



Vråvegen 714E, 3853 VRÅDAL

**Lys og koselig helårshytte med fin utsikt til Vråvatn - 3 soverom -
Innlagt strøm - Bilvei frem - Fine turområder**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler MNEF

Vilde Juvet Steinmoen

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

Aktiv Midt-Telemark
Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 250 000,-
Omkostn.: Kr 50 390,-
Total ink omk.: Kr 1 300 390,-
Årlig festeavgift: Kr 2 595,-
Selger: Marianne Lindberg Borge

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total: 59/59 m²
Tomtstr.: 10 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 4

Oppdragsnr.: 1308240004

Velkommen til Vråvegen 714E!

Fritidsbolig fra 1976 med enkel standard og fin utsikt til Vråvatn. Hytta fremstår som koselig og lun med god planløsning. Innlagt strøm og bilvei helt frem gjør hytta til en flott helårshytte.

Inneholder:
1.etasje: Vindfang, kjøkken, stue, gang, bad og 3 soverom.

Hytta ligger flott til i Breikil hyttefelt. Det er et stille og rolig område med fin natur. Hytta har fine solforhold og en terrasse du kan nyte fin utsikt mot Vråvatn og fjellene rundt. Om vinteren er Vrådal Panorama skisenter et bra skitilbud som ligger 7 km fra hytta. Her har de alpint, snowbord og langrenn. Skisenteret tilbyr også akebakker, terrengpark, skiutleie, barneområder, skiskole, servering og afterski. Det er oppkjørt skiløyper av ulike lengder i et variert og fint terreng!

Velkommen på visning!



Innhold

Velkommen4
Om eiendommen21
Tilstandsrapport30
Egenerklæring44
Energiattest49
Nabolagsprofil49
Forbrukerinformasjon83
Budskjema84













Plantegning

1. etasje



aktiv.

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

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

Plantegning

1. etasje



aktiv.

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

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

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: 59 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m² Vindfang, mellomgang med kjøkkenkrok, 3 stk soverom, stue, rom for vask med cinderella do og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det foreligger opprinnelige tegninger på fritidsboligen, der fasaden delvis stemmer, men tilbygget gang og rom for vask i gavl ut fra stue, er ikke inntegnet og eller omsøkt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på fritidsboligen fra 1976, men ikke på tilbygg.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

10 m²

Tomtebeskrivelse

Naturtomt beliggende i eldre etablert felt for frittliggende fritidsboliger. Festetomt med fiktive grenser.

Årlig festeavgift

Kr 2 595

Regulering av festeavgift

Punktfeste.

Festeavgiften er kr 2 595 pr. år.

Festeavgiften reguleres hvert 10 år, i henhold til konsumprisindeks. Neste avtalte regulering er 01.01.2026.

Grunneier, Oddvar Skree, har ikke forkjøpsrett. Samtykke til overdragelse fra grunneier kreves, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Fremleie av festeretten er ikke tillatt.

Festekontrakt datert

03.11.1976.

Beliggenhet

Hytta ligger flott til i Breikil hyttefelt. Det er et stille og rolig område med fin natur. Hytta har fine solforhold og en terrasse du kan nyte fin utsikt mot Vråvatn og fjellene rundt.

Om vinteren er Vrådal Panorama skisenter et bra skitilbud som ligger 7 km fra hytta. Her har de alpint, snowbord og langrenn. Skisenteret tilbyr også akebakker, terrengpark, skiutleie, barneområder, skiskole, servering og afterski. Det er oppkjørt skiløyper av ulike lengder i et variert og fint terreng!

Det er kort vei til standområder med barnevennlige fine bademuligheter. Det er mange muligheter hvis

man kjører 10-15 min i bil også. Vrådal har blant annet skatepark, gondolbane, terrengsykkel park, sølvsmedtunet, hestesenter, sykkelutleie, golfklubb og et eget Straand Sommerland hvor det er muligheter for stor lekeplass, klatretårn og utleie av båter, kanoer og pedalbåter.

Det er mange fine turstier i området, både på fjellet og i skogen.

Det er ca. 10 min kjøring til Vrådal sentrum. Der finner du en dagligvare, en sportsbutikk og en suvenirbutikk.

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

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse, boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig
Olav Øyen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget i 1976. Senere tilbygget gang med rom for vask i gavl fra stue. Fundamentert på stedlig grunn med pilarer av lettklinker og betongblokker. Uisolert mot grunn. Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Gesimsbord er synlig taktro av trebord. Saltakkonstruksjon med plassbygget sperretak og

plassbygget tredragere. Statikk fra byggeår. Takkonstruksjonen har svalegang og overbygget terrasse i gavl ved stue. Yttertaket har taktro av trebord, tekket med Planja takplater.

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

Forhold som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
- Uisolert fundamentering. Noe forvitring av lettklinker mot terreng. Noe skjevheter på understøttelse som bygget i byggeår. Ettersyn og vedlikehold av pilarer må påberegnes.

Yttervegger og veggkonstruksjon
- Noe gjenstående beising bak pannebord og i gesimskasser. Sprekkdannelser på ytterkledning. Vridde kledningsbord. Ingen lufting av ytterkledning. Ytterkledningen er fra byggeår. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

Vinduer og ytterdører
- Alle nye vinduer i stue, kjøkken og soverom, samt rom for vask gis TG 1. Eldre hoveddør og terrassedør gis TG 2. Hoveddør og terrassedør med bruksmerker. Hoveddør subber/henger og bør justeres. Terrassedør subber/henger og bør justeres.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- Takkonstruksjon med lav takvinkel og statikk fra byggeår.

Renner, nedløp og beslag
- Takrenner, beslag og pipebeslag er værbitte og falmet. Rustdannelser på pipebeslag. Noe skjevheter på takrenner. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

Terrasser, balkonger, trapper o.l.
- Noe skjevheter på tretrapper og rekkverk på trapper. Noe etterslep på vedlikehold av overflater på åpen terrasse og rekkverk. Terrassebord ligger mot ytterkledning som er fuktutsatt. God statikk.

Etasjeskillere
- Fritidsboligen har ingen etasjeskillere. Noe synlig isolasjon under stubbeloft, utett stubbeloft som mus kan komme opp i. Noe skjeve understøtter understøtter under bjelkelag. Knirk i gulv. Vedlikehold og ettersyn må påberegnes.

Kjøkkenkrok
- Enkel kjøkkenkrok i god stand. Kostmalt på fremsiden. Normale bruksmerker. Noe knirk på gulv. Ingen avtrekksvifte.

Andre rom
- Knirk på gulv. Noe sprekkdannelser i panelbord. Små, eldre flekker i tak som kan komme fra eldre taklekkasje, lik samme flekk i tak over sofa i stue. Noe skjevheter på gulv og listverk, synlig rundt innkassing ved cinderella do.

Forhold som har fått TG3:

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
- Påbegynnende råde på vindskibord og israft. Etterslep på vedlikehold. Taktekkingen er falmet, bulket og nedtråkket stort sett over hele taket.

Grunnet takplater, er det ikke mulig å inispisere undertak og lekter.

Verditakst
Kr 1 100 000

Lånetakst
Kr 880 000

Innhold
Fritidsbolig
1.etasje: Vindfang, kjøkken, stue, gang, bad og 3 soverom.

Standard
Fritidsbolig fra 1976 med enkel standard og fin utsikt til Vråvatn. Hytta fremstår som koselig og lun med god planløsning.

Hytta har et praktisk vindfang med plass til å henge fra seg yttertøy.

Det er delvis åpen stue- og kjøkkenløsning. Kjøkken med profilerte fronter som fremstår godt vedlikeholdt. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål. Komfyr og kjøleskap medfølger salget.

Lys og koselig stue med plass til både spisegruppe og sofagruppe. Fra stuen er det utgang til solrik terrasse.

Bad med malt panel på vegger og tak, og laminat på gulv. Badet er utstyrt med badromsinnredning med underskap og nedfelt servant. Overskap med speil og hyller. Dusjkabinett med vannpumpe. Det er i nyere tid montert cinderella do.

Hytta har totalt tre soverom med sengeplass til 8/9 personer.

Innbo og løsøre

Hytta selges med alt av inventar både utvendig og innvendig med unntak av det svarte skapet på veggen og enkelte personlige eiendeler.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Radonmåling

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

kjøper.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel. Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming. Hytta har tilkoblet to panelovner til "Ring hytta varm" som kan overtas av ny eier.

Info strømforbruk

Selger opplyser om ca. 4000 kWh i strømforbruk i 2023.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 3 668

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi sekundær

Kr 393 133

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

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 2, bruksnummer 4, festenummer 11 i Kviteseid kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4028/2/4/11:
07.03.1977 - Dokumentnr: 530 - Urådighet
Gjelder feste
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES
UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

07.03.1977 - Dokumentnr: 530 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
FESTERETTEN GJELDER TIL 31.12.1979
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
Bestemmelser om forlengelse
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Festetid: 20 år

01.01.2020 - Dokumentnr: 1121064 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0829 Gnr:2 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 584456 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3821 Gnr:2 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1994 - Dokumentnr: 1962 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4028 Gnr:2 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:4028 Gnr:2 Bnr:71

Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 24.03.1976.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
24.03.1976.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Vann fra eget borehull under terrasse inn på badet, med bryter på vegg. Eiendommen har adkomst ved privat vei fra hovedvei. Det er felles brøyteavtale for hyttefeltet. 300 kr per gang per hytta, brøytes ved 10 cm eller etter avtale.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til

fritidsbebyggelse. Se kommuneplan for Kviteseid kommune vedlagt prospekt.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
31 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 250 000,00))

50 390,- (Omkostninger totalt)

1 300 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 50 390

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 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 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 3500, -. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

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

Salgsoppgavedato
13.03.2024

Fritidsbolig
Vråvegen 714E
3853 Vrådal



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 06/03/2024

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

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

EIENDOMSDATA:		
Matrikkeldata:		Gnr:2, Bnr: 4, Fnr 11
Hjemmelshaver:		Marianne Lindberg Borge (fester)
Tomt:		Festetomt, fiktive grenser m²
Konsesjonsplikt:		Nei
Adkomst:		Offentlig til privat
Vann:		Ikke innlagt vann
Avløp:		Ikke innlagt avløp
Regulering:		Kommuneplanens arealdel 2019-2030
Offentl. avg. pr. år:		kr 3 668,- årlig
Forsikringsforhold:		Ikke oppgitt
Ligningsverdi:		Ikke oppgitt
Byggeår:		1976

BEFARINGEN:		
Befaringsdato:		04.03.2024
Forutsetninger (hindringer):		Ingen spesielle forutsetninger, men takkonstruksjonen har ingen loft eller luke for inspeksjon av takverk fra innsiden eller utenifra.
Oppdragsgiver:		Runar Farestveit Borge
Tilstede under befaringen:		Ingen
Fuktmåler benyttet:		Protimeter MMS2

OM TOMTEN:	
Festetomt. Årlig festeavgift på kr 2595,- Noe bratt tilkomst. Naturtomt beliggende i eldre etablert felt for frittliggende fritidsboliger. Utsiktstomt over vann og fjell.	

OM BYGGEMETODEN:	
Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget i 1976. Senere tilbygget gang med rom for vask i gavl fra stue. Fundamentert på stedlig grunn med pilarer av lettklinker og betongblokker. Uisolert mot grunn. Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Gesimsbord er synlig taktro av trebord. Saltakkonstruksjon med plassbygget sperretak og plassbygget tredragere. Statikk fra byggeår. Takkonstruksjonen har svalegang og overbygget terrasse i gavl ved stue. Yttertaket har taktro av trebord, tekket med Planja takplater.	

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget i 1976.

ANNET:
Selger har eid fritidsboligen siden 2018. Felles brøyteavtale for hyttefeltet. 300kr pr gang pr hytte, brøytes ved 10 cm eller på forespørsel. Vann fra eget borehull under terrasse inn på badet, med bryter på vegg. Utstyr til Ring hytta varm følger med, og abonnement kan overtas hvis ønskelig.

DOKUMENTKONTROLL:
Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger, dokumenter fra megler, Propcloud, festekontrakt, servitutter.

BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1. etg: Røstet tak, 2,80 m høyt. -Vindfang har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg. Brannslukningsapparat, skap. -Mellomgang med kjøkkenkrok har har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv. Røykvarsler i tak. -Soverom 1 har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg. -Soverom 2 har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg. -Soverom 3 har malt panel i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg. Hovedsikring og sikringsskap. -Stue har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminat på gulv. Teglpipe med vedovn. Åpen grue. Lufteluke i yttervegg. Terrassedør. Åpent inn til kjøkkenkrok. -Rom for vask har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv. Underskap med vask, overskap med speil. Vannpumpe med vanntank, dusjkabinett og Cinderella do. Tappekran fra rør der vann kan pumpes opp utvendig. -Liten gang har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg. Listverk: Malt listverk. Slette taklister, slette gerikter, slette gulvlister. Innerdører: Heltre furudører med tre speil. Kostmalt på ene side. 1 stk MDF dør med tre speil til gang og rom for vask. Innerdører bør justeres. Bruksmerker og slitasjer på eldre dører og dørterskler. Kosmetisk kryp i listverk. Knirk i gulv. Noe planavvik på gulv. Laminatgulv lagt mot dørterskler. Noe eldre flekker etter lekkasje rundt pipe. Musejagere plassert i stikkontakter.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Formålet med denne rapporten er å beskrive fritidsboligens tilstand for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget i 1976. Det foreligger opplysninger om følgende endringer. -Vinduer, Pvc 2015. -Vinduer sov, 2008. -Sikringsskap, 2000-tall. -Laminatgulv i stue/kjøkken, 2024 -Utvidet terrasse og byttet terrassebord på svalgang, 2018. -Tilbygget med gang og rom for vask. -Boret brønn 2000-tall. Dusjkabinett og Cinderella forbrenningstoalett, 2018.

VERDIBEREGNING:
Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter. Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	2 290 000,-	
- Fradrag:	1 000 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 290 000,-	1 290 000,-

Tomteverdi:	0,- Festetomt.
-------------	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 1 100 000,-
-----------------------------------	---------------

Låneverdi:	880 000,- (80%)
------------	-----------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:
Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal fritidsbolig på kr 18 644,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	59	0	0	42	59	0
SUM BYGNING	59	0	0	42	59	0
SUM BRA	59					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. etg: Vindfang, mellomgang med kjøkkenkrok, 3 stk soverom, stue, rom for vask med Cinderella do, liten gang.

BRA-e:

Ingen.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det foreligger opprinnelige tegninger på fritidsboligen, der fasaden delvis stemmer, men tilbygget gang og rom for vask i gavl ut fra stue, er ikke inntegnet og eller omsøkt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på fritidsboligen fra 1976, men ikke på tilbygg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Fritidsboligen har ikke innlagt vann og avløp, og har ingen våtrom. Rom for vask uten innlagt vann og avløp. Rom for vask er ikke bygget som våtrom, og vurderes ikke som våtrom.

ANDRE MERKNADER:

Det har forekommet mus i fritidsboligen. Det er montert elektriske musejagere. Har vært en liten lekkasje ved pipe i 2019. Den er utbedret.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 40 års erfaring fra byggebransjen som tømrer, forskalingssnekker, betongarbeider, jernbinder, tømrerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

06/03/2024

Olav Øyen

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Ingen grunnmur, fundamentert med pilarer av lettklinker på stedlig grunn. Uisolerte pilarer. Terrassefundamenter av pilarer med betongblokker og tresøyler.

Merknader: Uisolert fundamentering. Noe forvitring av lettklinker mot terreng. Noe skjevheter på understøttelse Som bygget i byggeår. Ettersyn og vedlikehold av pilarer må påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen krypekjeller. Fundamentert med pilarer.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering. Fundamentert med pilarer. Vann følger terreng under fritidsbolig.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Ytterkledning nylig beiset.

Merknader: Noe gjenstående beising bak pannebord og i gesimskasser. Sprekkdannelser på ytterkledning. Vridde kledningsbord. Ingen lufting av ytterkledning. Ytterkledningen er fra byggeår. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite vinduer. Vinduer av PVC i stue, sidehengslet fra 2013. Topphengslet vindu i rom for vask fra 2008. Sidehengslet, fabrikkmalte vinduer i kjøkkenkrok fra 2008. Topphengslet, fabrikkmalte, hvite vinduer på alle soverom fra 2008. Hoveddør med kostmalt panel utvendig og lakkert panel innvendig. Terrassedør, hvit kostmalt. Eldre terrassedør.

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Alle nye vinduer i stue, kjøkken og soverom, samt rom for vask gis TG 1. Eldre hoveddør og terrassedør gis TG 2. Hoveddør og terrassedør med bruksmerker. Hoveddør subber/henger og bør justeres. Terrassedør subber/henger og bør justeres.	
4. Tak	
TG 2	4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Det er påvist svanker/svai i mønet.	
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.	
Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.	
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.	
Det er ikke påvist ventilering/lufting.	
Saltakkonstruksjon av sperrer og plassbygget tredragere med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med Planja takplater. Slak takvinkel, ca 10 grader. Synlige sperreender. Gesimsbord er synlig taktro. Teglsteinspipe med pipebeslag over tak.	
Merknader: Takkonstruksjon med lav takvinkel og statikk fra byggeår.	
TG 3	4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Undertaket antas å være i fra 1976	
Taket vurderes slik at det ikke er tilstrekkelig helning.	
Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.	
Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.	
Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.	
Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.	
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.	
Taktro av trebord, tekket med Planja takplater. Taktro er inspisert der det er mulig under gesimser.	
Merknader: Påbegynnende råde på vindskibord og israft. Etterslep på vedlikehold. Taktekkingen er falmet, bulket og nedtråkket stort sett over hele taket. Grunnet takplater, er det ikke mulig å inspisere undertak og lekter.	
TG 2	4.3 Renner, nedløp og beslag
Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag og heldekkende pipebeslag.	
Merknader: Takrenner, beslag og pipebeslag er værbitte og falmet. Rustdannelser på pipebeslag. Noe skjevheter på takrenner. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.	
5. Loft	
Ingen	5.1 Innvendig Loft
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen innvendig loft.	
6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.	
TG 2	6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.	
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.	
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.	
Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.	
©mstr.no	9/14
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Terrasser av impregneret tremateriale. Totalt terrasseareal på 42 m2, hvorav overbygget 14 m2. Overbygget ved terrassedør/stue og svalgang bort til hoveddør. Svalgang har tett rekkverk av tømmermannspanel fra byggeår med rekkverkshøyde på 76 cm. Resterende har rekkverk ved liggende trespiler. Rekkverkshøyde 85 cm. Fundamentert på betongpilarer på stedlig grunn og tresøyler. 2 stk utvendige tretrapper med rekkverk. Et nivåforskjell fra overbygget terrasse til åpen terrasse på 25 cm. Utvidet terrasse fra 2018, terrassebord på svalgang fra 2018.	
Merknader: Noe skjevheter på tretrapper og rekkverk på trapper. Noe etterslep på vedlikehold av overflater på åpen terrasse og rekkverk. Terrassebord ligger mot ytterkledning som er fuktutsatt. God statikk.	
7. Piper og ildsteder	
TG 1	7.1 Piper og ildsteder
Teglpipe fra byggeår med heldekkende pipebeslag og bøyle på topp. Vedovn og åpen grue i stue. Pipe er fundamentert på bakkenivå under fritidsboligen.	
Merknader: Eldre fuktflekker i tak rundt pipe innvendig. Heldekkende pipebeslag har rustdannelser og er falmet. Ingen fyringsforbud eller pålegg fra feievesen.	
8. Etasjeskillere	
TG 2	8.1 Etasjeskillere
Ingen etasjeskillere. Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen etasjeskillere. Noe synlig isolasjon under stubbeloft, utett stubbeloft som mus kan komme opp i. Noe skjeve understøtter under bjelkelag. Knirk i gulv. Vedlikehold og ettersyn må påberegnes.	
9. Rom under terreng	
9.1 Ingen rom under terreng.	
Ingen	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Fundamentert på pilarer.	
Ingen	9.1.2 Gulvets overflate
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Fundamentert på pilarer.	
Ingen	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Fundamentert på pilarer.	
10. Våtrom	
10.1 Ingen våtrom.	
Ingen	10.1.1 Overflate vegger og himling
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom.	
Ingen	10.1.2 Overflate gulv
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom.	
©mstr.no	10/14
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Ingen	10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra ca.	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom.	
11. Kjøkken	
11.1 Kjøkkenkrok.	
TG 2	11.1 Kjøkkenkrok.
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.	
Kjøkkenkrok, åpen til mellomgang og stue. Kostmalte overskap, kostmalte underskap, fronter med profil. Laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum av stål, men ingen innlagt vann. Vanlig stekeovn og kjøleskap.	
Merknader: Enkel kjøkkenkrok i god stand. Kostmalt på fremsiden. Normale bruksmerker. Noe knirk på gulv. Ingen avtrekksvifte.	
12. Andre rom	
TG 2	12.1 Andre rom
Rom for vask med Cinderella do. Rommet er ikke bygget som våtrom. Panel i tak, panel på veger, laminat på gulv. Ingen innlagt vann, men mulighet for å bære inn vann. Dusjkabinett, vanntank med vannpumpe. Enkel innredning med vask og spill.	
Merknader: Knirk på gulv. Noe sprekkdannelser i panelbord. Små, eldre flekker i tak som kan komme fra eldre taklekkasje, lik samme flekk i tak over sofa i stue. Noe skjevheter på gulv og listverk, synlig rundt Innkassing ved Cinderella do.	
13. VVS	
Ingen	13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt vann og avløp. Vannpumpe til vann fra brønn under terrasse.	
Ingen	13.2 Varmtvannsbereder
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen varmtvannsbereder. Ingen innlagt vann.	
Ingen	13.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.	
Ingen	13.4 Varmesentraler
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler.	
TG 1	13.5 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™	
Boligen har naturlig ventilasjon.	
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.	
Boligen har ikke balansert ventilasjon.	
Naturlig ventilasjon i form av lufteluker i yttervegger.	
Merknader: Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon. Ingen avtrekk fra kjøkken eller rom for vask.	
Ingen	13.6 Toalettrom
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen eget toalettrom. Cinderella forbrenningstoalett irom for vask.	
14. Garasje – uthus	
Ingen	14.1 Garasje – uthus
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen garasje eller uthus. Liten bod under terrasse som ikke er målbar.	
15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
TG 1	15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.	
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2023	
Resultatet var tilfredsstillende.	
Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.	
Det elektriske anlegget ble installert ca. 1974	
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2000-tall	
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.	
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.	
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.	
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.	
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.	
Kabler er tilstrekkelig festet.	
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.	
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.	
Det er fremlagt samsvarserklæring.	
230 V åpent elektrisk anlegg. Hovedsikring og sikringsskap plassert i soverom 3. Siste tilsyn i februar 2023 uten anmerkninger. Sikringsskap med automatsikringer fra 2000-tall.	
Merknader: Ingen merknader ved tilsyn i februar 2023. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk gir økt belastning.	

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på fritidsbolig fra 1976, men registrert midlertidig brukstillatelse 24.08.1976. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk. Tilbygg ut fra stue med gang og rom for vask har ikke registrert ferdigattest, ikke omsøkt.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
11.1	Kjøkkenkrok. Kjøkkenkrok.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
12.1	Andre rom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 12.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Midt-Telemark

Oppdragsnr.

1308240004

Selger 1 navn

Marianne Lindberg Borge

Gateadresse

Vråvegen 714E

Poststed

VRÅDAL

Postnr

3853

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

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt inn nytt dusjkabinett med elektrisk pumpe og Cinderella forbrenningstolett i 2018
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja
- 3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei
- 5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse

Har vært en liten lekkasje ved pipe i 2019. Den er utbedret.
- 7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Noe skjevheter i gulv
- 9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Har hatt muselort på badet tidligere. Har tettet alle sprekker og har ikke sett tegn etter det.
- 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

Nei
- 12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av el- anlegg i februar 2023. Ingen anmerkninger

Filer

El kontroll.pdf
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet terrassebord på eksisterende terrasse, samt utvidet terrassen i 2018.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Felles brøyteavtale for hyttefeltet. 300kr per gang per hytte, brøytes ved 10 cm eller på forespørsel.

Document reference: 1308240004

Tilleggskommentar

Vann fra eget borehull inn på badet, med bryter på vegg. Utstyr til Ring hytta varm følger med, og abonnement kan overtas hvis ønskelig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1308240004

Initialer selger: MLB

4

47

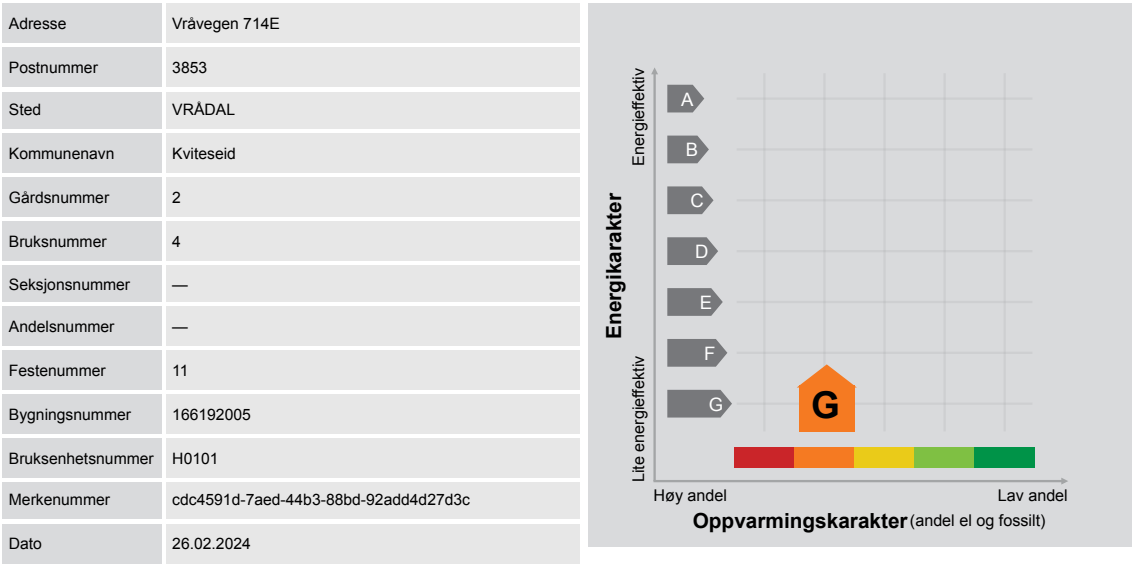
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Lindberg Borge	29258e8e2e005ba9a15342ce27f08f417c853f35	22.01.2024 16:42:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1308240004

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



ENERGIATTEST



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

FOR TINGLYSING

Avskrift av
Vest-Tidmark Søraskriverembete
7/3 - 1977
dagbok nr. 530 1977

Kontraktsformularet er utarbeidet av Norges Bondelag.
Kontrakten føres på lager hos
Landbruksforlaget, Boks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Ettertrykk forbudt

FESTEKONTRAKT

Eierens navn: Oddvar Skree
Kristian Skree

Adresse: 3853 Vrådal

Festerens navn: Torkell Flageborg

Adresse: 4860 Treungen

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. Tomt.
Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Skree, gnr. 2 bnr. 4
i Kviteseid kommune for tidsrommet fra 3/11 1976 til 31/12 79.
Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen si lenge hytta er i god stand. Krav
herom må festeren framsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomta er avmerket i terrenget enten som a eller b nedenfor. Beliggenheten framgår ellers av
vedheftede kartskisse:

Disposisjonsplan i M 1:5000

- a) Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 2
b) Tomta er avmerket i terrenget med peler i tomtehjørnene.

2. Festeavgift.
Festeavgiften er kr. 500,- for den gjenværende del av første kalenderår og deretter
kr. 500,- pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens
inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut.
Festeavgiften indeksreguleres hvert femte/tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsum-
prisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.
Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1 kan hver av partene kreve full revisjon av feste-
avgiften etter prisnivået i distriktet.
I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av feste-
avgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.

3. Bebyggelse.
Festeren har rett til å føre opp én bygning (hytte) som skal plasseres
a) slik at pelen i terrenget faller innenfor hytta.
b) innenfor pelene i tomtehjørnene.
Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige
og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe farger må ikke
brukes på noen del av hytta.

4. Renovasjon.
Avfall og kloakk må ikke forurense noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenere om-
givelsene.
Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området ved-
kommende renovasjon, kloakkering m. v.

5. Atkomst.
Festet gir rett til rimelig atkomst til fots over eierens eiendom, og likeledes leilighetsvis fram-
kjøring av proviant etc. Slik ferdsel må ikke sjenere driften av eiendommen.
For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift
e. l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

6. Høst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.
Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn
til at arealet nyttes til hytteområde og ikke i vesentlig grad forandre områdets karakter. Feste-
ren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets ut-
markskarakter. Materialtransport m. v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomta skal holdes
ryddig for avfall, materialrester m. v.
Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. Vannledning
kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.
Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom.
Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt
av dyr på beite. I spesielle tilfeller kan gjerde til vern av hytte mot beitedyr settes opp.

7. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta, så som varesalg, herbergevirksomhet o.l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

8. Bebyggelse m.v. i nabolaget.

Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m.v., forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.

9. Salg m.v.

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

10. Regler for festetidens utløp.

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning.

11. Regler ved mislighold.

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdslovens § 3, punkt 9. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnlatelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6 snarest mulig etter mottatt krav om dette. Eieren kan, om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 6 % p.a.

Grunneieren har 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og andre krav med rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

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

12. Omkostninger.

Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til tinglysing og stempling av kontrakten samt konsesjon, bæres av festeren.

13. Særbestemmelser, som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

I den fastsatte festeavgifta høyrer med at eigaren av g.nr. 2, b.nr. 4, skal ha tilsyn med hytta den tid leigaren ikkje er til stades.

Denne plikta og arbeidet som eigaren blir påført er av partane verdsatt til kr. 200,- pr. år. Omkostningene til parkeringsplass, vegar, båtplass, drikkevatn, privetavfall, spillvatn og renovasjon betalaast forholdsmessig av kvar hytteeigar etter framlagt regnskap.

Forevrig må hytteeigaren rette seg etter dei regularingsføresegner som er i disposisjonsplanen over Breidkil.

14. Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

Vrådal, 1976. 3/11-76
Sted Dato
Eier Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

1. 2.

Rett gjenpart bekreftes
AUST-AGDER SPAREBANK
Ifølge spesialfullmakt



Doknr: 1962 Tinglyst: 29.08.1994 Emb. 034
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

29 AUG. 1994

VEST-TELEMARK
SORENSKRIVAREMBETE
DAGBOKNR. 1962

OVERENSKOMST

Underskrivne Oddvar Skree som eier av Gnr 2 Bnr 4 i Kviteseid - senere kalt eier - og Brevik Losse- og Lastearbeiderforening som leier av tomt nr 11 under Gnr 2 Bnr 4 - senere kalt leier - har idag inngått denne overenskomst:

1.

Leier får rett til å opparbeide bilveg over eiers eiendom fra offentlig veg og fram til tomt nr 11 - veglengde ca 800 m. Eier gir fri grunn for vegtraseen. Alle omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vegen påhviler og bekostes av leier. Leier skal ikke betale vederlag for bruk av vegen.

2.

Leier får rett til å sette opp vegbom med låst stengeanordning. Eier skal få utlevert nøkkel til vegbommen, slik at han har adgang til veien i forbindelse med vedlikehold, jfr. pkt. 4 og ved nødstilfeller (brann o.l.). Leier har rett til å holde vegbommen låst.

Dersom grunneier i fremtiden skulle ha behov for å benytte vegen til transport utover denne avtale, skal særskilt avtale om dette inngås i forhold til den nye benyttelse. Det er her bl.a. tenkt på vedlikeholdskostnader i forhold til den nye bruk av vegen.

3.

Leier får rett til å inngå avtale om bruk av vegen med andre hytteeiere som sogner til vegen. Alle slike avtaler skal forelegges og godkjennes av eier før de underskrives. Eier kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

4.

Dersom ikke leier ønsker å utføre vedlikehold og snøbrøyting på dugnad, har eier fortrinnsrett til å utføre arbeidet med snøbrøyting og vedlikehold hvis han ønsker det. Betaling for slikt arbeid skal være i samsvar med de valige normer som gjelder for slikt arbeid i Vrådal.

5.

Denne overenskomst kan overdras til nye leiere av tomt 11. Hvis vegen ikke blir vedlikeholdt etter vanlige normer, kan eier kreve at overenskomsten slettes. Leiers bruk av vegen er begrenset til vanlig trafikk for utnyttelse av bebyggelsen på tomt 11 til ferie og fritidsformål. Overenskomsten gjelder for det samme antall år som festetiden for tomt nr 11, og med samme rett til forlengelse for 20 år av gangen.



- 2 -

6.

Denne overenskomst er underskrevet i 2 eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt. Overenskomsten kan tinglyses. Omkostningene ved tinglysning betales av leier.

Oslo, den 28.6.1994

Brevik, den 21.6.1994

Oddvar Skree/eier

Brevik Losse- og Lastearbeiderforening

Oddvar Skree.

Gunna Bay

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn	SKREI NORDRE	Beregnet areal	10
Etablert dato	07.03.1977	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader	Fiktive grenser		

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2/4, 2/4/3, 2/4/5, 2/4/7, 2/4/11, 2/4/13
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3821-2/4/15, 2/4, 2/4/3, 2/4/5, 2/4/7, 2/4/11, 2/4/13

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6576332.02	461626.03	0	Ja	10	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BORGE MARIANNE LINDBERG F051184*****	Fester (F) 1/1	EKELYVEIEN 16A 3152 TOLVSRØD	Bosatt (B)
SKREE ODDVAR F050945*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VRÅVEGEN 558B 3853 VRÅDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vråvegen 714 E

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3853 VRÅDAL	Kirkesogn	05141305 KVITSEID
Grunnkrets	102 Straumsnes	Tettsted	
Valgkrets	2 Vrådal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	166192005		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 166192005: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

--	--	--	--

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.05.2007
Endre bygningsdata	01.12.2020	01.12.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Vråvegen 714E	H0101	2/4/11	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0



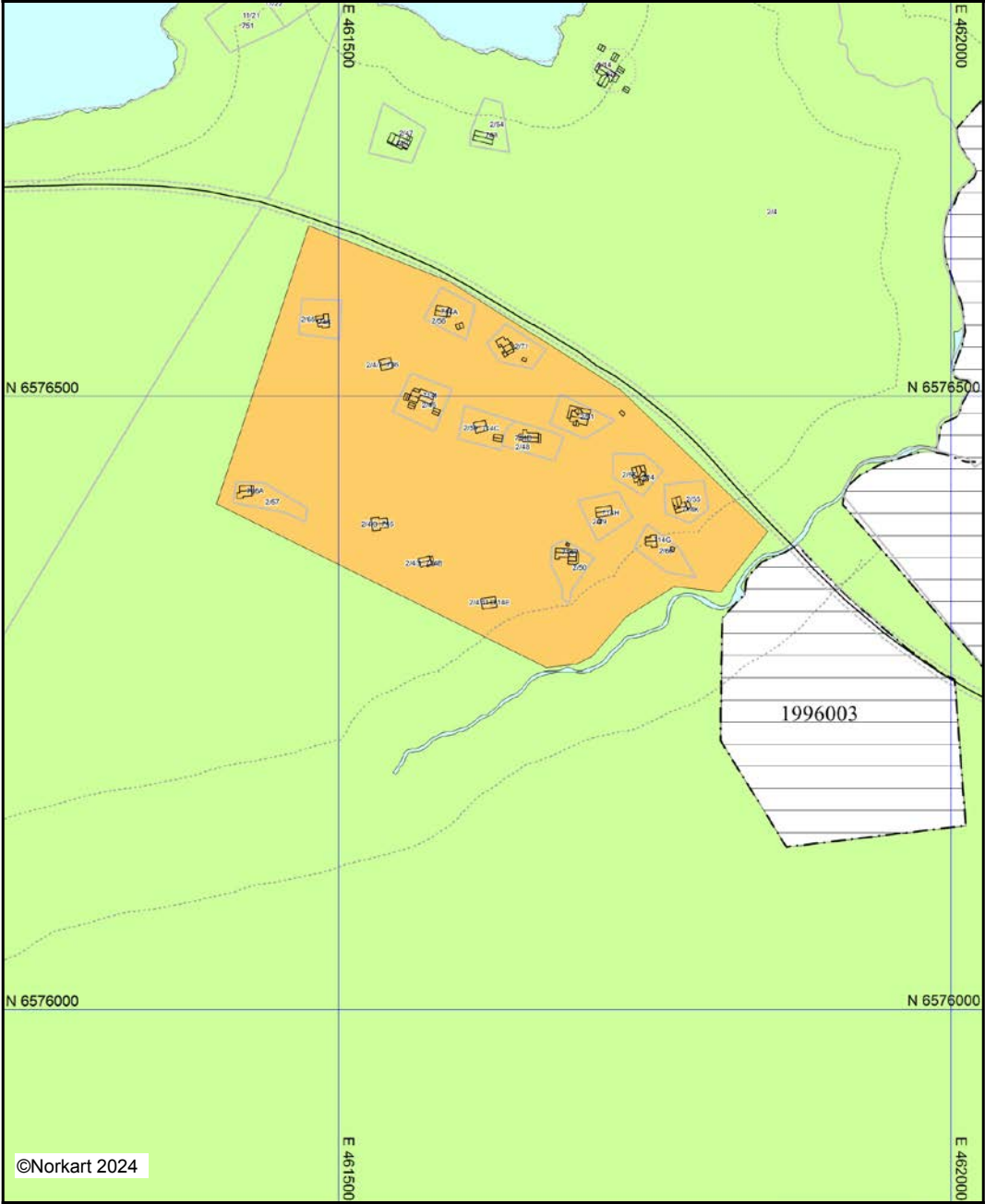
Kviteseid kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/4/11
Adresse: Vråvegen 714E
Utskriftsdato: 17.01.2024
Målestokk: 1:5000

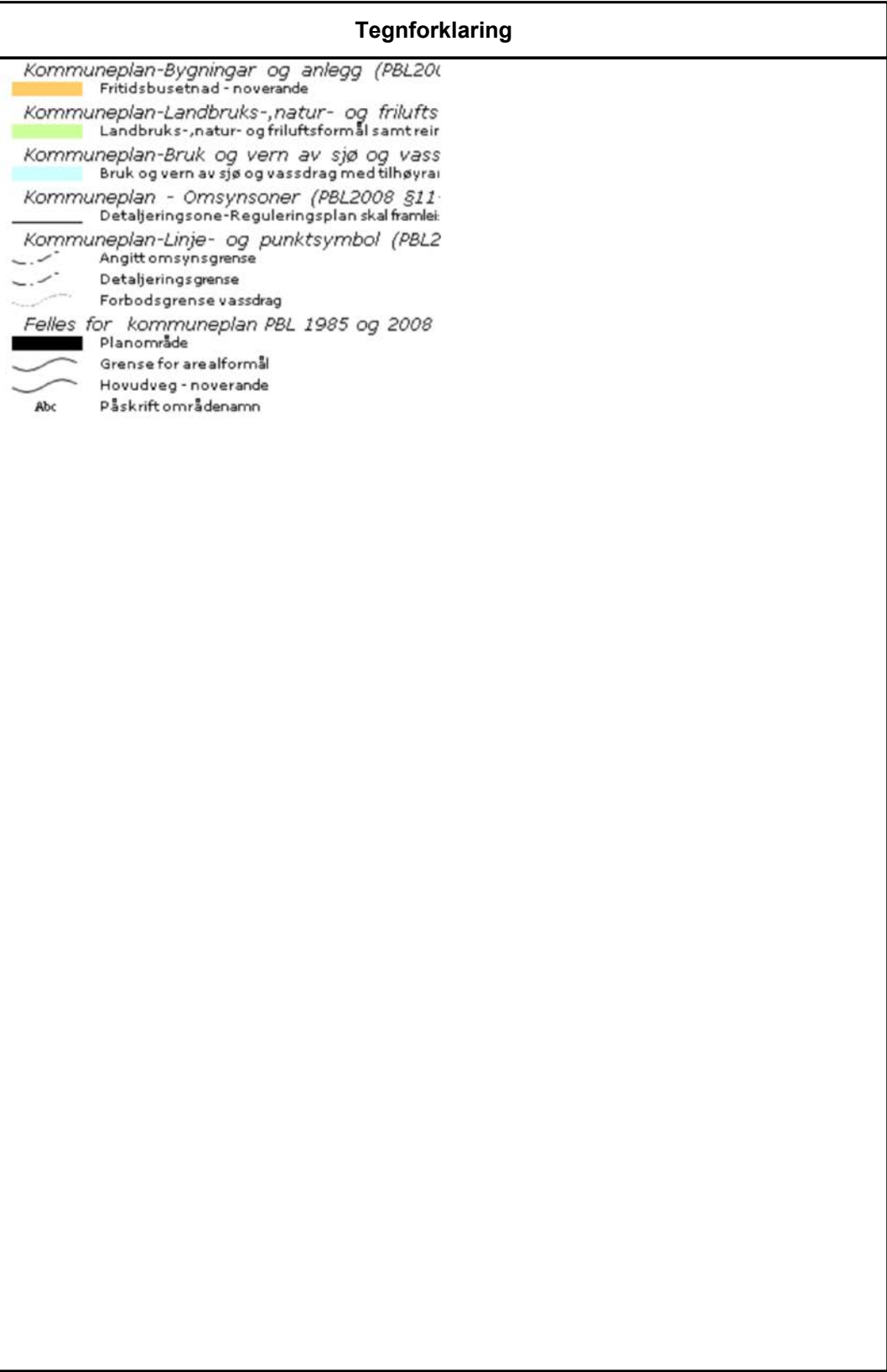
N

UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.





Kviteseid kommune

Adresse: Kviteseidgata 13, 3850 Kviteseid
Telefon: 35 06 81 00

Utskriftsdato: 17.01.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kviteseid kommune

Kommunenr.	4028	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	4	Festenr.	11	Seksjonsnr.	
Adresse	Vråvegen 714E, 3853 VRÅDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Feiing	630,00 kr
Renovasjon	2 920,02 kr
Sum	3 550,02 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renov standard fritid	1 stk	3 370,00 kr	1/1	0 %	3 370,00 kr	0,00 kr
Feiing/tilsyn 1 pipe Fritidsb.	1 stk	297,50 kr	1/1	0 %	297,50 kr	0,00 kr
				Sum	3 667,50 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Broidkil			2	4	2
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Hytte	4.5.74	dato	17.6.74	sak 80/74
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Arne Langemyr		Nyli Ringvei, 4000 Arendal		24367	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Andres Hestehagen		3850 Kviteseid			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Arne Langemyr		Nyli Ringvei, 4000 Arendal		24367	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☒ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

- 1) Hytte er ikke utført i samsvar med anmeldt og godkjent teikning til bygningsrådet.
- 2) Mol i plater på tak repareres, eyent. skifte plate.
- 3) Då taket har hellingevinkel ca 10° krevs tetting i både side- og endeløgg.
- 4) Spikerslag monterast for klødning bak toalett.
- 5) Lufting av toalettrom, jfr. byggeforskriftene 47:12
- 6) Det må monterast klødning/beelag under inngangsdør.
- 7) Beholder for propangass må settaet i eige skap med lufting direkte til det fri. NB i spalte mot lågaste nivå.
- 8) Parkeringsareal for bil må opparbeidast, jfr. disp.plan § 6
- 9) Bod for lagrin av avfallesekker må byggast, jfr. disp.plan § 10.
- 10) Montering av plate under ovn og feiarluke.

Dette arbeid må være fullført innen 1.11.76

Kviteseid, den 24.8.76

Sendes:

- ☐ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☒ byggeløyvemyndighet
☒ Kr. Skree
☐
☐

bygningssjef

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

S.NR. 80/74. NAMN: Arne Langemyr, Nyli Ringvei 29, 4800 Arendal.

BYGGEPLASS: Hyttegrend ved Breidkil, gnr. 2/4 og 11/8 i Kviteseid.

VEDK: Søknad om byggetillatelse for oppføring av hytte på tomt nr. 1, 2 og 3.

OPPLYSNINGAR: Det vert søkt om å føre opp same type hytte på alle tomtene.

INNSTILLING: Byggemeldinga vert godkjent under føresetnad av at bygningslov med forskrifter vert fylgt.

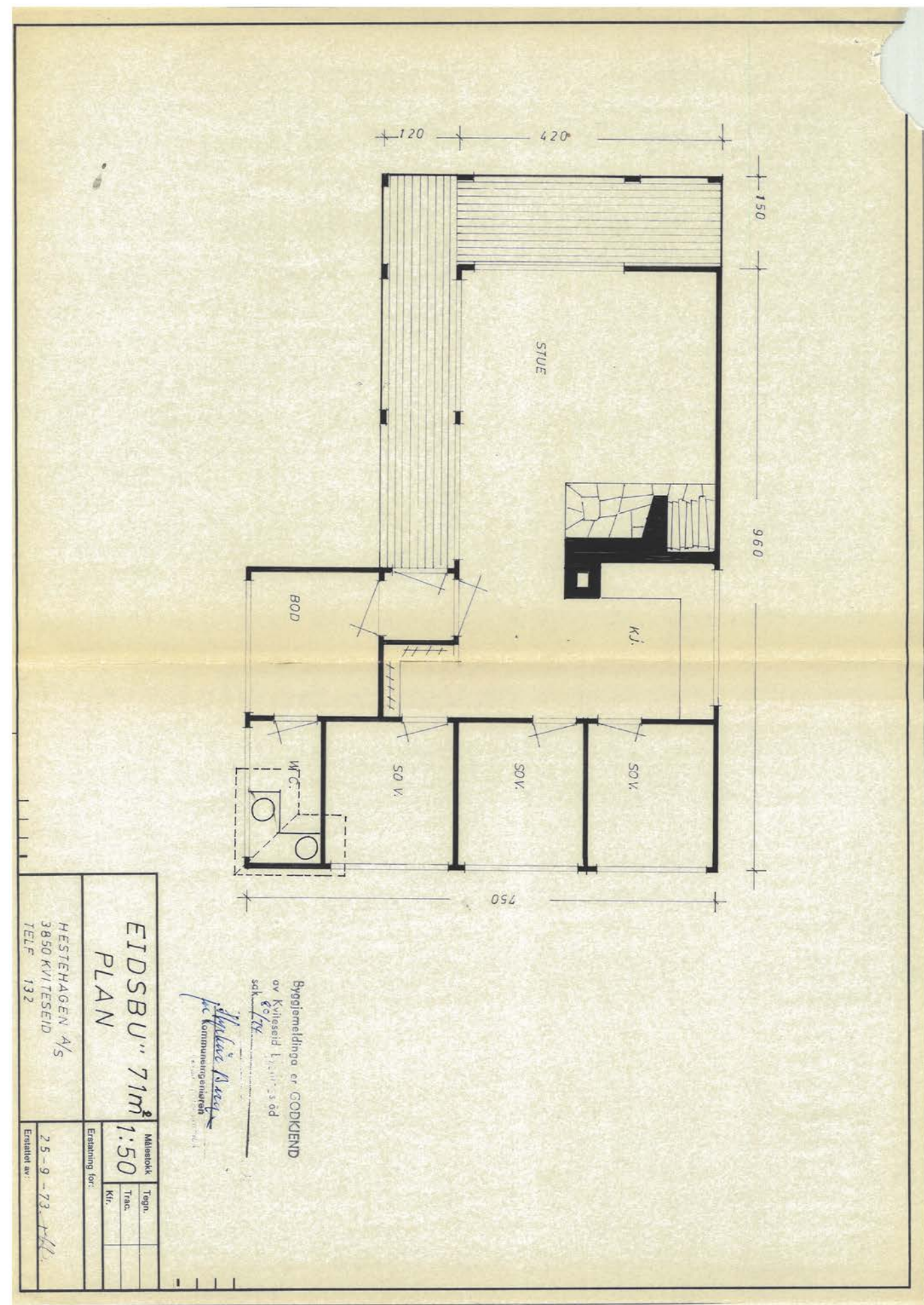
Det må innsendast snitt av hytta.

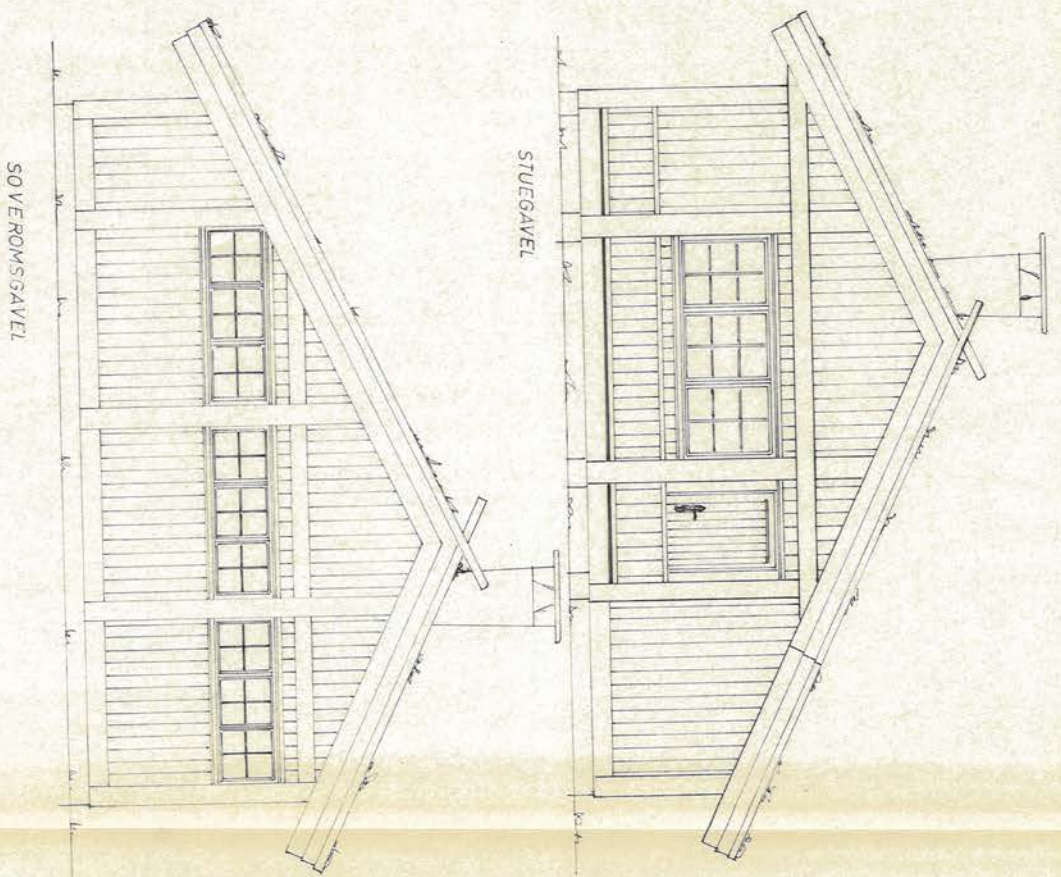
Byggherren må rette seg etter dei til ei kvar tid gjeldande reguleringsvedtekter (fellesbestemmelsar) som gjeld for området.

Før byggetillatelse vert utferda må kopi av kjøpekontrakt (festekontrakt) foreleggast bygningssjefen.

VEDTAK: Som innstilling, men med fylgjande merknad:
Situasjonsplan må korrigerast i samsvar med "Tillegg til disposisjonsplan for hyttefelt ved Breidkil, gnr. 2/4 og 11/8 i Kviteseid," og innleverast til bygningssjefen.

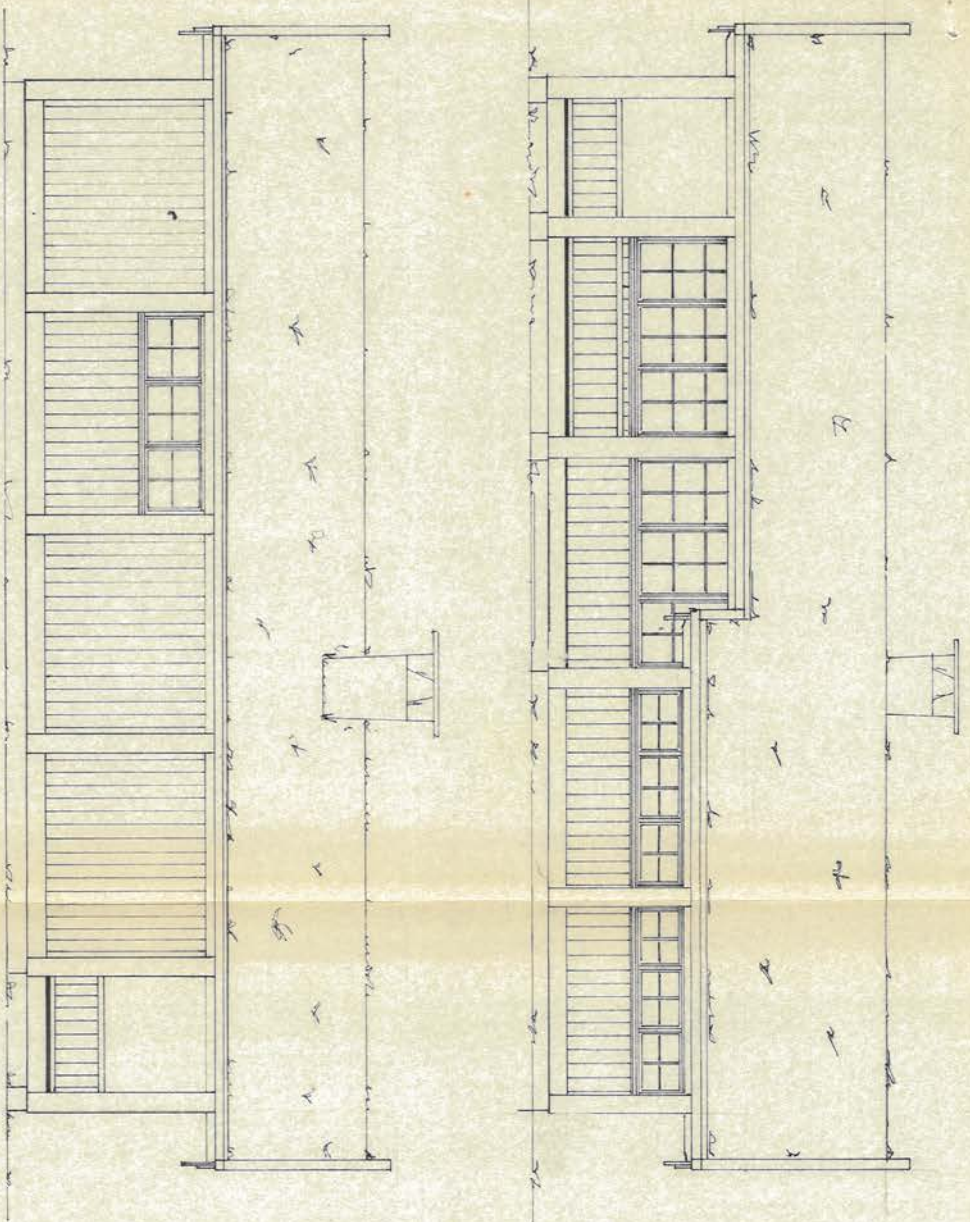
Rett utskrift sendt 21/6-74 m/tillegg til disp.pl.





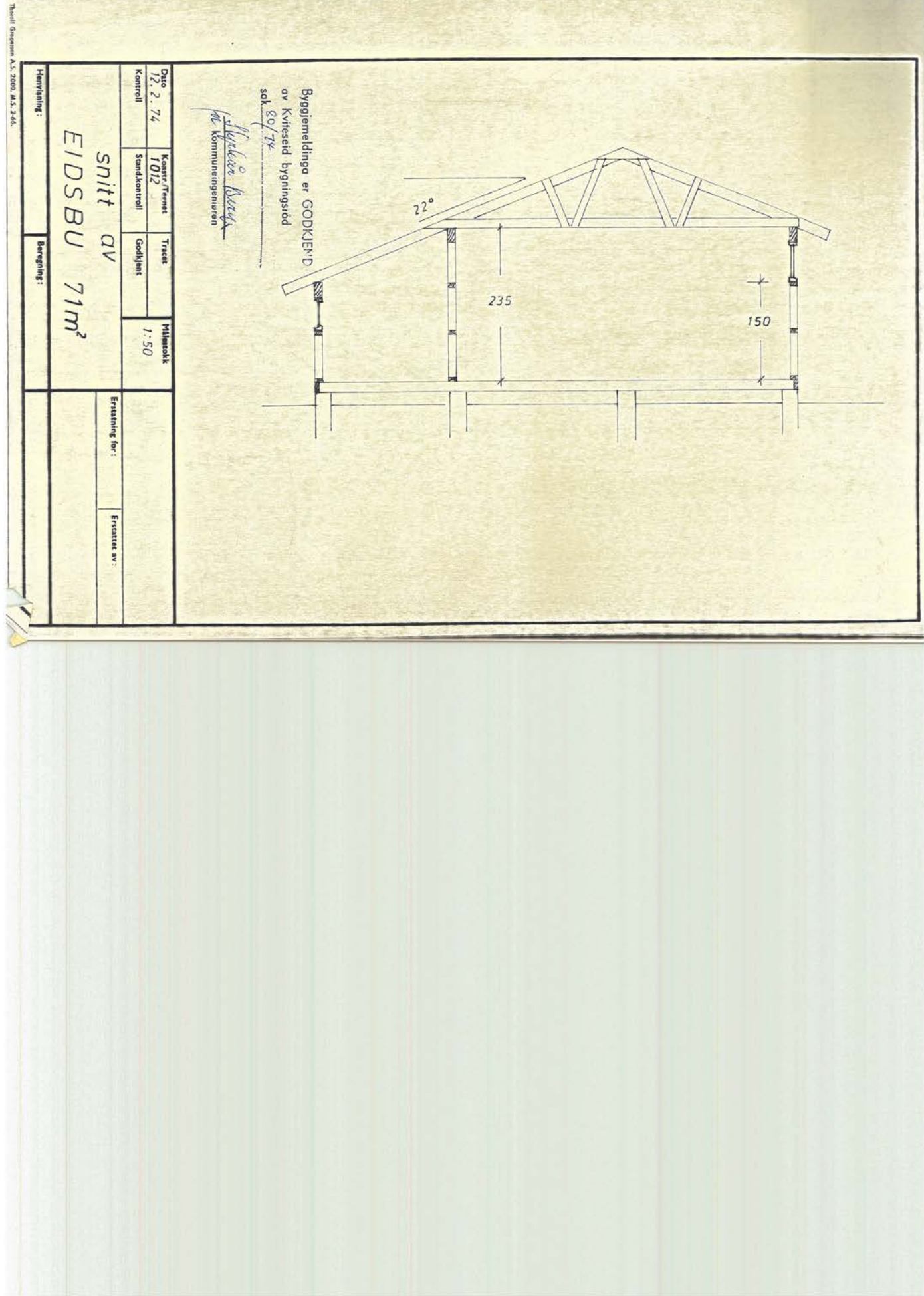
Byggesjemeldinga er GODKJEND
av Kviteisd bygningssråd
sak 80/77
Alf Lunde
for kommunefengselet

EIDSBU 71m ² fasader	Målestokk 1:50	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
		Erstatning for:	
HESTENHAGEN A/S 3850 KVITESEID TELF 132	24-9-73.	W. H.	
Erstatet av:			



Byggesjemeldinga er GODKJEND
av Kviteisd bygningssråd
sak 80/77
Alf Lunde
for kommunefengselet

EIDSBU" 71m ² fasader	Målestokk		1:50
	Tegn.		
	Trac.		
	Kfr.		
Erstatning for:			
HESTENHAGEN A/S 3850 KVITSEID TELF. 132.	25-9-73 <i>W. H.</i>		
	Erstatet av:		



KVITeseid KOMMUNE

Kommuneplanen,
arealdelen
2019 – 2030,
plan-id 2018001

Føresegner

Godkjent av Kviteseid kommunestyre, sak 026/19, 13.06.19

FØRESEGNER:

0. HALDNINGAR TIL ELDRE PLANAR (PBL § 1-5 og §11-6)

Reguleringsplanar (reguleringsplan/utbyggingsplan, områderegulering, detaljregulering) som er vedtekne før denne kommuneplanen, og som har skravur over kvitt felt i plankartet (omsynssoner H910_1- H910_90), gjeld føre kommuneplanen med unntak av at det er tilkoplingsplikt til offentleg vatn- og avløpsnett for eksisterande fritidsbustader i desse områda. (Sjå eiga liste over reguleringsplanar/utbyggingsplanar nedanfor, samt avmerking på plankartet).

1. FELLESFØRESEGNER (PBL § 1-5 og §11-6)

Alle byggesøknader på bygningar eldre enn 1850, som fører til riving eller vesentleg endring, skal sendast fylkeskommunen til uttale før kommunen gjer vedtak i saka.

Dersom det i samband med tiltak under vatn eller i marka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjent, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører kulturminnet eller sikringssona rundt kulturminnet. Alle tiltak som vil eller kan røre slike kulturminne skal leggjast fram for kulturminnemynda for godkjenning. Undersøkingsplikta/varslingsplikta i samsvar med kulturminnelova gjeld uavkorta i heile kommunen.

Ved all planlegging og saksbehandling skal det lastast ned oppdatert datasett med kulturminne frå Askeladden.

1.1 REKKEFYLGJEKRAV (PBL § 11-9 nr 4)

Detalj-reguleringsplan for byggeområdet BFR6 kan ikkje godkjennast før det er utarbeidd ein sti- og løypeplan i kommunal regi for den delen av villreinområdet som ligg på gardsnummera 1 og 14.

Før igangsetjing av tiltak i områda B4, B7, BRU1 og BRU3-9 skal det gjennomførast arkeologisk registrering og tilhøva til automatisk freda kulturminne skal avklarast. Kulturminnevernet i Telemark fylkeskommune skal kontaktast i god tid før planlagd oppstart.

2. BYGGJEOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

2.1 GENERELT FOR BYGGJEOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

I byggjeområde, eksisterande og planlagt, kan med heimel i §11-9 nr 1, arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l), ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent reguleringsplan, sjå pkt. 2.2-2.7. Det same gjeld fradeling til slike føremål (jf. §20-1 m)). Unnataka frå dette plankravet er nemnd i pkt. 2.2 og 2.7.

Det er med heimel i §11-11 nr 5 eit generelt forbod mot å byggje i ei 50 meter-sone langs vatn og vassdrag. Avstanden blir målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. Forbodet gjeld arbeid og tiltak som nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l). Det er gjort desse unnataka frå hovudregelen;

- A I område for verna vassdrag gjeld dette forbodet i ei 100 meter-sone. Vassdraga det gjeld er Kileåi, Flåmelva, Østeråa og Bygdaråi. For feltavgrensinga, sjå plankartet.
- B Der offentleg veg delar forbodssona, gjeld byggeforbodet berre arealet mellom veg og vatn.
- C I framtidige byggjeområde der anna byggegrense er vist i plankartet.

2.2 OMRÅDE AVSETT TIL BUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagde område for bustader før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område krev òg reguleringsplan.

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som minimum omfattar:

- Utforming av tak.
- Grad av utnytting av tomtene.

Dersom stor ask i/ved B8 har potensiale for høge biologiske verdiar, skal desse sikrast ved detaljplanlegginga av dette området.

For byggjeområda B4 og B7 gjeld ikkje dette plankravet. Her vil utbygging bli styrt av desse føresegnene:

- Innanfor områda kan det tillatast oppført frittliggjande småhus med gesimshøgde inntil 6 meter og mønehøgde inntil 8 meter.
- Før utbygging tek til, må det leggjast fram ein tomteinndelingsplan. Tomtestorleiken bør ikkje overstige 4 dekar.
- Tillate bebyggd areal er inntil 300 m² BYA på den enkelte tomt.
- Bygningane bør ha saltak og hovudmøneretning tilpassa terreng og nærliggjande bygningar.
- Bygningar og anlegg innanfor dei einskilde byggjeområda bør ha utforming, storleik, materialbruk og farge

som er tilpassa omgivnader og byggeskikk på staden.

- Nye bygningar skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande terreng blir teke vare på.
- På kvar tomt skal det vere minst 250 m² uteoppfalls- og leikeareal.
- Det er ikkje tillate å oppføre bygningar nærare privat veg enn 8 meter frå midten av veg. I høve til offentleg veg gjeld byggegrensereglane i veglova.
- Innanfor områda B4 og B7 som vist på plankartet kan tillatast bygd inntil fem bueiningar pr. område.

2.3 OMRÅDE AVSETT TIL FRITIDSBUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagde område for fritidsbustader,(BFR1-BFR7), før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.

Det er ikkje lov å føre opp meir enn ei hytte og eit uthus / bod / garasje pr. fritidstomt. Dette gjeld både eksisterande og planlagde hytter. Det er ein føresetnad at uthuset / boden /garasjen blir plassert i nær tilknytning til hytta, høgst 10 meter ifrå for planlagde hytter, og høgst 5 meter ifrå for eksisterande. Uthus /bod/garasje skal vere uisolert, og med maksimalt bruksareal (BRA) 30 m2.

Det er ikkje lov å setje opp gateljos/vegljos.

I planlagte område for fritidsbustader kan med heimel i §11-9 nr 4 ikkje utbygging ta til før elektrisitet, veg, vatn og avlaup er ført fram til kvar einskild tomt som skal byggast ut.

Eksisterande hytte kan utvidast til maksimalt 120 m2 bruksareal (BRA). For eksisterande hytte innom dei særlege omsynssonene langs vatn/vassdrag er utvidinga avgrensa til maksimalt 90 m2 bruksareal (BRA). Slik utvinding skal i tillegg skje bort frå vatnet/vassdraget.

Eksisterande fritidsbustader har med heimel i §30-6 tilknytingsplikt til offentleg vatn- og avløpsnett.

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som minimum omfattar:

- Utforming av tak.
- Grad av utnytting av tomtene.

2.4 OMRÅDE AVSETT TIL NÆRINGSBYGNINGAR . (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagde område for næringsbygningar (BN1-BN2), før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område, krev også reguleringsplan.

Avgrensinga av BN1 og BN2 mot det som oppfattast som ein del av vassdragsnaturen langs Ordalsåi og som skal vidareførast som LNFR-areal, skal gjerast på reguleringsplan-nivå.

2.5 OMRÅDE AVSETT TIL FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

I område avsett til fritids- og turistføremål (BFT1-BFT2) er det lov med campingplass og / eller utleigehytter og caravanplass.

Det er krav om reguleringsplan for dei nye / planlagde hytteanlegga. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.

Til reguleringsplanen skal det fylgje ei ROS-analyse over flaum- ras- og skredfaren for området.

Utbygging/fortetting av eit BFT-område kan ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent avlaupsplan for området. Utbygging skal skje i samsvar med denne planen.

2.6 OMRÅDE AVSETT TIL IDRETTSANLEGG - SKYTEBANE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Utviding av eksisterande skytebanar (BSK1-BSK3) krev reguleringsplan.

2.7 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for nye massetak. Utviding av eksisterande massetak (BRU1-BRU10) til å gjelde tilgrensande areal avsett til framtidig råstoffutvinning, og der uttaksmetoden er den same, er unnateke reguleringsplankravet, jf. §11-10 nr 1.

Drift av massetak skal vere i tråd med forureiningsforskrifta kap. 30, og massetak for kommersiell drift skal ha driftskonsesjon etter minerallova.

For både nye og utviding av eldre massetak, er det krav om avsluttingsplan og plan for etterbruk.

3. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE. (PBL§11-7 2.ledd nr 5)

3.1 GENERELT FOR LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 5)
(Ikkje kartfesta tiltak).

3.2 LNFR-OMRÅDE AVSETT TIL SPREIDDE FRITIDSBUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 5b)
I tilknytning til støyismiljø som er vist på kartet (LSF1-13 og LSF17-20), kan ein opne for avgrensa hyttebygging. Ved slik utbygging skal ein ta særleg omsyn til tidlegare hustufter, bygningsmasse og kulturlandskap rundt desse. For slik spreidd utbygging er det ikkje krav om reguleringsplan, jf. §11-10 nr 1.

Det kan ikkje bli godkjent meir enn 3 hytter pr. støyl. Dette inkluderer eksisterande hytter. Det er lov å setje opp eit felles uthus. Uthuset skal maksimalt ha bruksareal (BRA) 20 m2.

Attreising / restaurering av gamle bygningar der opphaveleg bruksområde blir ivareteke, er lov. Dersom slikt bygg ikkje kan reknast til stadbunden næring, tel også dette bygget med i maksimaltalet. Nye bygningar må i utforming og plassering vere tilpassa det gamle støyismiljøet. Når verneomsyn tilseier det, kan ein plassere nye bygningar inntil 50 meter frå sentrum av støylen, men slik at dei saman med det gamle støyismiljøet står fram som ei eining.

I tilknytning til nedlagde husmannsplassar/gardstun (og tufter etter slike), vist på kartet (LSF21-LFS30), kan ein opne for avgrensa hyttebygging. Ved slik utbygging skal ein ta særleg omsyn til tidlegare hustufter, bygningsmasse og kulturlandskap rundt desse. For slik spreidd utbygging er det ikkje krav om reguleringsplan, jf. §11-10 nr 1.

Det kan ikkje bli godkjent meir enn 2 hytter pr. plass/tun. Dette inkluderer eksisterande bygg. Det er lov å setje opp eit felles uthus. Uthuset skal maksimalt ha bruksareal (BRA) 20 m2.

Attreising / restaurering av gamle bygningar der opphaveleg bruksområde blir ivareteke, er lov. Dersom slikt bygg ikkje kan reknast til stadbunden næring, tel også dette bygget med i maksimaltalet. Nye bygningar må i utforming og plassering vere tilpassa det gamle bumiljøet. Når verneomsyn tilseier det, kan ein plassere nye bygningar inntil 30 meter frå sentrum av plassen/tunet, men slik at dei saman med det gamle bumiljøet står fram som ei eining.

Tiltaket må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-2.
Tiltaket må vere utgreidd for ras- og skredfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-3.

Elles gjeld fylgjande for hyttebygging i tilknytning til støyлар og nedlagde husmannsplassar/gardstun:

- Maksimalt bruksareal (T-BRA) i LSF1-13 og LSF17-20 er 60 m2, for LSF21-LSF30 120 m2.
- Maksimal mønehøgde i LSF1-13 og LSF17-20 er 5,00 meter, i LSF21-LSF30 6,50 meter.
- Saltak med ein vinkel mellom 22 - 30 grader.
- Taktekking skal vere tilpassa tradisjonell byggeskikk.
- Fasadekleddning bør vere i tre, ein skal som hovudregel nytte tømmervegg. Fasaden kan ein blende med naturstein.
- Ein bør nytte naturfargar utvendig på hyttene.
- Bygga blir elles å utforme slik at dei mest mogeleg går i eitt med omgjevnadene.

4. OMSYNSSONER. (PBL § 11-8 a-f)
Støysonene (H220_1 - H220_3) gjeld rundt skytebanar.

Faresonene (H310_1 - H310_x) gjeld ras og skred, for avgrensing, sjå temakart
Alle tiltak må vere utgreidd for ras- og skredfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-3.
For område lagt ut til byggeområde, skal det gjennomførast risikovurdering for skred og ras.
Ved dispensasjonar for bruksendring eller for tiltak i LNFR-areal, skal det ligge føre ei fagleg vurdering av ras- og skredfaren.

Faresonene (H320_1 – H320_y) gjeld flaum, for avgrensing, sjå temakart
Alle tiltak må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-2.
For område lagt ut til byggeområde, skal det gjennomførast risikovurdering for flaum.
Ved dispensasjonar for bruksendring eller for tiltak i LNFR-areal, skal det ligge føre ei fagleg vurdering av flaumfaren.

Faresonene (H360_1 - H360_3) gjeld sikringssektorar rundt skytebanar.

Faresonene (H370_1 - H370_4) gjeld areal langs kraftliner med spenning 66kV eller meir.

Landbrukssonene (H510_1 – H510_48) gjeld dyrka areal innom tettstadene Kviteseid og Vrådal.

Innafor område vist som omsynssone landbruk skal det ikkje byggast eller utviklast verksemdar som kan føre til omdisponering av landbruksjord eller innskrenke ordinær landbruksdrift.

Friluftslivsonene (H530_1 – H530_12) gjeld areal ved Kilen, og turområde i høgareliggande areal.
I omsynssone for friluftsliv er tiltak som fremmer friluftsliv-/aktivitetar tillate, men dei skal ikkje vere til hinder for allmentas bruk av området.

Bevaring landskap (H550_1 - H550_5) gjeld vern av skog/vegetasjon som kan førebygge ras/skred.
Innanfor omsynssonene for landskap skal skogskjøtsel og avverking av skog skje etter faglege tilrådingar i samsvar med oppsummeringsrapporten for skog og skredprosjektet (NVE-rapport 2015:92).

Bevaring naturmiljø (H560_1) gjeld villreinområdet Våmur-Roan.
Omsynet til villreinen og villreinens leveområde skal vege tyngst i all arealforvalting i denne sona.

Bevaring naturmiljø (H560_2) gjeld nedbørsfelt for verna vassdrag.
Her er det eit særskild byggeforbod i vassdragsnær sone 0-100 meter.

Bevaring kulturmiljø (H570_1 - H570_4), gjeld dei fire områda med særleg bevaringsverdig kulturlandskap og kulturmiljø i planen.
I omsynssone for kulturmiljø skal nye bygg eller andre tiltak tilpassast eksisterande bygnings- og kulturmiljø når det gjeld plassering, utforming og volum. Eksisterande bygningsstruktur, materialbruk og detaljar skal oppretthaldast. Som hovudregel skal ikkje riving tillatast innafor omsynssona.

Bandlegging naturvern (H720_1 - H720_3) gjeld Brokefjell, Fisketjønnjuvet og Bandaksliane, alle naturreservat, verna eller i prosess for vern i medhald av særlov.

Omsynssoner detaljeringssone (H910_1 – H910_91), område der reguleringsplan framleis skal gjelde, sjå lista over desse planane, plan-id, plannamn og vedtaksdato. Unntak frå dette er tilknytingsplikt for eksisterande fritidsbustader til offentleg vatn- og avløpsanlegg.

5. UTARBEIDING AV REGULERINGSPLAN (PBL § 11-9, 11-10 og 11-11)

Det er eit krav til alle nye reguleringsplanar at dei tiltak det blir planlagt for, ikkje skal vere til hinder for den allmenne frie ferdsel.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal ein leggje ut friluftsområde langs vatn og vassdrag. Desse friluftsområda skal sikre allmenne interesser, mellom anna fri ferdsel til og langs aktuelle vatn og vassdrag.

Plankart for reguleringsplanar skal syne alle eksisterande og planlagte trasèar for skiløyper og turløyper/turvegar, og det skal synleggjerast korleis desse heng saman med det øvrige løypenettet i kommuneplanområdet.

Alle forslag til planar innanfor området, skal sendast fylkeskommunen til fråsegn, jf. kulturminneloven §9.

For område lagt ut til byggeområde, skal det takast omsyn til geologiske ressursareal og biologisk mangfaldverdiar.

For område lagt ut til byggeområde, skal det dokumenterast med undersøkingar at området ikkje har radonstråling over tilrådde verdiar for byggegrunn. Eller det skal i reguleringsføresegnene krevjast kompenserande tiltak, radonsperre etc.

For område lagt ut til byggeområde, skal det gjennomførast risikovurdering for skred, ras og flaum.

Tomter for frittliggande fritidsbustader skal ikkje vere større enn 2 000 m2.

Det er krav om å opparbeide vegar og minimum 2,0 parkeringsplassar pr. fritidshus.

Alle reguleringsplanar skal innehalde konsekvensutgreiing for personar med nedsett funksjonsevne.

REGULERINGSPLANAR SOM ER VIST PÅ KOMMUNEPLANKARTET.

Plan-ID	Plan-namn	Vedtak
1972001	Åslandsfeltet	17.11.72
1974001	Høgvoll-Kyrkjebø	19.07.74
1976001	Ordalsfeltet	17.08.76
1977001	Lauvstad-Utsikt	25.05.77

1977002	Åslandsfeltet II	24.11.77
1978001	Kvitsund Gymnas I	20.09.78
1979001	Prestegardshamni	10.07.79
1979002	Kviteseid sentrum	08.11.79
1979003	Kvitsund Gymnas II	13.11.79
1981001	Hellebroi	13.04.81
1981002	Skreosen	13.04.81
1982001	Roarfeltet	27.05.82
1982002	Solli-Bjørkeset	27.05.82
1982003	Slåtta	24.06.82
1982004	Kilen fritidssenter	30.11.82
1984001	Kviteseid sjuke- og trygdeheim	25.10.84
1984002	Vatnelian	19.12.84
1985001	Flatland	09.04.85
1985002	Morgedal sentrum	15.10.85
1986001	Vrådal sentrum Eidsto II	24.04.86
1986002	Vrådal sentrum Eidsto I	24.04.86
1986003	Hegna-Åsland	20.11.86
1987001	Findalen-Lunden	26.02.87
1988001	Roholt	23.10.89
1988003	Synjansberget	16.06.88
1990001	Vrådal s. del Eidsto II-Nedr. Strand	31.05.90
1992001	Morgedal sentrum	27.08.92
1993001	Findreng I	14.10.93
1993002	Findreng II	14.10.93
1994001	Straumsnes-Revskil-Kråkenes	17.11.94
1994002	Steinbrot Steane	17.03.94
1995001	Midtsund	05.10.95
1995002	Østenå-Fjågesund	23.11.95
1995003	Straumen	10.10.95
1996001	Lundebergodden	13.06.96
1996002	Nordbø Vrådal	13.06.96
1996003	Breikil II hytteområde	24.10.96
1997001	Kviteseidbrui	06.02.97
1997002	Holtevik i hyttefelt	24.04.97
1997003	Nisser hyttesenter	02.10.97
1998001	Åkragen	08.10.98
1999001	Bjårvik og Ytre Drang	04.02.99
1999002	Steane hyttegrend	04.02.99
2000001	Lunden-Midtsund	20.01.00
2000002	Eidsto hyttefelt	03.02.00
2000003	Løyne	09.03.00
2000004	Storodde	09.03.00
2000006	Vrådal alpinanlegg	29.06.00
2000007	Sundet	29.06.00
2000008	Rjukanåsen hyttefelt	29.06.00
2000009	Vrådal skisenter felt B1-B2	29.06.00
2000011	Straumen II hytteområde	12.10.00
2000012	Sundkilen bru-Kvitsund Gymnas	12.10.00
2001001	Spjotsodd	29.03.01
2001002	Åsane hyttefelt	26.04.01
2001003	Straumen II utbyggingsplan	20.06.01
2002001	Skrebekk	18.04.02
2002002	Kviteseid kyrkje og kyrkjegard	26.06.02
2002003	Sundkilen brygge	15.05.02
2002004	Vrådal skisenter felt B7,B8,B9,B11	05.09.02
2002005	Vrådal skisenter felt B10	24.10.02
2004001	Gryteodden og Briskedekkan	08.09.04
2005001	Kleivhamar massetak	26.05.05
2005002	Vrådal skisenter Rådyrtoppen I	31.08.05
2006001	Vrådal skisenter Rådyrtoppen II	08.01.06
2006004	Rv41 Kviteseidkrysset	08.06.06
2006005	Kviteseid sentrum	08.06.06
2006006	Vrådal skisenter B10, F1,F2,F3	18.01.06
2006007	Vrådal skisenter B10, F5,F6,F7	01.03.07
2007001	Utbøen	14.06.07
2007002	Furuheim	20.06.07

2007003	Findreng og Indre Drang	18.10.07
2008001	Storodde H2-H3	04.06.08
2008002	Vrådal hotell og hyttepark	12.06.08
2008003	Nye Vråli hytteområde	16.10.08
2008004	Nordheim	11.12.08
2010001	Eidsto	25.03.10
2010002	Vrådal skisenter Rådyrtoppen III	25.03.10
2011001	E134 Telemark	10.01.12
2012001	Vrådal hyttegrend	27.03.12
2012002	Staulshaug og Trytetjønnhotten	02.05.13
2013001	Lønnegrav	14.02.13
2013002	Straumsnes (Vrådal brygge)	07.11.13
2014001	Fossøy (revidert plan)	18.12.14
2014003	Fv38 Vrådal s.-Straumsnes g/s-veg	17.09.15
2015001	Midtsundåsen (revidert plan)	17.09.15
2015002	Morgedal turveg m.m.	15.10.15
2016001	E134 Morgedal-Mostøyl	12.05.16
2016002	Breivatn massetak	01.03.18
2017001	Vrådal skisenter B10, F4	15.06.17
2017002	Straumen (mindre endring)	10.10.95

Vråvegen 714E

Høyde over havet

319 m



Offentlig transport

🚏 Vrådal skisenter kryss Linje 102	9 min 🚶 7.4 km
🚏 Vrådal kirke Linje 102	10 min 🚶 8.6 km

Avstand til byer

Notodden	1 t 28 min 🚶
Porsgrunn	1 t 54 min 🚶
Skien	1 t 56 min 🚶
Arendal	2 t 15 min 🚶
Oslo	3 t 4 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Quality Straand Hotel	15 min 🚶
🚗 Hegelandsodden hytter og Camping	19 min 🚶

Vintersport

- Alpin
- Vrådal Panorama Skisenter
 - Kjøretid: 11 min
 - Skitrekk i anlegget: 8



Aktiviteter

Vrådal Skatepark	11 min 🚶
Gondolbanen	11 min 🚶
Vrådal Terrengsykkel Park	11 min 🚶
Sølvsmedtunet i Vrådal	14 min 🚶
Straand Hestesenter	14 min 🚶
Sykkellutleie i Vrådal	14 min 🚶
Straand Sommerland	14 min 🚶
Vrådal Golfklubb	16 min 🚶

Sport

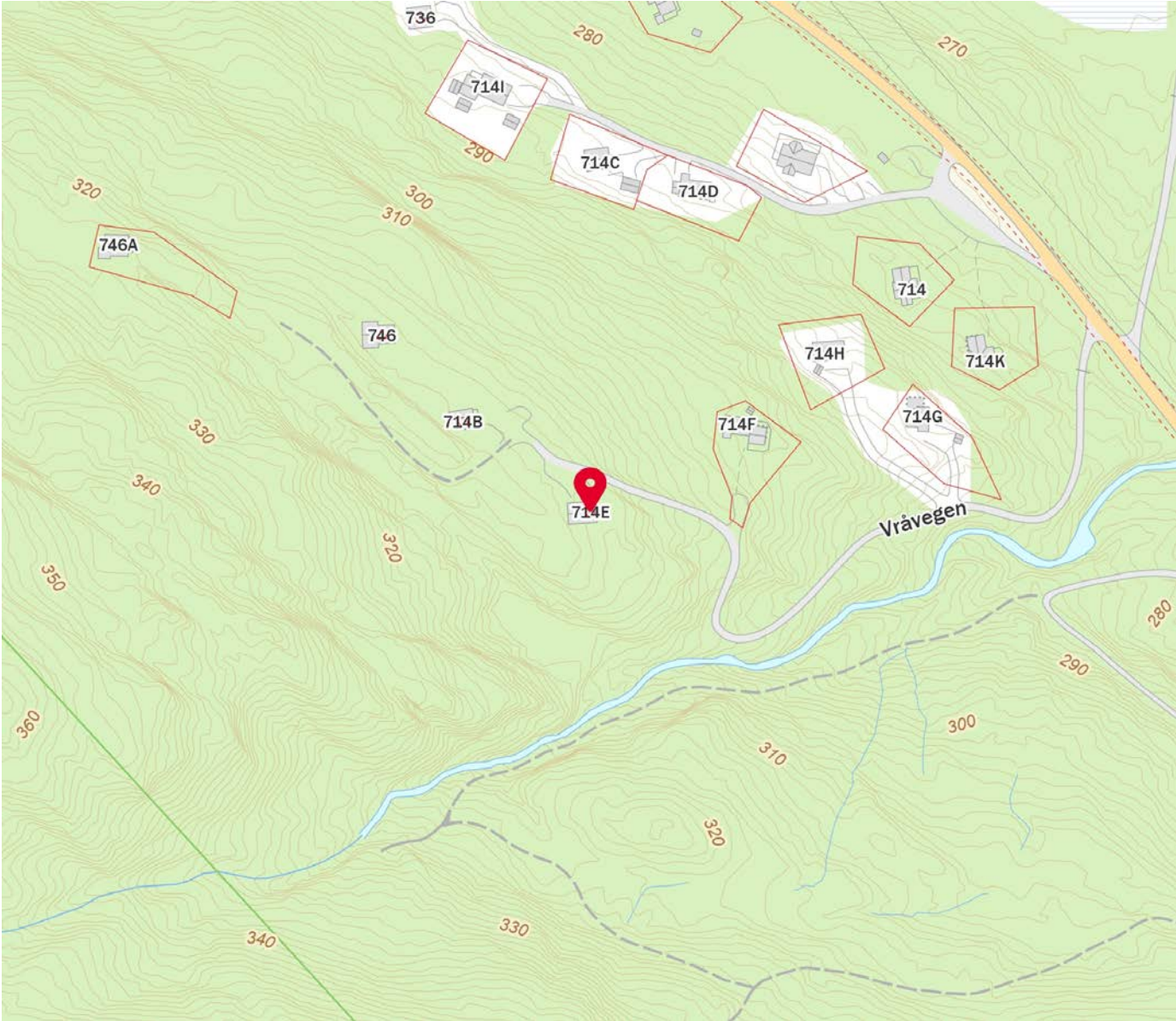
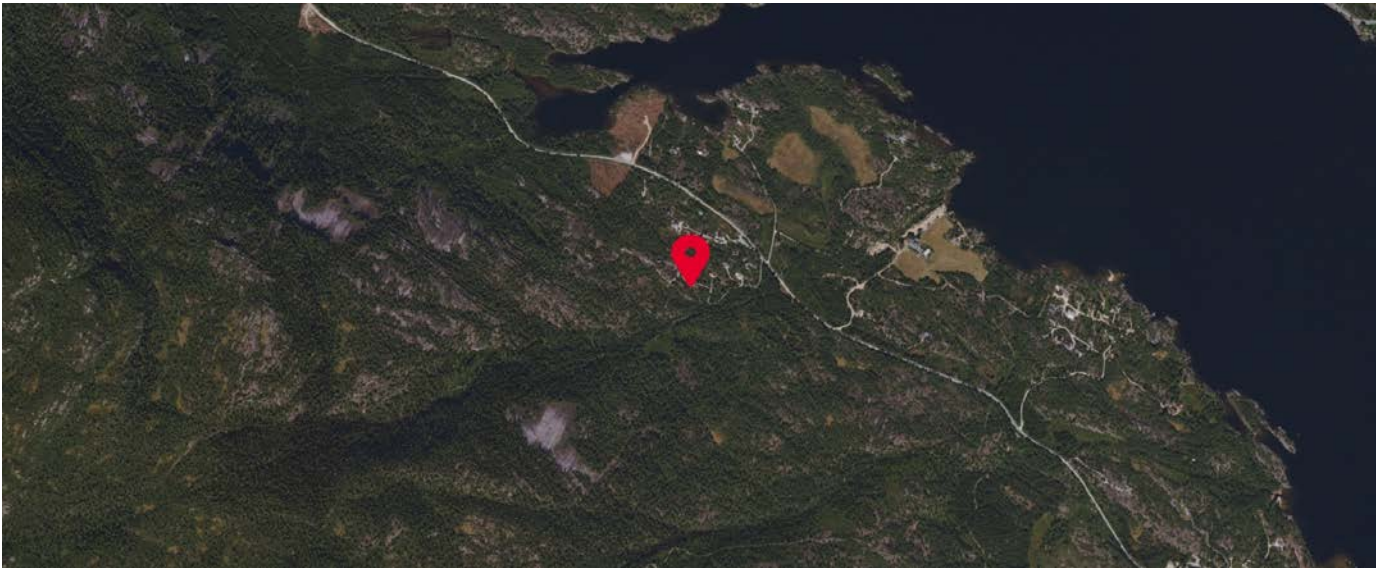
⚽ Vrådal idrettspark Fotball	12 min 🚶 9.4 km
⚽ Straumsnes skule Ballspill	12 min 🚶 9.7 km

Dagligvare

Joker Vrådal Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 10.4 km
Nærbutikken Åmdals-verk Søndagsåpent	26 min 🚶 20.6 km

Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Kviteseid	29 min 🚶
----------------------	----------



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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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. Vegglamper, 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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene 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 påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vråvegen 714E
3853 VRÅDAL

Meglerforetak: Aktiv Midt-Telemark
Saksbehandler: Vilde Juvet Steinmoen

Oppdragsnummer: 1308240004

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 13.03.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon