2024

Sted - Dato

NILS GJELSTAD

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Viken

Oppdragsnr.

1307240067

Selger 1 navn

Bjørn Sønstedt Wendelborg

Gateadresse

Hytte Sandsetdalen

Poststed

TINN AUSTBYGD

Postnr

3650

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Initialer selger: BSW

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

- 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

Tilleggskommentar

Når det gjelder boligselgerforsikring er dette avtalt med megler

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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
Bjørn Wendelborh	b9a1aa711ea9c8cab6a86a7a fc6b63740b712291	08.10.2024 11:30:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1307240067

Document reference: 1307240067

- 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>

Dok. avg. kr. 50

Leiekontrakt.

Mellom underskrevne Kjetil Gunleiksrud, som eier av Åvaldsgård seter gar.47 bnr.4 i Tinn, og Reidar Wendelborg er det inngått slik leiekontrakt:

L/Reidar Wendelborg

leier en hyttetomt på ca 1 mål beliggende ca 100m fra elva. Hjørnene er avmerket med solide nedsatte delestener. Leietida er 99 år, regnet fra 12/7 1965.

Den årlige leieavgift er kr. 150,- pr. år, og skal hvert års 12. juli betales ukrevd.

Det medfølger ingen rett utenom tomta, bortsett fra adkomstvei og rett til å ta vann.

Eieren skal ha panterett med første prioritet for et beløp av kr. 450,- tilsvarende tre - 3 - års festeavgift i tomta og de oppførte hus.

På tomta kan ikke drives forretning av noe slag, men hytta kan leies bort for kortere tidsrom av gangen.

Tomteleieren er forpliktet til å sørge for god orden på og omkring tomta, og skal særlig påse at det ikke blir slengende tomme blikkbokser o.l. som kan være til ulempe for beitemende fe. Eieren fraskriver seg ethvert ansvar ved beitemende fe.

I tilfelle overdragelse til andre enn leierens arvinger i rett nedadstigende linje, forbeholder eieren seg forkjøpsrett mot å tre inn i høyeste reelle bud.

Nærværende kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar hver.

I fall leieren ønsker det, kan han la kontrakten tinglyse, men må i såfall bære alle utgifter som er forbundet med dette.

Tessungdalen, den 12/7 1965

Som leier:

Reidar Wendelborg (s)

Som eier:

Kjetil Gunleiksrud (s)

Tessungdalen.

Det attesteres at Kjetil Gunleiksrud og Reidar Wendelborg har underskrevet denne kontrakt i mitt/vårt nærvar. Begge er over 21 år.

Sigrid Wendelborg (s)Bjarne Strandrud (s)

$\frac{4}{8}$ Avskrift av
Vedlegg til
Tinn og Heddal sørenskrivembete
3261 D 7c

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4026-47/4/16, Eiendommen har ikke registrert adresse



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	02.09.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
------	----------------	--------



Ikke oppdaget på eiendommen

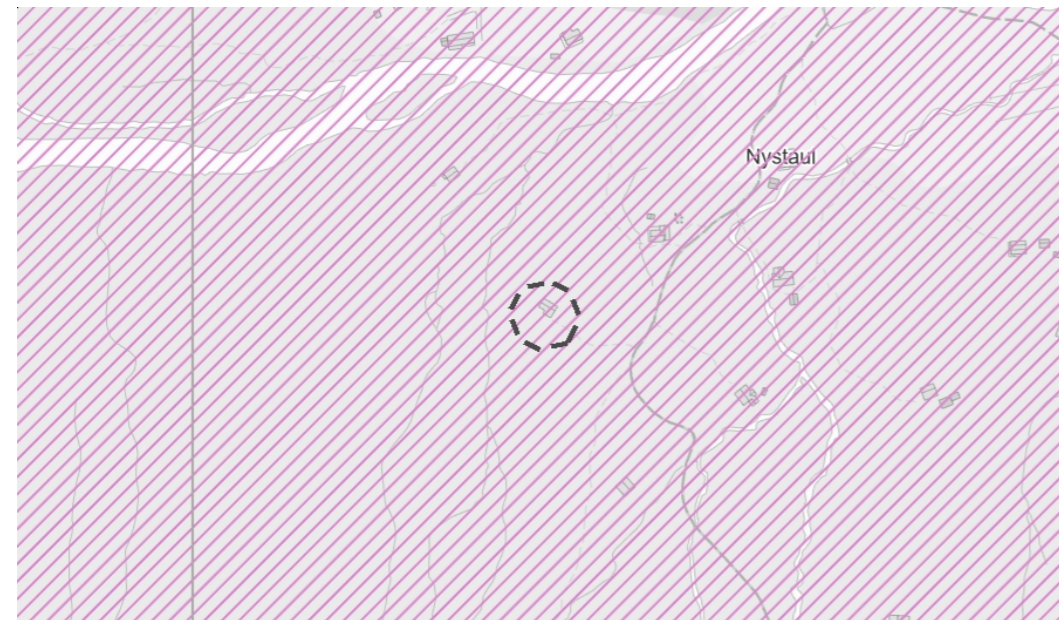
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.02 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	42.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.81 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.5 km
Flomfaresoner	02.09.2024	Ikke funnet	0.05 km
Forurenset grunn	26.08.2024	Ikke funnet	19.6 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.09.2024	Ikke funnet	0.17 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	02.09.2024	Ikke funnet	5.3 km
Kvikkleire	02.09.2024	Ikke funnet	48.6 km
Skredfasesoner	02.09.2024	Ikke funnet	15.3 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	86.1 km
Støysoner	02.09.2024	Ikke funnet	5.9 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	02.09.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Kommunen har ikke gjort kartlegginger av flom eller ras/skredfare i området.

Hilsen Servicetorget

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4026 - TINN
 Gårdsnummer: 47
 Bruksnummer: 4
 Festenummer: 16

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.09.2024 kl. 14:40
 Produsert av: Marianne Engell Gvammen
 Attestert av: Tinn kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festegrunn
 Bruksnavn: OVALDSGÅRD SÆTER
 Etableringsdato: 04.08.1976
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 47 / 4 / 16	999,8 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 47 / 4 / 16	0 m2	

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040175	GRØNN JENNY FOSSUM		TESSUNGDALEN 1035 3650 TINN AUSTBYGD	1 / 2
Hjemmelshaver		210274	REISO SIGVE		TESSUNGDALEN 1035 3650 TINN AUSTBYGD	1 / 2
Fester		060243	WENDELBORG BJØRN S	H0409	JERNBANEGATA 10 3916 PORSGRUNN	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6666044	473148		999,8 m2	Fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
				Nettadresse (URL)						
				Annen referanse						

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024		smatmynd	01.01.2024
		Omnummerert til:	4026 - 47/4			
		Omnummerert fra:	3818 - 47/4			
		Omnummerert til:	4026 - 47/4/1			
		Omnummerert fra:	3818 - 47/4/1			
		Omnummerert til:	4026 - 47/4/2			
		Omnummerert fra:	3818 - 47/4/2			
		Omnummerert til:	4026 - 47/4/3			
		Omnummerert fra:	3818 - 47/4/3			
		Omnummerert til:	4026 - 47/4/4			
		Omnummerert fra:	3818 - 47/4/4			
		Omnummerert til:	4026 - 47/4/5			
		Omnummerert fra:	3818 - 47/4/5			
		Omnummerert til:	4026 - 47/4/6			
		Omnummerert fra:	3818 - 47/4/6			
		Omnummerert til:	4026 - 47/4/11			
		Omnummerert fra:	3818 - 47/4/11			
		Omnummerert til:	4026 - 47/4/12			
		Omnummerert fra:	3818 - 47/4/12			
		Omnummerert til:	4026 - 47/4/13			
		Omnummerert fra:	3818 - 47/4/13			
		Omnummerert til:	4026 - 47/4/14			
		Omnummerert fra:	3818 - 47/4/14			
		Omnummerert til:	4026 - 47/4/16			
		Omnummerert fra:	3818 - 47/4/16			
		Omnummerert til:	4026 - 47/4/17			
		Omnummerert fra:	3818 - 47/4/17			
		Omnummerert til:	4026 - 47/4/19			
		Omnummerert fra:	3818 - 47/4/19			
		Omnummerert til:	4026 - 47/4/20			
		Omnummerert fra:	3818 - 47/4/20			
		Omnummerert til:	4026 - 47/4/21			
		Omnummerert fra:	3818 - 47/4/21			
		Omnummerert til:	4026 - 47/4/22			
		Omnummerert fra:	3818 - 47/4/22			

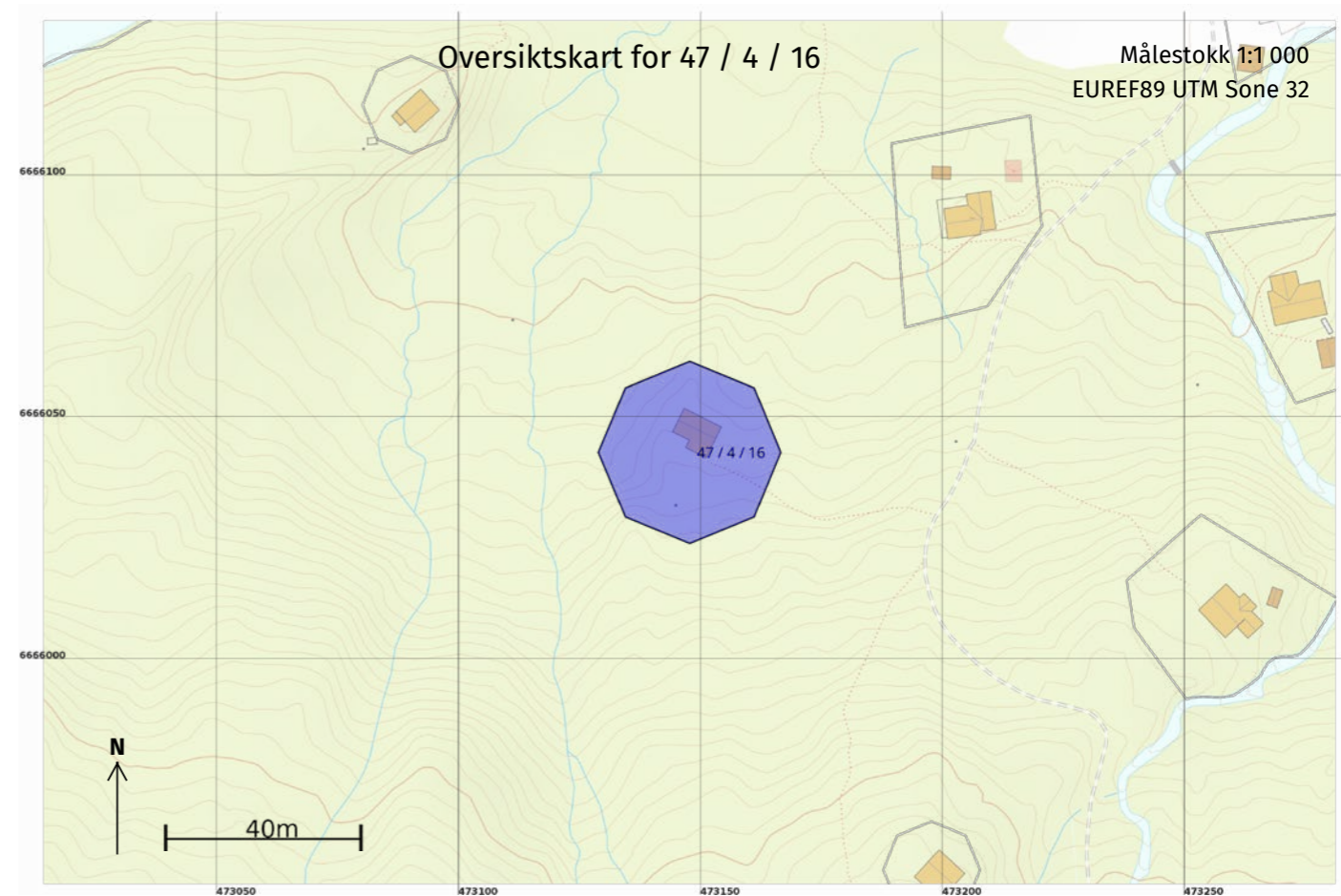
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020		smatmynd	01.01.2020
		Omnummerert til:	3818 - 47/4			
		Omnummerert fra:	0826 - 47/4			
		Omnummerert til:	3818 - 47/4/1			
		Omnummerert fra:	0826 - 47/4/1			
		Omnummerert til:	3818 - 47/4/2			
		Omnummerert fra:	0826 - 47/4/2			
		Omnummerert til:	3818 - 47/4/3			
		Omnummerert fra:	0826 - 47/4/3			
		Omnummerert til:	3818 - 47/4/4			
		Omnummerert fra:	0826 - 47/4/4			
		Omnummerert til:	3818 - 47/4/4			
		Omnummerert fra:	0826 - 47/4/4			
		Omnummerert til:	3818 - 47/4/5			
		Omnummerert fra:	0826 - 47/4/5			
		Omnummerert til:	3818 - 47/4/6			
		Omnummerert fra:	0826 - 47/4/6			
		Omnummerert til:	3818 - 47/4/11			
		Omnummerert fra:	0826 - 47/4/11			
		Omnummerert til:	3818 - 47/4/12			
		Omnummerert fra:	0826 - 47/4/12			
		Omnummerert til:	3818 - 47/4/13			
		Omnummerert fra:	0826 - 47/4/13			
		Omnummerert til:	3818 - 47/4/14			
		Omnummerert fra:	0826 - 47/4/14			
		Omnummerert til:	3818 - 47/4/16			
		Omnummerert fra:	0826 - 47/4/16			
		Omnummerert til:	3818 - 47/4/17			
		Omnummerert fra:	0826 - 47/4/17			
		Omnummerert til:	3818 - 47/4/19			
		Omnummerert fra:	0826 - 47/4/19			
		Omnummerert til:	3818 - 47/4/20			
		Omnummerert fra:	0826 - 47/4/20			
		Omnummerert til:	3818 - 47/4/21			
		Omnummerert fra:	0826 - 47/4/21			
		Omnummerert til:	3818 - 47/4/22			
		Omnummerert fra:	0826 - 47/4/22			

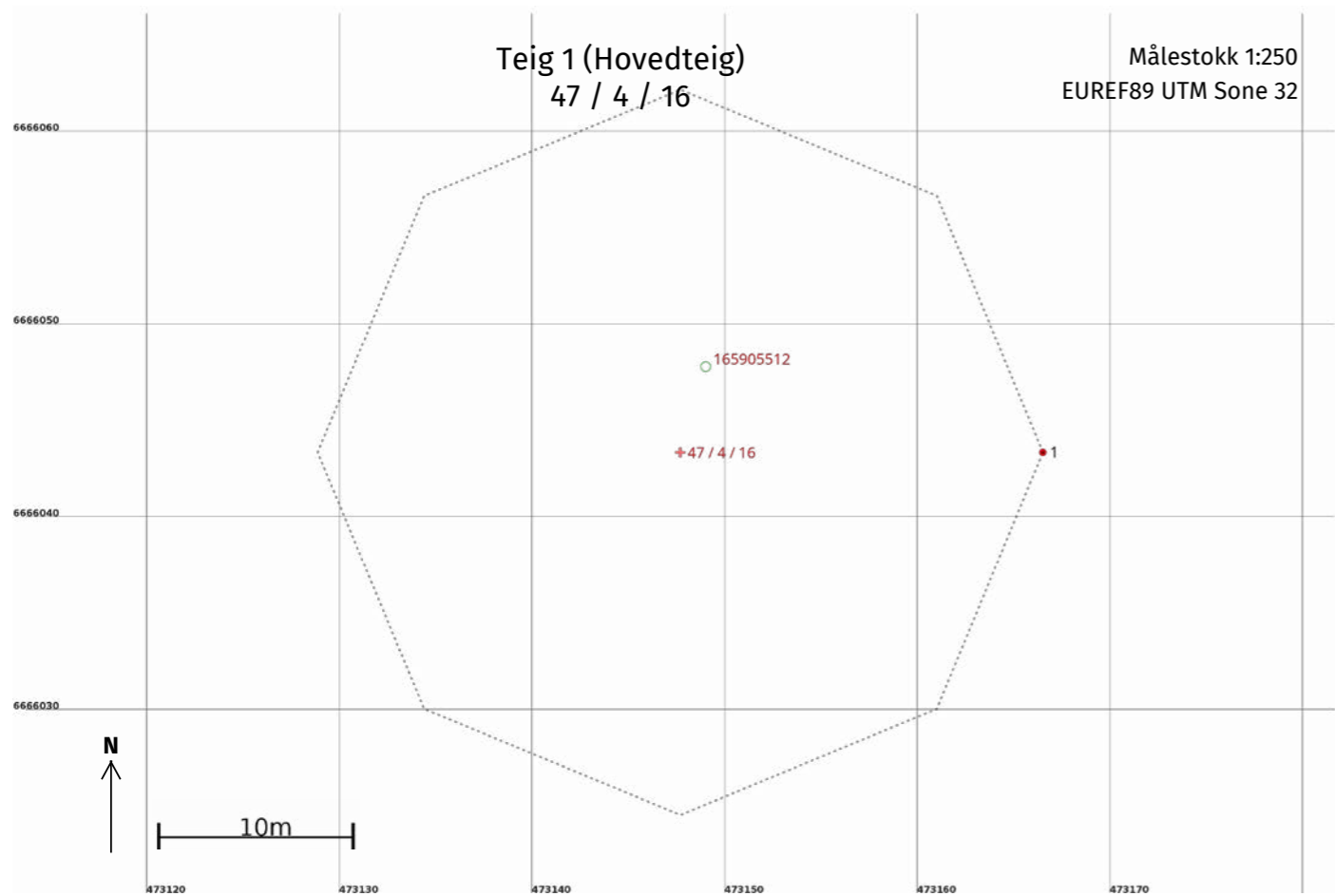
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
Annen referanse					
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	29.10.2018				0826has 29.10.2018
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0826 - 47/4	0	
		Berørt	0826 - 47/4/16	0	

Aktive bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men ligger på matrikkelenhetens areal					
Bygningsnr: 165 905 512	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6666048 Øst: 473149	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
47/4	H0103	Fritidsbolig	0	0		0	0	47/4	





09.09.2024 14:40

Matrikelbrev for 4026 - 47 / 4 / 16

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 999,8

Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6666044 Øst: 473148

09.09.2024 14:40

Matrikelbrev for 4026 - 47 / 4 / 16

Side 8 av 8



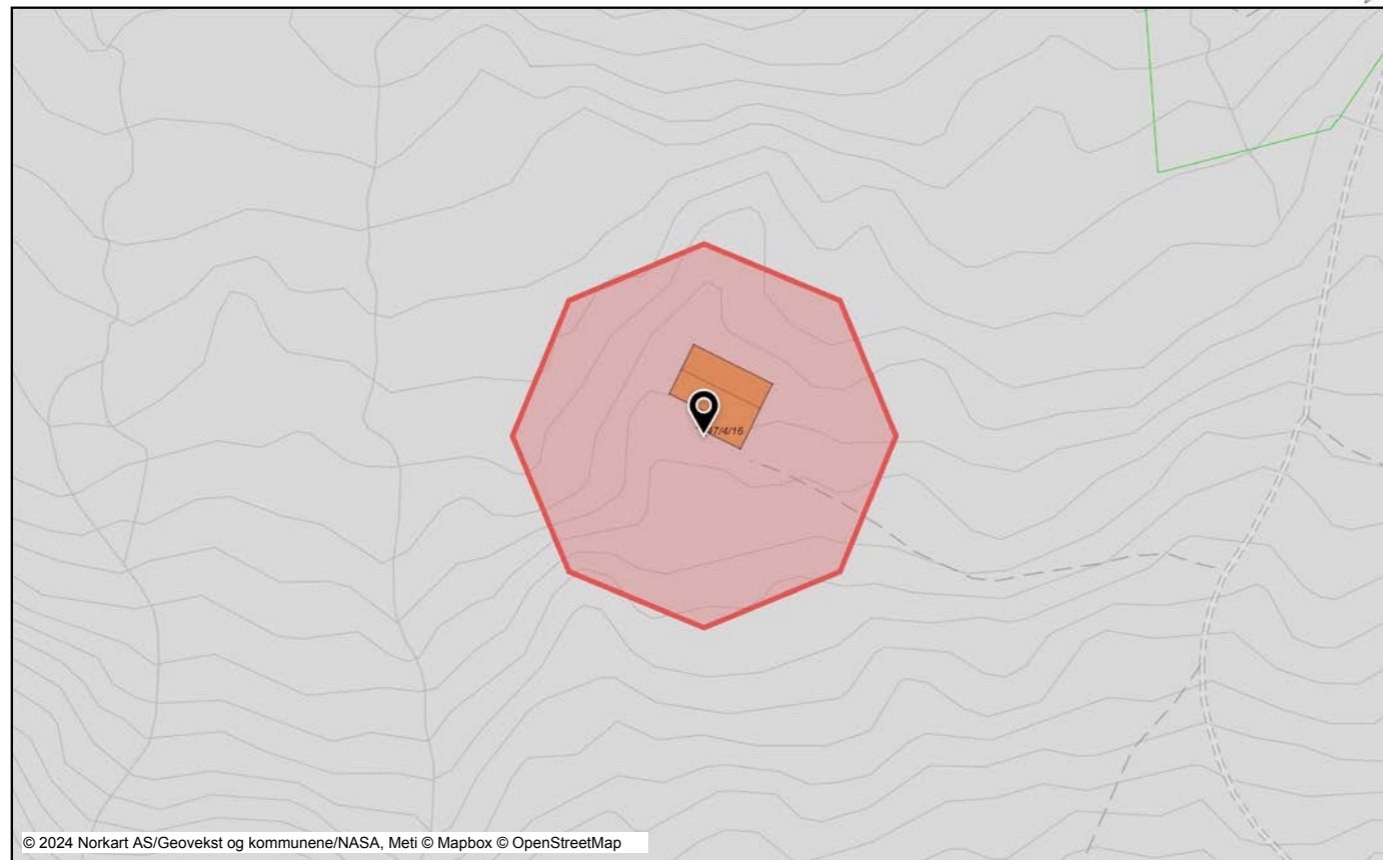
47/4/16

Dato: 10.09.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som



Kommunedelplan for Sandsetdalen

Utfyllende føresegner, jf. pbl. §20-4, og retningslinjer

Vedtekne av Tinn kommunestyre 26.06.2007

Rettsleg bindande føresegner med heimel i §20-4 er utheva med ramme. Øvrig tekst er retningslinjer.

1. FELLES FØRESEGNER FOR BYGGEOMRÅDER OG LNF-OMRÅDER

1.1 Utforming av bygningar og terrengbehandling (§20-4, b jf. § 74 nr. 2)

Alle nye bygningar skal gjevast ei arkitektonisk god utforming som harmonerar med landskap og eksisterande bygg med omsyn til material- og fargebruk, stiluttrykk, vindauge, byggehøgder med meir. Terrenginngrep for vegar, vatn- og avløpsanlegg og andre tiltak skal utformast på ein skånsam måte. Den naturlege vegetasjonen i utbyggingsområda skal så langt som mogleg takast vare på.

1.2 Risiko og sårbarheit

NGI har utarbeida "Skredvurdering kommunedelplan Sandsetdalen", del I, II og III, i 2003 og 2004. Ved utarbeiding av regulerings- eller utbyggingsplanar vil utarbeidde skredvurderingar vera bestemmende for val av byggeområder. Det kan ikkje byggjast på områder som er ras, skred- eller flaumutsatte. Skred- og flaumutsatte områder er synt på eigne temakart som tillegg til plankartet.

1.3 Trafikktryggleik

Ved regulering skal trafikkisikring for skiløyparar, syklande og gåande ivaretakast.

1.4 Kulturminne

Alle forslag til planar innafor området skal sendast fylkeskommunen til fråsegn, jfr. kulturminneloven §9.

2. FØRESEGNER TIL BYGGEOMRÅDA (§20-4 b)

2.1 Krav om reguleringsplan (§20-4,a)

I byggeområde kan det ikkje utførast tiltak som nemnt i plan- og bygningsloven § 93 bokstavane a), c), i) og j) før området inngår i godkjent reguleringsplan. Unntaket er annekst som elles er søknadspliktig etter § 93a).

Tilbygg og ombygging av eksisterande hytter er unnateke frå plankravet så sant tillate bruksareal (T-BRA) som sum av alle bygningar på eigedomen ikkje er over 100 kvm (gjeld dei områda der detaljplan ikkje gjev føresegner om arealet).

Plankravet vil omfatte både ny utbygging og fortetting innafor område avsett til byggeformål i kommunedelplanen. Ny reguleringsplan må utarbeidast dersom tiltak ikkje kan gjennomførast med heimel i gjeldande reguleringsplan eller utbyggingsplan.

Reguleringsplanar skal mellom anna vise tomteplassingar, atkomstveggar, parkeringsareal og stigar, og fastsette materialbruk og farger. Planane skal vektlegge estetisk kvalitet, vise at tiltaket si form og plassering tilpassast landskap, terreng og omkringliggende vegetasjon. Planane skal gjere greie for tilfredsstillande vatn- og avløpsordningar.

Mindre endringar som eksempelvis riving, fasade- og bruksendring innafor eksisterande byggeområde, kan tillatast utan krav om reguleringsplan dersom dette ikkje fører til vesentleg endra eller utvida bruk, og ikkje vil vera til hinder for framtidig regulering av området.

Ved fortetting med nye bygningar skal det takast omsyn til eksisterande utbyggingsstruktur, landskap, vassdrag og terreng. Tettleik skal tilpassast i høve til om landskap og eksisterande utbyggingsstruktur er egna for meir feltmessig fortetting eller forsiktig innfylling av einskildbygg.

Det forutsettast at det er tett dialog med etablerte hytteeigarar i området. Det må i reguleringsplanen gjerast greie for korleis fortettinga er tilpassa andre omsyn og korleis dialogen med berørte partar er gjennomført.

Til sammen fem av hyttene i byggeområda F8, F9 og F10 skal kunne vera erstatningshytter for hytter som eventuelt må fjernast på Uvdalsfjellet på Tinnsida som følgje av revidert fylkesdelplan for Hardangervidda når den er vedteken. Om dette blir aktuelt, skal marknadspris for tomtene leggjast til grunn. Om revidert fylkesdelplan ikkje er ferdig vedteken etter 5 år, kan hyttetomtene likevel seljast fritt.

2.2 Område for fritidsbygg. Rekkefølgekrav, utforming, lokalisering, (§20-4 b)

Maksimalt tillate bruksareal (T-BRA) for hyttebygg er 120 kvm som sum av alle bygningar på tomta. Uthus og / eller annekst kan oppførast som eigen (eigne) bygningar hvis dei oppførast maksimalt 6 m frå hytta og ikkje overstig 20 kvm. Bygningane kan ha gesimshøgde på inntil 3,5 m og maksimal mønehøgde 5,5 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Bygg skal leggjast lågast mogleg i terrenget. Det er ikkje tillate med oppfyllingar som er høgare enn 0,8 m. Takvinklar skal vere mellom 18 og 28 grader. Reguleringsplanar som fastsett andre føresegner om utforming av fritidsbygg, skal grunngjevast og dokumentere konsekvensar for landskapet.

I nye hytteområde og tiltetingsområde skal det planleggast med innlagt vatn og avløp i alle hytter. Det kan byggjast ut med middels eller høg standard. Val av avløpsløyser skal tilpassast dei naturgjevne tilhøva på staden og saman med vassforsyning skal dette avklarast når utbyggingsområde vert regulert. Det skal sendast søknad om utsleppsløyve for alle hyttene i reguleringsområdet parallelt med handsaminga av reguleringsplan.

Avtale mellom grunneigarane i planområdet om framføring av skiløypetrase på nordsida i Sandsetdalen skal vera på plass før godkjenning av nye reguleringsplanar. Løypa skal vera opparbeida og klar for drifting seinast når 50% av nye fritidsbygg i planområdet er bygd ut.

I dei einskilde byggeområda kan det i planperioden oppførast inntil slike tal hytter:

Område	Tal hytter	Særlege vilkår
F1	40	Godkjent reguleringsplan
F2	10	
F3	12	
F4	5	

F5	5	Samordning med eksisterende reg.plan, fellesområde
F6	8	Godkjent reguleringsplan med 5 hyttetomter + tiltetting 3 hyttetomter
F7	5	Tiltetting i eksisterende hytteområde
F8	15	Fellesområde i sameige
F9	7	
F10	9	Fellesområde mellom 2 grunneigarar
F11	2	Vilkår om dokumentasjon for skredsikkert byggeområde

Middels sanitærstandard er innlagt vatn med rensing av gråvatn. Høg sanitærstandard er det i hytter med vassklosett.

Planlegging av nye område for fritidsbygg skal sjåast i samanheng med eksisterande område. Der det er trong for oppgradering av infrastruktur (veg, vatn og avløpsløyser) og mogleg å fortette eksisterande område, skal det lagast samla planer for nytt og eksisterande utbyggingsområde. Kommunen forutsett at berørte grunneigarar samarbeider om felles regulering gjennom avtale der dette vil gjere planavgrensinga mest formålstenleg. Slike område skal avklarast gjennom førehandskontakt med kommunen før reguleringsplanarbeidet startast opp.

Kjem det inn planforslag for delområde i område som bør sjåast i samanheng, vil kommunen ikkje fremje desse planane før dei samordnast og viser ein heilskapleg plan.

Så langt det er råd bør ein unngå nye luftstrekk med kablar for infrastruktur til bygg i planområdet.

I byggeområdene kan det planleggast for både privathytter og utleiehytter.

Ny skiløype skal leggjast på nordsida i Sandsetdalen og knyttast til eksisterande løype på sørsida for å få til rundløype og for å legge til rette for sterkare styring av ferdselen vinterstid. Krav om etablering og drifting av skiløypa skal sikrast i reguleringsplanar for alle byggeområda.

3. FØRESEGNER TIL LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDA (§20-4 b og c)

I alle LNF-områder er det tillate å føre opp bygg og anlegg som er nødvendige for landbruksdrift. Det er kun tillate med vegbygging for landbruksformål etter vanleg søknad. Det forutsettast at tiltaka blir gjennomført etter dei rammer som er gjevne i landbrukslovgjevinga og plan- og bygningslova.

Utbygging av eksisterande fritidshytter som ikkje er i konflikt med dokumenterte miljøverdiar eller begrensingar på grunn av flaum/skredfare, inntil 100 kvm T-BRA kan tillatast etter søknad. Arealet kan fordelast på maksimalt 3 bygningar på kvar tomt (hytte maks 80 kvm og 2 uthus). Maksimal gesimshøgde på inntil 3,5 meter og maksimal mønehøgde på inntil 5,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

Søknad om utslepp av avløpsvatn frå eksisterande hytter i LNF-område, bør så langt det er råd utarbeide felles søknad for naturleg avgrensa område.

Nye hytter og vegar som ikkje er til landbruksformål tillatast ikkje.

3.1 LNF-område med høve til utbygging av spreitt ervervsbygg knytt til turistnæring

I LNF-område med høve til spreitt ervervsbygg knytt til turistnæring gjeld følgjande føresegner:

Næringsbygg kan oppførast med gesimshøgde på inntil 3,5 m og maksimal mønehøgde på inntil 5,5 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Det kan i særlege tilfelle, ut frå dokumenterte behov, dispenserast frå dette dersom det ikkje er i konflikt med omsyn nemnt i 3. avsnitt.

Bygga skal lokaliserast, dimensjonerast og utformast slik at ein unngår eksponert fjernverknad, og bygga skal underordnast viktige landskapsformer. Utbyggingsplan skal dokumentere at omsynet til setermiljøa, kulturlandskapet og naturmiljøet er tilstrekkeleg ivareteke.

Det skal ligge ved situasjonsplan som viser samla utnytting for området.

Ved Kongsberg seter, E3, tillatast utbygging til næringsformål, inntil 150 m² som tilbygg til eksisterande herberge eller som separat bygg. Eksisterande driftsbygning kan bruksendrast til fleirbruksformål.

Ved Myreputt, E2, tillatast utbygging av inntil 2 nye bygningar.

Ved Sandset, E1, tillatast utbygging av inntil 5 nye bygningar.

Ved Åvaldskål, E4, tillatast utbygging av 1 ny bygning

Med næringsbygg meinast her bygg knytt til reiseliv, overnatting, servicetilbod, aktivitets- og opplevingstilbod, samt aktivitetar og tenester retta mot slik verksemd.

Frådeling av næringsbygg oppført i medhald av denne føresegna frå landbrukseigedomen er ikkje tillate.

Område til utbygging for spreitt ervervsbygg skal dokumenterast gjennom utarbeidd næringsplan eller driftsplan som vedlegg til byggesøknad.

Så langt det er råd bør ein unngå nye luftstrekk med kablar for infrastruktur til bygg i planområdet.

4. BYGGEGRENSE LANGS VASSDRAG (§20-4 a og f)

For område langs hovudvassdraget Austbygdåe med sidevassdraga Gravdøl, Simlaråe og Borgåe, inntil 100 meter frå strandlina målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flomvasstand er det ikkje tillate å sette i verk bygge- og anleggstiltak etter pbl § 93a),c),i) og j). Tilsvarande settast det byggegrense inntil 50 meter langs Skavlebøbekken på nord og sørsida av hovudvassdraget.

Alle dei nemnte vassdragsstrekningane innafør delplanområdet skal forvalast etter klasse 2, jf. rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag. Frå Kongsberg seter til Tessungsjån skal vassdraget forvalast etter klasse 3 i rikspolitiske retningsliner.

For eksisterande fritidsbebyggelse nærare verna vassdrag enn 100 meter kan det tillatast utviding inntil 100 kvm T-BRA etter søknad, dersom det ikkje kjem i konflikt med dokumenterte miljøverdiar eller begrensingar på grunn av flaum/skredfare. Det visast til retningsliner i LNF-område, pkt. 3.

5. REGULERINGSPLANAR SOM SKAL GJELDE (§20-6, 3. ledd)

Følgjande reguleringsplanar skal framleis gjelde:

Heggje Sør, godkjent i 2005
Skavlebø, godkjent i 1984

Om deling av landbrukseigedom; føresegn etter § 2 i jordloven

I følge §§ 9 og 12 i jordloven er det eit generelt forbod mot å omdisponere dyrka og dyrkbar jord og mot å dele eigedomar som kan nyttast til jordbruk eller skogbruk. Men i følge jordlovens § 2 gjeld likevel ikkje desse føresegnene for område som:

- a) I reguleringsplan eller utbyggingsplan etter plan- og bygningslova § 28-2 er lagt ut til anna føremål enn landbruk og fareområde.
- b) I bindande arealdel av kommuneplan er lagt ut til
 1. byggeområde eller område for råstoffutvinning, eller
 2. landbruks-, natur- og friluftsområde der grunnutnyttinga er i samsvar med føresegner om spreidd utbygging som krev at det ligg føre utbyggingsplan før deling og utbygging kan skje.

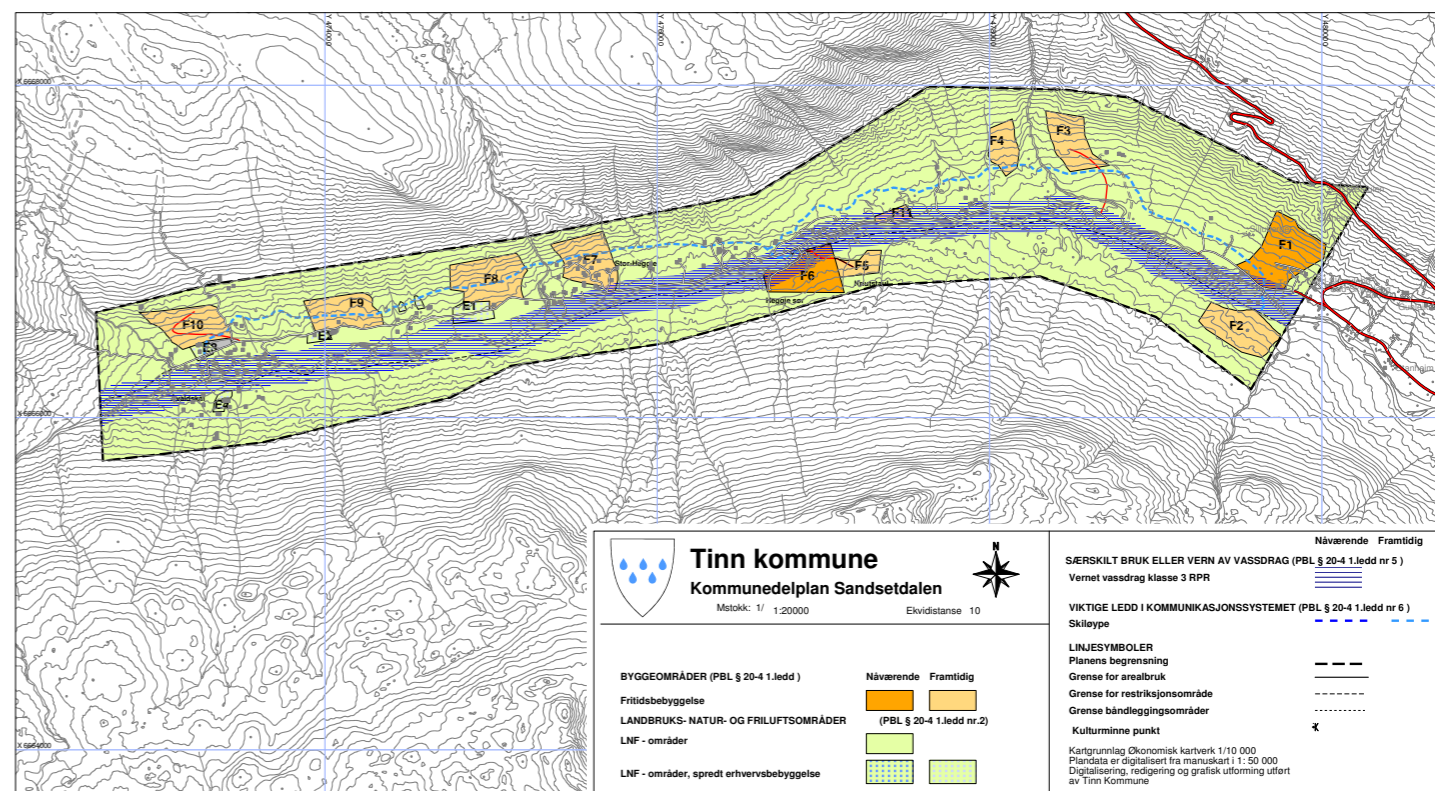
Ved vedtak eller godkjenning av kommuneplan, reguleringsplan eller utbyggingsplan kan det gjerast vedtak av planmyndigheitene om at føresegnene i §§ 9 og 12 skal gjelde for planområda eller avgrensa deler av dei.

Med tilvising til planen sine utfordringar og mål vedr. landbruk, om at reiseliv er ein naturleg utviklingsretning for aktuelle gardsbruk, bør planen sikre at viktige arealressursar for landbruket ikkje summarisk blir frådelte landbrukseigedomane utan nærare arealavklaring gjennom regulerings- eller utbyggingsplan. Kommunen fastset difor slik føresegn i medhald av § 2 i jordloven:

§ 12 i jordloven skal gjelde i byggeområde i kommunedelplanen.
§§ 9 og 12 i jordloven skal gjelde i landbruks- natur- og friluftsområde med høve til spreidd utbygging.

Andre retningslinjer

1. Motorferdselen vinterstid, med beltekøyretøy, til private hytter skal halvverast. Dette vert geografisk avgrensa til husvære som ligg mellom fylkesgrensa mot Buskerud og sognegrensa mot Atrå, og der det naturlege utgangspunktet for transporten ligg innfor planområdet for kommunedelplanen for Sandsetdalen. Til hytter på Småroe skal all motorferdsel vinterstid skje ved bruk av leigekøyring, (avgrensa til området vest for Borgsjåbrotet). Dette vert ein del av motorferdselplanen for Tinn og skal innarbeidast ved at alle køyreløyve i området vert vurdert på nytt før vintersesongen 2007/08 (som einskildsaker).
2. Gjennom arbeidet med stig og løypeplan er tidlegare merka skiløype frå Småroe til Kalhovde tatt vekk, i samarbeid med grunneigarane. Dette er eit avbøtande tiltak som har betydning for å redusere forstyrrelsar i villreinens leveområde vinterstid. Det presiserast at denne løypa ikkje skal merkast i framtida.
3. Kommunen vil arbeide for meir opplysning og informasjon om villrein til publikum, hytteeigarar og lokalbefolkning. Det skal opprettast minst 2 informasjonspunkter, eit ved Kongsberg seter og eit ved Småroe. Informasjonen skal både vera generell og så langt som råd gje opplysningar om det står villrein i området.





Årlig kommunale avgifter for gnr.47 bnr.4 fnr.16 er kr. 2567,50,-. Faktura tilsendes 4 ganger per år. Ønskes det endring av hyppigheten på faktureringen, vennligst ta kontakt med Servicetorget på tlf. 35082600.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024:

RENOVASJON (inkl. mva):

Hytterrenovasjon kr. 2152,50,-

FEIEAVGIFT (momsfritak):

Hytte tilsyn pipe/ildsted kr.106,-

Hytte feieavgift kr. 309,-

Hilsen Servicetorget



47/4/16

Dato: 10.09.2024

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Ovaldsgård Sæter

Høyde over havet

909 m



Offentlig transport

Skavlebø Linje 209	14 min
Gunleiksrud Linje 209	15 min

Avstand til byer

Rjukan	1 t 5 min
Notodden	1 t 43 min
Kongsberg	1 t 49 min
Drammen	2 t 26 min
Skien	2 t 43 min
Oslo	2 t 58 min

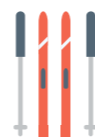
Ladepunkt for el-bil

Tessungdalen Gavlen Fjellhandel	18 min
Øvrebygde 364	33 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 243 m



Alpin

- Uvdal alpínsenter
- Kjøretid: 44 min
- Skitrekking i anlegget: 5

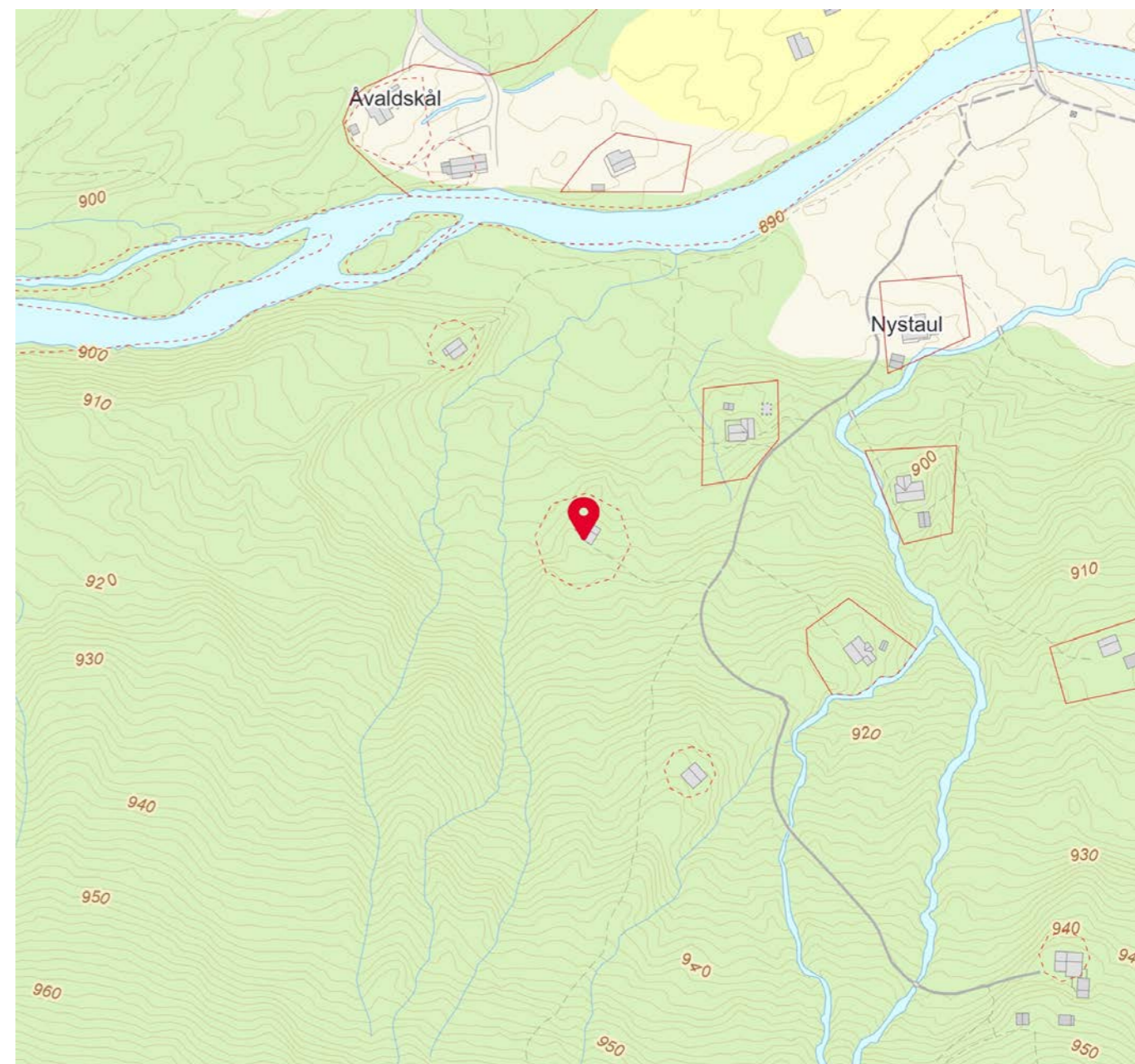
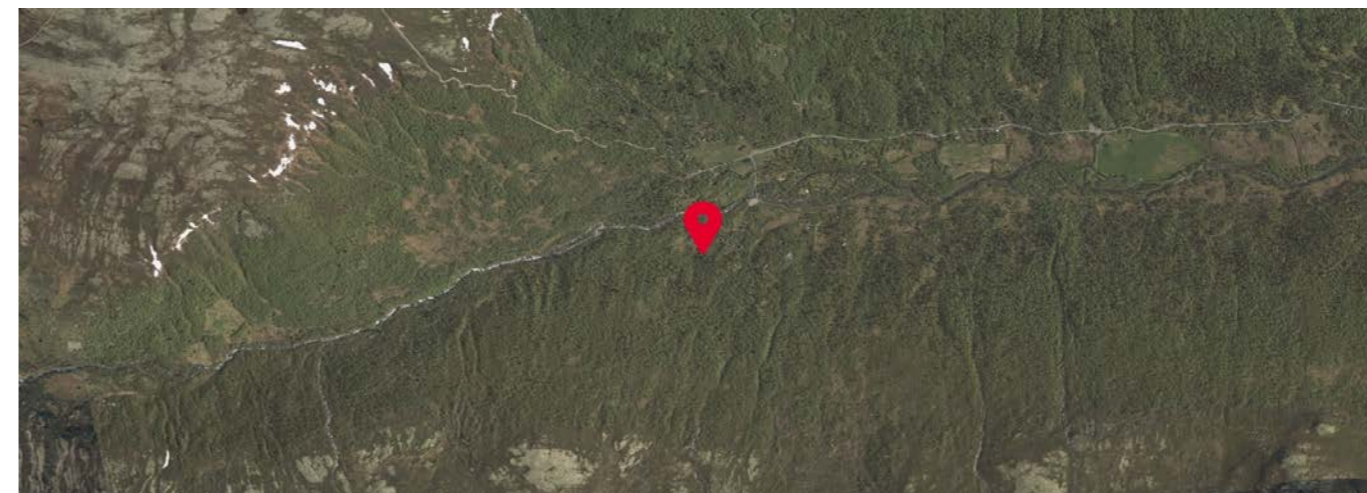


Sport

Tessungdalen balløkke Ballspill	19 min
Røyskattlia Ballspill	37 min

Dagligvare

Snarkjøp Gavlen Fjellhandel AS	18 min
Kiwi Austbygd PostNord, søndagsåpent	35 min





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hytte Sandsetdalen
3650 TINN AUSTBYGD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Marie Langseth

Oppdragsnummer:

Telefon: 975 54 902
E-post: marie.langseth@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre