

aktiv.



Hovdeåsvegen 10, 3628 VEGGLI

**Koselig hytte med en flott
beliggenhet med tilgang på alt
Trillemarka har å by på - Gode jakt
og fiskemuligheter!**



Eiendomsmegler

Harald Elveseter

Mobil 975 54 903

E-post harald.elveseter@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.
TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 150 000,-
Omkostn.: Kr 29 840,-
Total ink omk.: Kr 1 179 840,-
Årlig festeavgift: Kr 3 886,-
Selger: Cigdem Tokgür

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 59/72 kvm
Tomtstr.: 1000 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1305250104

Velkommen til Kvisle Skog!

Hytta ligger fint til i naturskjønne omgivelser ca. 700 moh. Hytta har en usjenert beliggenhet med gode turmuligheter rett utenfor døra, både sommer og vinter. På vinteren har du nærhet til merkede skiløyper i området og om sommeren er det gode bade- og fiskemuligheter, samt fine muligheter for fotturer i skog og mark. Det er badeplass ved Metjønn som ligger kun en liten spasertur fra hytta. Mellom de to dalførene Sigdal og Numedal ligger Trillemarka-Rollagsfjell naturreservat, som med sine 148 kvadratkilometer er Norges største skogreservat. Vergjedalen grenser til Trillemarka. Det er og gode jaktmuligheter for hytteeierne i Kvisle skog hvor alle har mulighet til å kjøpe årskort, se nærmere informasjon på velforeningens hjemmeside: <https://www.kvisleskog.no>

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	64
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 27 m²

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.

Fritidsbolig

BRA-i: 59 m² (Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, gang, toalettrom, stellerom)

Bod

BRA-e: 13 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1000 m² (punktfeste)

Tomtebeskrivelse

Punktfestet tomt. Et punktfeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eier av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under. Et punktfeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eier av punktfestet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der huset eller husene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt. Lett skrånet naturtomt som hovedsakelig består av lyng, busker og trær. Det er delvis opparbeidet gressplen rundt hytta og gruset adkomstvei og parkeringsplass.

Grunneier: Petter Erik Haga

Årlig festeavgift: kr. 3 886,-

Neste regulering: År 2026 - Reguleres hvert 5. år iht. endring i konsumprisindeksen.

Utløpsår: År 2035

Grunneier skal godkjenne nye festere, godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kopi av festekontrakten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Årlig festeavgift

Kr 3 886

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 20 år, gjeldende fra og med fornyelse i 2015.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 5 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2026 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten.

Kjøpesum er per dags dato:

1 dekar - 250 000,-

2 dekar - 400 000,-

Fstekontrakt datert

07.09.1971

Beliggenhet

Hytta ligger fint til i naturskjønne omgivelser på ca. 700 moh. Hytta har en usjenert beliggenhet med svært gode turmuligheter rett utenfor døra, både på sommer og vinter. På vinteren har du nærhet til merkede skiløyper i området og om sommeren er det gode bade- og fiskemuligheter, samt fine muligheter for fotturer i skog og mark. Det er badeplass ved Metjønn som ligger kun en liten spasertur fra hytta. Mellom de to dalførene Sigdal og Numedal ligger Trillemarka-Rollagsfjell naturreservat, som med sine 148 kvadratkilometer er Norges største skogreservat. Vergjedalen grenser til Trillemarka. Det er og gode jaktmuligheter for hytteeierne i Kvisleskog hvor alle har mulighet til å kjøpe årskort, se nærmere informasjon på velforeningens hjemmeside: <https://www.kvisleskog.no>

Ta og en titt på www.trillemarkarollagsfjell.no og www.trillemarka.no for informasjon og inspirasjon til turopplevelser.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Jon August Reiersrud

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte slik den er beskrevet i tilstandsrapport gjennomført av Reiersrud Eiendom AS:

Taktekkingen er av betongtakstein. Ukjent alder. Taket er besiktiget fra taknivå. Renner og nedløp er av plastbelagt stål, og takvannet ledes til terreng. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har nyere stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass av nyere dato. Boligen har inngangsdør av tre med isolerglass, fra 2021. Terrassedør av pvc med isolerglass, fra 2022. Hytten har dels takoverbygget terrasseplattning på 10m2, ved inngangsparti. Terrasse er oppført av trekonstruksjon, og rekkverk av tre. Hytten har dels takoverbygget terrasseplattning på 17m2, med adkomst fra stue og terreng. Terrasse er oppført av trekonstruksjon, og rekkverk av tre.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Taktekking > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen. Det er enkelte knekte taksten. Utvendige beslag har utettheter. Taktekking fremstår med ufagmessig utførelse. Det er registrert råde i lekte.
- Nedløp og beslag > Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er registrert stedvise lekkasjepunkter/ frostspreng.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger > Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter.
- Etasjeskille/gulv mot grunn > Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Pipe og ildsted > Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Grunnmur og fundamenter > Det er registrert utsigining av masser under grunnmuren. Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Terrengforhold > Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Kjøkken, avtrekk > Rommet har ingen ventilasjon.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendig veggkonstruksjon > Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Avvik på utførelsen. Større skjevheter på konstruksjon.
- Takkonstruksjon/loft > Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele

takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konstruksjonene har skjevheter. Yttertaket har nedbøyning.

- Utvendig, vinduer > Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

- Utvendig, dører > Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger > Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter.

- Innvendig, overflater > Stedvis skader/ slitasje på overflater.

- Innvendige dører > Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Ventilasjon > Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Toalettrom, overflater og konstruksjon > Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Radon > Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 1 150 000

Innhold

Hytta inneholder: Stue, kjøkken, 2 soverom, gang, entré, toalettrom og stellerom. Hytta har og to terrasser. Det har nylig blitt satt opp en frittstående bod med god plass til lagring av ved og redskaper.

Standard

Hytta fremstår som godt ivaretatt alder tatt i betraktning, men det må påregnes enkelte oppgraderinger. Samtidig er det gjort flere forbedringer de siste årene:

2024: Tak og yttervegger er etterisolert, og det er montert ny ytterkledning, samt nye vinduer og dører. Arbeidet er utført av fagfolk.

2022: Ny bod på ca. 15 m² satt opp på fundament, med vindu og dør, og gjort klar for eventuell isolasjon.

2020: Det ble installert ny kjøkkeninnredning og gassopplegg for kjøleskap med fryser og kokeapp. Ny pipehatt med pipetrekk ble også montert.

Solcelleanlegg: To paneler på sørveggen lader en batteribank som dekker behov for belysning, TV, lading og annet lett strømforbruk.

Det anbefales å sette seg inn i tilstandsrapport for eiendommen som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hytta selges med alt av inventar med unntak av: Privat eiendeler, litt kjøkkenutstyr, noen dyner, aggregat og parafin ovn.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er opparbeidet parkeringsplass ved hytta.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringselskap

Gjensidige

Polisenummer

86740965

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på vedfyring.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 150 000

Kommunale avgifter

Kr 5 242

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer gebyr for renovasjon, branntilsyn/feiling og eiendomsskatt. Opplyste gebyrer er kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud.

Formuesverdi primær

Kr 279 425

Formuesverdi primær år

2023

Årlig velavgift

Kr 850

Velforening

Kvisle skog vel (valgfritt å betale velavgift)

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 1, bruksnummer 1, festenummer 62 i Rollag kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3336/1/1/62:

29.06.1978 - Dokumentnr: 2994 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Bestemmelser om forlengelse

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Det foreligger godkjente byggetegninger på hytta som kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilknyttet privat vei. Det betales en årlig avgift på 9500,- for brøyting og øvrig drift og vedlikehold av vei. Nærmere informasjon om vei og brøyting på kvisleskog.no.

Vann og avløp: Hytta er ikke tilknyttet vann og avløp. Gråvann går ut i terrenget. Det ligger et pumpehus i enden av Fremstetjønn som man passerer på vei til hytta. Her kan det hentes drikkevann. Hytta har et toalettrom med tørr-klosett.

Regulerings- og arealplaner

Hytta ligger i et område som er regulert til fritidsbebyggelse.

Reguleringsplan:

Navn: Detaljreguleringsplan for Hovdeåsen.

PlanID: 3336 2022005

Lovreferanse: PBL 2008

Vedtaksdato: 23.05.2024

Plankart og bestemmelsene er vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår etter bestemmelsene i festekontrakten.

Legalpant

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

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

Etter nærmere avtale med selger.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

28 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

29 840 (Omkostninger totalt)

45 740 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

48 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 179 840 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 195 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 198 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 29 840

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9900,- markeds pakke kr. 14900,- oppgjørshonorar kr. 4900,- og visninger kr. 3500,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 8845,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger og tinglysingsgebyr. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Harald Elveseter
Eiendomsmegler
harald.elveseter@aktiv.no
Tlf: 975 54 903

Oppdragstaker

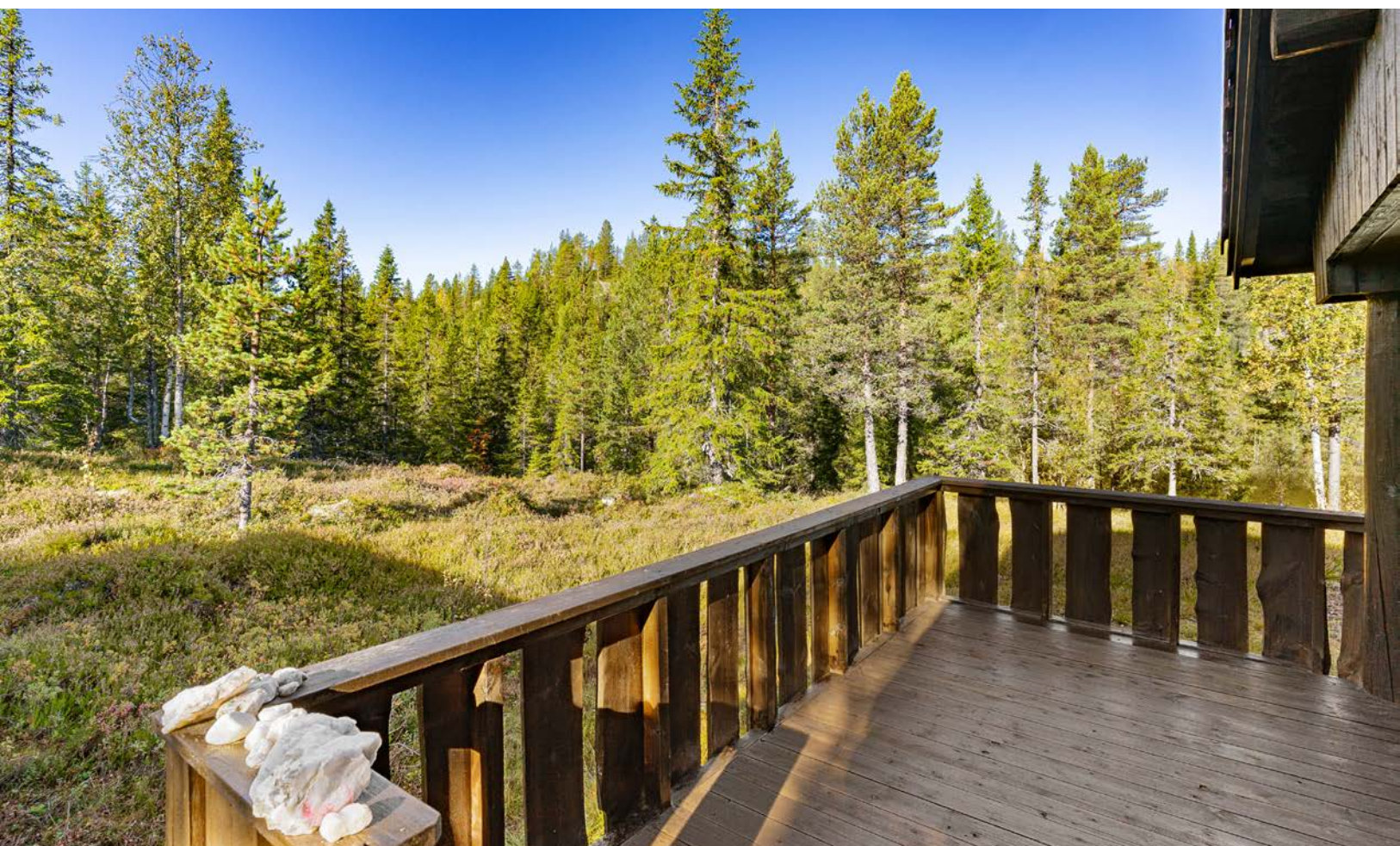
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, organisasjonsnummer 987548177
Christian Augusts gate 4, 3611 Kongsberg

Salgsoppgavedato

02.10.2025









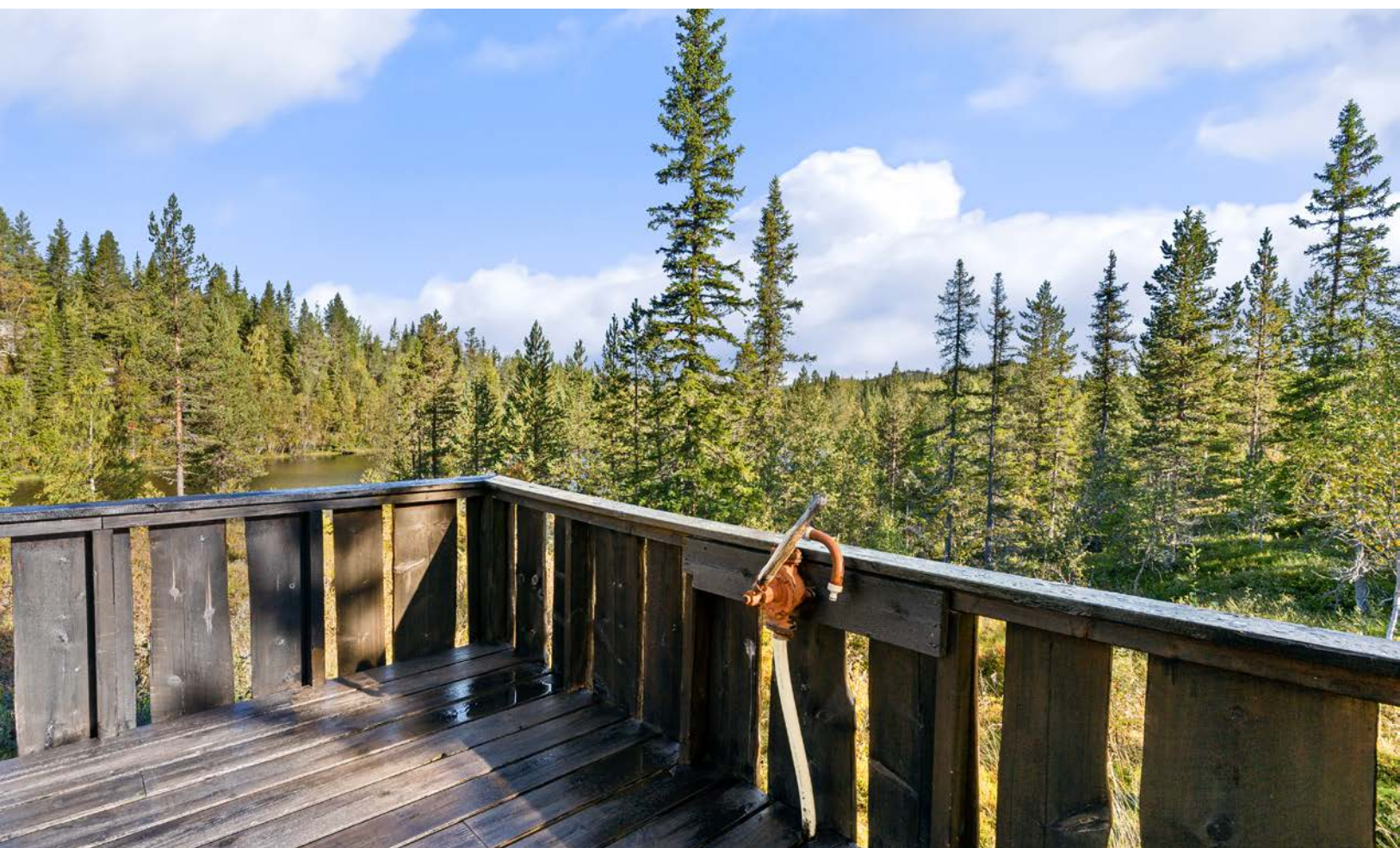










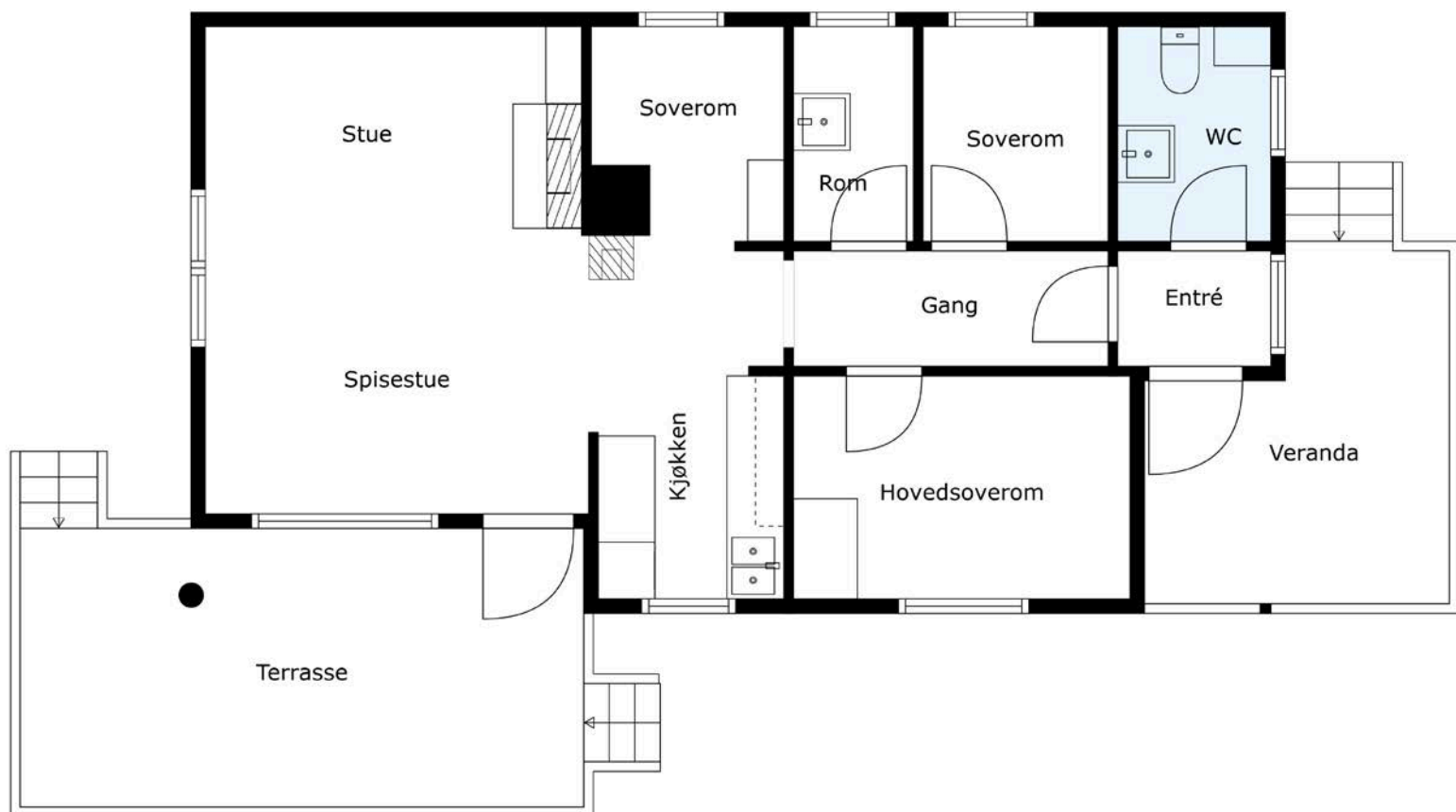






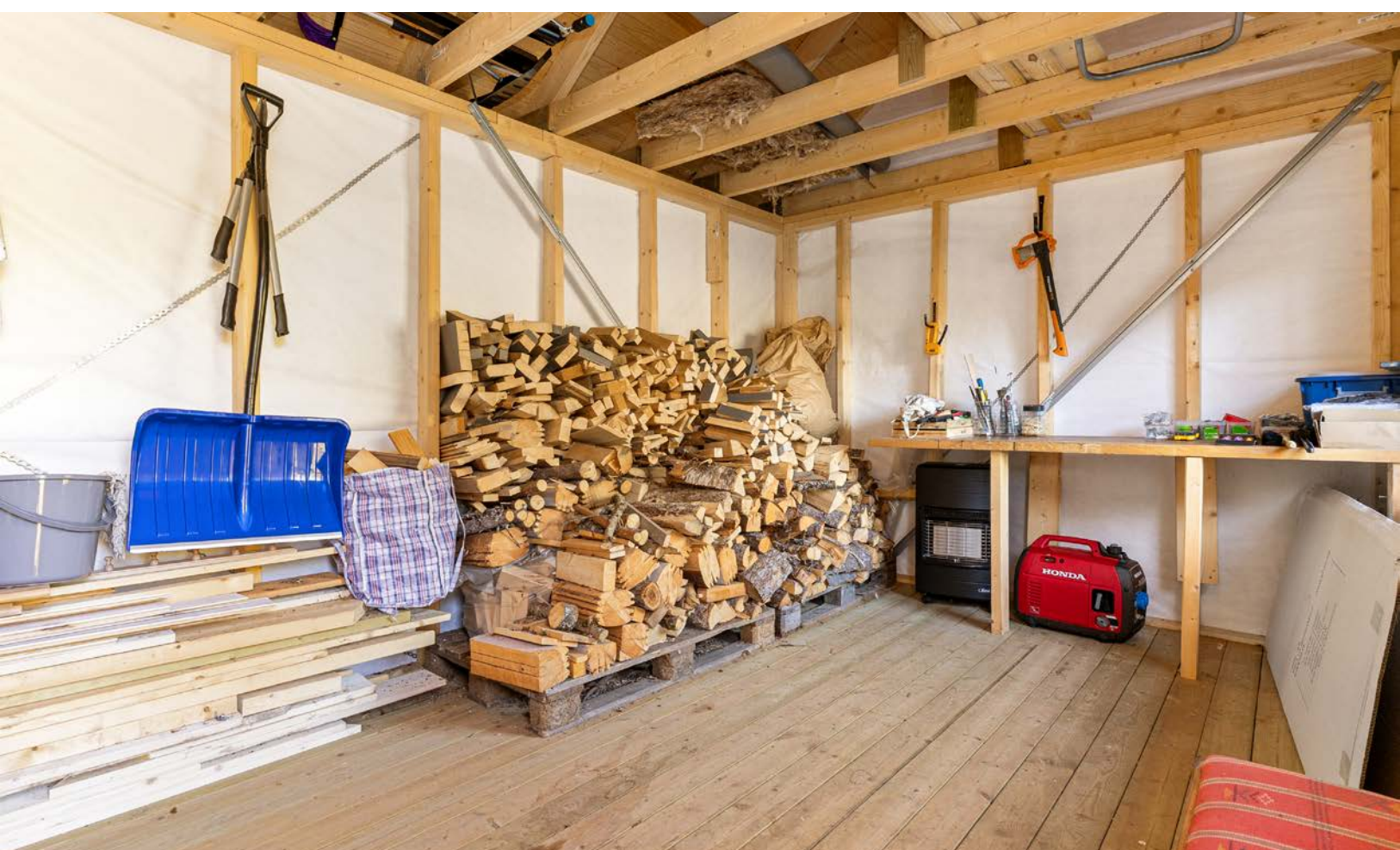














Vedlegg

Nabolagsprofil

Hovdeåsvegen 10

Høyde over havet

705 m



Offentlig transport

Verjedalen Linje 420, 427	31 min 8.5 km
Bogstrandkrysset Linje 420, 427	32 min 9.6 km

Avstand til byer

Kongsberg	1 t 31 min
Drammen	2 t 8 min
Oslo	2 t 35 min
Skien	2 t 51 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Veggli	39 min
Veggli Supercharger	39 min

Vintersport

Alpin

- Vegglijfjell skisenter
- Kjøretid: 53 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

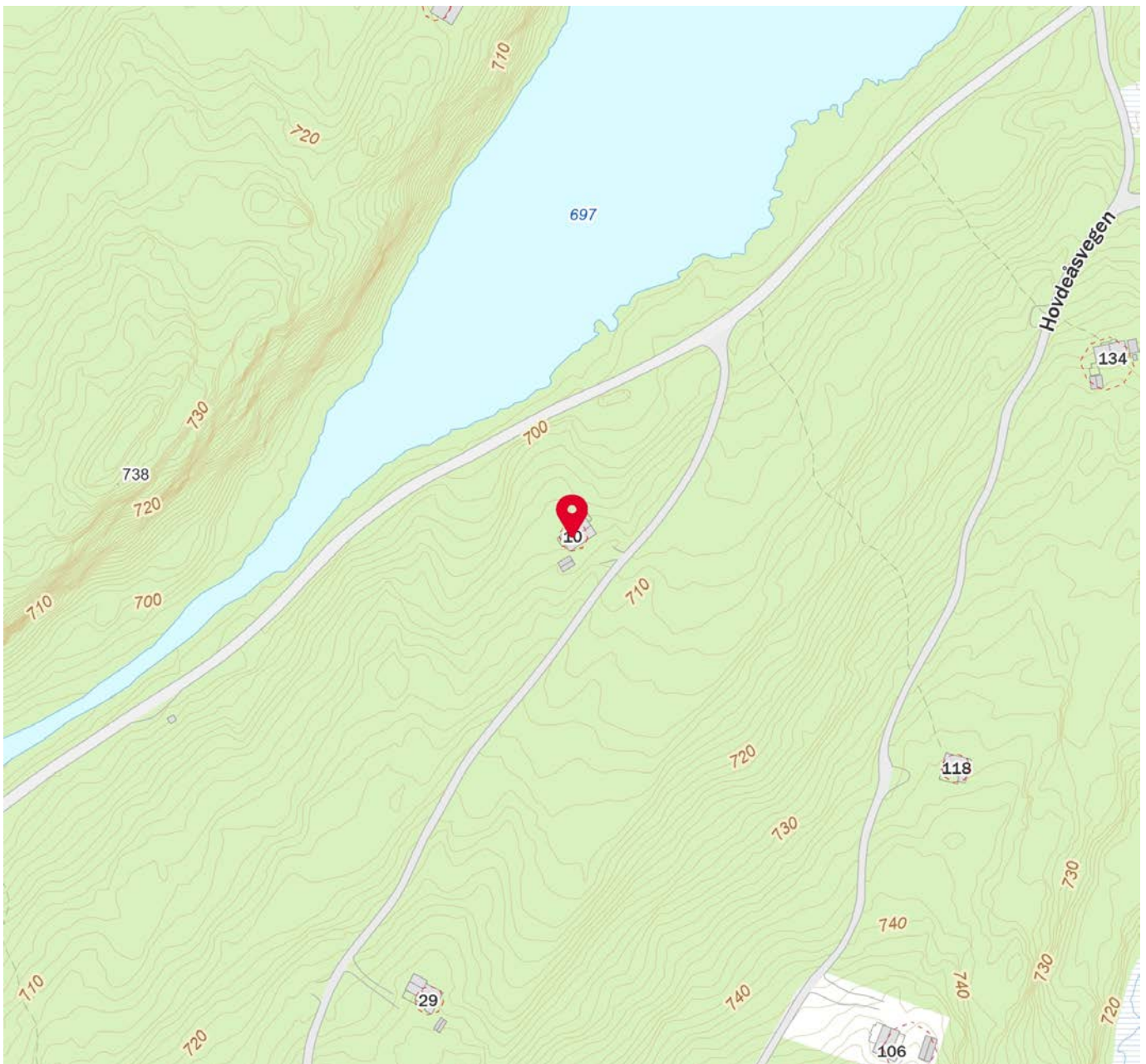
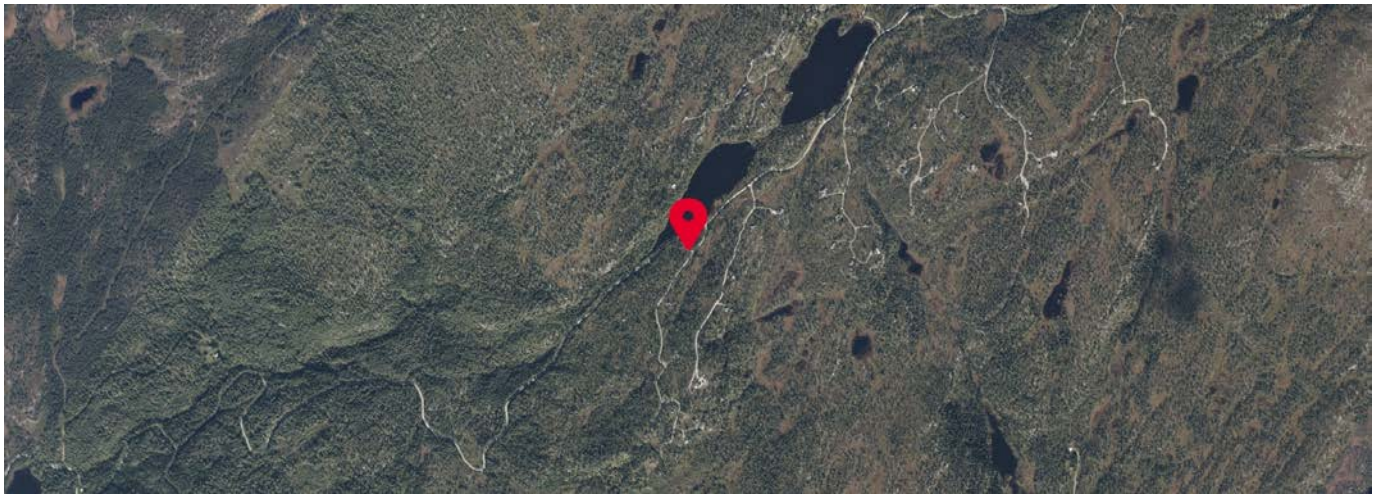
Rollag stavkyrkje	45 min
Sevletunet	47 min

Sport

Mogan idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	38 min 13.8 km
Veggli skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	39 min 14.3 km

Dagligvare

Coop Extra Veggli Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	39 min 14.3 km
Joker Egedahl Post i butikk, PostNord	41 min 21.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Hovdeåsvegen 10, 3628 VEGGLI

 ROLLAG kommune

 gnr. 1, bnr. 1, fnr. 62

Markedsverdi

1 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 29.08.2025

Rapportdato: 25.09.2025

Oppdragsnr.: 20256-1878

Referansenummer: GY1794

Autorisert foretak: Reiersrud Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon August Reiersrud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Reiersrud Eiendom AS

Reiersrud Eiendom AS har kontor i Øvre Eiker, og har Østlandet som nedslagsfelt.

Vi utfører blant annet:
Bolig-/tomtetaksering
Verdi-/tilstandsrapporter
Skadetaksering
Husinspeksjoner
Bistand ved skader
Ferdigbefaring av nybygg
Arealmåling

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggetekniske forhold.



Rapportansvarlig

Jon August Reiersrud
Uavhengig Takstingeniør
jon@reiersrudeiendom.no
920 59 703



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Den besiktigede eiendommen er bestående av en hytte på 1 plan. Hytten er oppført i 1979. Det er også oppført et anneks/bod i 2022.

Hytten inneholder Stue/kjøkken, 2 soverom, stellerom, toalettrom, gang, entre.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Hytten er stedvis oppgradert i senere år. Varierende alder/tilstand på bygningsdeler.

Som følge av bygningens alder er det naturlig at enkelte bygningsdeler har redusert/ begrenset restlevetid. Dette iht. til levetidsbetraktninger i Byggforsk. Det er registrert stedvis større avvik. Det skal også nevnes at det er registrert stokkmaur og mus i hytten. Se rapportens punkter for nærmere beskrivelse. Det må av den grunn påregnes en del kostnader til videre utbedringer og vedlikehold. Oppgradering til ønsket tilstand og standard.

Det skal også nevnes at hytten fullt møblert ved befaring, med de begrensninger det innebærer for besiktigelsen.

Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Hele rapporten må leses i sammenheng.

Fritidsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Ukjent alder. Taket er besiktiget fra taknivå.

Renner og nedløp er av plastbelagt stål, og takvannet ledes til terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har nyere stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass av nyere dato.

Boligen har inngangsdør av tre med isolerglass, fra 2021.

Terrassedør av pvc med isolerglass, fra 2022

Hytten har dels takoverbygget terrasseplattning på 10m2, ved inngangsparti. Terrasse er oppført av trekonstruksjon, og rekkverk av tre.

Hytten har dels takoverbygget terrasseplattning på 17m2, med adkomst fra stue og terreng. Terrasse er oppført av trekonstruksjon, og rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har maskinlaftet tømmer.
Gulv har furugulv.

Himling har panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hytten har et kjøkken fra 2020.

Taket er belagt med panel.
Vegger belagt med panel.
Gulv er belagt med furugulv.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate, utslagsvask, komfyr med komfyrtopp, og lite kjøleskap. Kjøleskap og komfyr er på propan

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Hytten har et toalettrom med tørr klosett.

Taket er belagt med panel.
Vegger er belagt med panel.
Gulvet er belagt med tregulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon.

Hytten har et enkelt el-anlegg, via solcellepanel.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ingen synlig form for drenering/ fuktsikring. Se punkt terrengforhold.

Hytten er oppført på leca pilarer.

Hytten ligger i et skrånet terrengforhold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	59 m ²
Totalpris	1 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

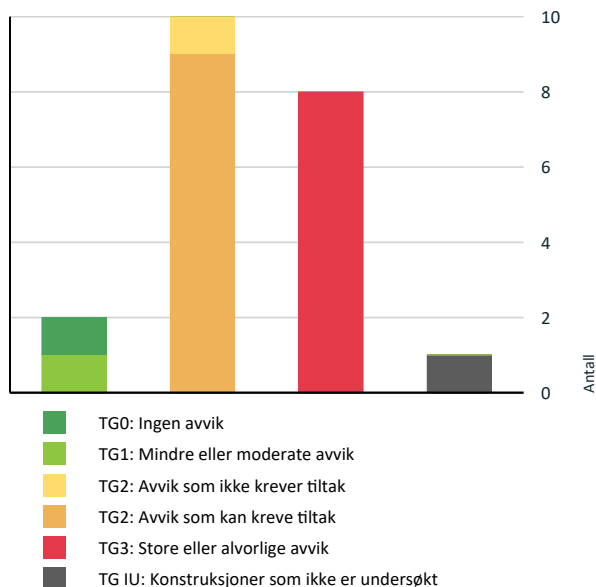
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Evt avvik er derfor ikke kontrollert.

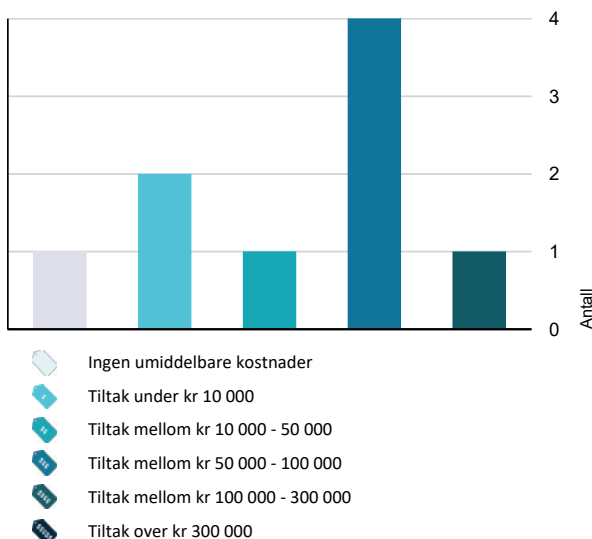
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det legges til grunn for rapporten at søknadspliktige arbeider utover nevnte avvik, er byggesøkt og godkjent av kommunen.

Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/området, samt kommunens info om eiendommen, og sammenligne disse med faktiske forhold. Det anbefales også alltid å lese eiers egenerklæring.

En tilstand på en bygningsdel henger veldig ofte sammen med andre forhold og bygningsdeler. Hele rapporten MÅ derfor leses i sammenheng.

Utvendige konstruksjoner er besiktiget fra bakkenivå, om ikke noe annet er beskrevet.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse grundig mot bruk/ innredning av rom.

Tilstandsrapporten er stikkprøve basert. Benevnede avvik er eksempler. Det kan derfor være avvik som ikke er konkret nevnt, eller avdekket.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Estimerte kostnader er kun et svært enkelt anslag, og er ikke et endelig estimat. Ønsket tilstand/standard og omfanget av behovet for utbedringer er avgjørende. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Selgers egenerklæring er ikke mottatt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår er hentet fra
Eiendomsverdi.no Tegninger er
datert 23.08.1978

Anvendelse
Hytte

Standard
Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under
Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er noe oppgradert, men bærer preg av behov for videre
utbedringer. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Ukjent alder. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Utvendige beslag har utettheter.

Taktekking fremstår med ufagmessig utførelse.
Det er registrert råte i lekter.

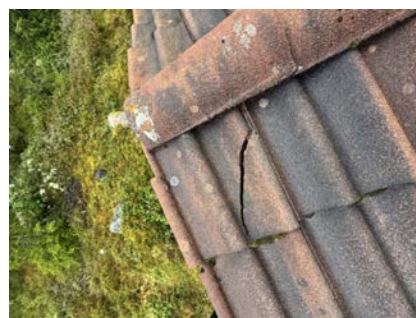
Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utbedringer må påregnes.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av plastbelagt stål, og takvannet ledes til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert stedvise lekkasjepunkter/ frostspreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Påviste skader må utbedres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere snøfangere på hele taket.

Det anbefales å lede takvannet bort fra bygningen i tette rør ved samtlige nedløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har nyere stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Avvik på utførelsen.

Større skjevheter på konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, behovet for utbedringer, og ønsket tilstand/ standard.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Yttertakket har nedbøying.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.



VG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Enkelte vinduer subber i karm.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Vinduer må justeres.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.



VG 2 Dører

Boligen har inngangsdør av tre med isolerglass, fra 2021. Terrassedør av pvc med isolerglass, fra 2022

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Enkelte dører subber noe i karm, og bør påregnes justeringer

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

VG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hytten har dels takoverbygget terrasseplattning på 10m2, ved inngangsparti. Terrasse er oppført av trekonstruksjon, og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

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

Ikke tilfredsstillende fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, behovet for utbedringer, og ønsket tilstand/ standard.



Tilstandsrapport



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Hytten har dels takoverbygget terrasseplattning på 17m², med adkomst fra stue og terreng. Terrasse er oppført av trekonstruksjon, og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

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

Ufagmessig utførelse.

Ikke tilfredsstillende fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, behovet for utbedringer, og ønsket tilstand/ standard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Veggene har maskinlaftet tømmer.

Gulv har furugulv.

Himling har panel.

Vurdering av avvik:

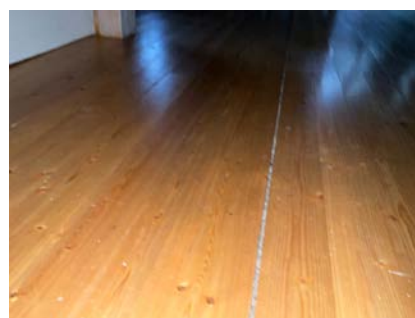
- Det er avvik:

Stedvis skader/ slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når boligen er tømt og ryddet, bør det foretas en helhetlig vurdering av overflatens tilstand/ slitasjegrad. Kostnader til nødvendige utbedring og ønsket standardheving må påregnes.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger er tatt ved stikkprøver i en møblert bolig.

Det er målt skjevheter på ca 7cm.

Det er plater med asbest i stubbloft. Stedvis avvik på plater.

Det skal nevnes at trebjelkelag mot terreng er en type risikokonstruksjon som er ekstra utsatt for fukt og fuktrelaterte skader. Etasjeskiller bør derfor kontrolleres jevnlig. Fuktnivå lå opp mot grenseverdier til for fuktig ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Se også punkt fundamenter.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mye i karm, grunnet skjevheter på hytten.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hytten har et kjøkken fra 2020.

Taket er belagt med panel.

Vegger belagt med panel.

Gulv er belagt med furugulv.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate, utslagsvask, komfyr med komfyrtopp, og lite kjøleskap. Kjøleskap og komfyr er på propan.

Årstill: 2020

Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Det er ikke montert ventilator/ avtrekk på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Utbedring til ønsket bruk av rommet bør påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Hytten har et toalettrom med tørr klosett.

Taket er belagt med panel.

Vegger er belagt med panel.

Gulvet er belagt med tregulv.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tilstandsrapport

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

! TG II Elektrisk anlegg

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

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

Hytten har et enkelt el-anlegg, via solcellepanel.

Anlegget er ikke nærmere teknisk vurdert.



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Ingen synlig form for drenering/ fuktsikring.

Se punkt terrengforhold.

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Hytten er oppført på leca pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er registrert store skjevheter på hytten, og svekkelser på fundamenter. Ufagmessig utførelse på fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Endelig utbedringskost er usikker. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TO 3 Terrenghold

Hytten ligger i et skrånet terrenghold.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales bedring av fall forhold på terreng bort fra boligen. Grunnforhold kan spille inn på hvor krevende/ lett det er å etablere godt fall bort fra bygningen på alle sider. Endelig kostnad til dette er derfor usikker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Standard

Normal enkel standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Nylig oppført.

Beskrivelse

Frittstående bod på 13 m2, oppført i 2022. Bod er oppført i veggkonstruksjon i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Saltakkonstruksjon tekket med shingel. Bod er oppført som egeninnsats.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

59 m²/59 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, 2 Soverom, Gang, Entré, Toalettrom, Stellerom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 150 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 250 000

Fradrag for festet tomt

-

100 000

Konklusjon markedsverdi

1 150 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 3 886	31.12.2020	Kr. 4 093	Kr. 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Årlig festeavgift	Kr.	3 886
Renovasjon	Kr.	2 965
Branntilsyn, feiing	Kr.	721
Eiendomsskatt	Kr.	1 555
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	9 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	700 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	750 000
------------------------------------	------------	----------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

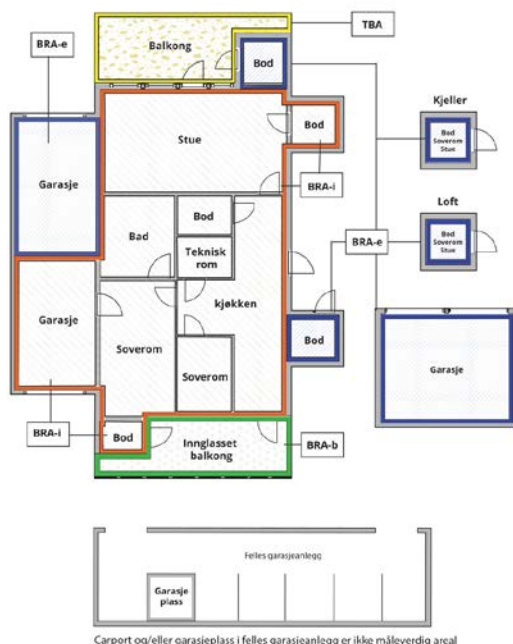
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	59			59	27
SUM	59				27
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, gang, entré, toalettrom, stellerom		

Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Definisjon av de ulike rom, og fordelingen av disse som P-rom/ S-rom, vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Definisjon av de ulike rom, og fordelingen av disse som P-rom/ S-rom, vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Evt avvik er derfor ikke kontrollert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	59	0
Bod	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Jon August Reiersrud	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3336 ROLLAG	1	1	62	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering	Utløpsdato	
Hovdeåsvegen 10					31.12.2025	31.12.2031	
Hjemmelshaver							
Tokgür Cigdem							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger fint til i naturskjønne omgivelser med gode solforhold på ca. 750 moh. Her er det flott utsikt over Fremstetjønn og det hviler svært gode turmuligheter rett utenfor døra, både på sommers- og vinterstid.

På vinteren er det et godt skiføre med merkede skiløyper i området. Om sommeren er det gode bade- og fiskemuligheter, samt fine muligheter for fotturer i skog og mark. Det er badeplass ved nabovannet i Metjønn med ca 1 km gangavstand fra hytta. Mellom de to dalførene Sigdal og Numedal ligger Trillemarka-Rollagsfjell naturreservat, som med sine 148 kvadratkilometer er Norges største skogreservat. Vergjedalen grenser til Trillemarka.

Adkomstvei

Adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Ikke tilknyttet vann

Tilknytning avløp

Ikke tilknyttet avløp

Regulering

Reguleringsbestemmelsene kan fremskaffes av megler. Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/ område.

Om tomten

Lett skrånet naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om, eller hensyntatt heftelser i taksten. Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
750 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GY1794>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305250104	

Selger 1 navn
Cigdem Tokgür

Gateadresse	
Hovdeåsvegen 10	

Poststed	Postnr
VEGLI	3628

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1305250104

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CT

1

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

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

Document reference: 1305250104

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er 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: 1305250104

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cigdem Tokgur	28859f62c451669c38f774 97219eab48ab69e83d	24.09.2025 15:00:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1305250104

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

DAGBOKFØRT

29 JUN 78 02994

SØRENSKRIVEREN I
KONGSBERG

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

Ettertrykk forbudt

FESTEKONTRAKT

Eierens navn: A/S VERGJEDALSBRUKET

Adresse: 3628 VEGGLI

Festerens navn: Herr Vidar Hæren

Adresse: Drammensveien 52, 3050 MJØNDAL

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. Tomt.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Kvisle Skog, gnr. 1 bnr. 1
i Rollag kommune for tidsrommet fra 1.9. 1971 til 31/12 2011

Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så 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:

Kvisle Skog

a) Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 3

b) Tomta er avmerket i terrenget med peler i tomtehjørnene.

2. Festeavgift.

Festeavgiften er kr.100,- for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr.250,- 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 konsumprisindeksen 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 festeavgiften etter prisnivået i distriktet.

I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift 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 omgivelsene.

Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende renovasjon, kloakkering m. v.

5. Atkomst.

Festet gir rett til rimelig atkomst til fots over eierens eiendom, og likeledes leilighetsvis framkjøring 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. Hogst, 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. Festeren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarkskarakter. 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 tvangsfullbyrdeslovens § 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.

Overdragelsen av festeretten til Steinar Bauer, Røyken, godkjennes.

Drammen, den 28. juni 1975.

Sverre Sollid
Sverre Sollid,

Buskerud Landbrukselskap
DRAMMEN

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

Oslo,
Sted

7.sept. 1971

Dato

Halvor N. Astrup
VERGJEDALSBRUKET

Sidar E. Hansen

Eier

Fester

Halvor N. Astrup

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

1.

2.

Myndheten 6/6-78
Undertegnede overdrar herved sin
kont m. 3 til Steinar Bauer
3440 - Røyken
Sidar E. Hansen

Festekontrakten overtas herved på de i kontrakten gjeldende bestemmelser.

OK
Røyken 22/6-78 S. Bauer

Eiendomsgrenser

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



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

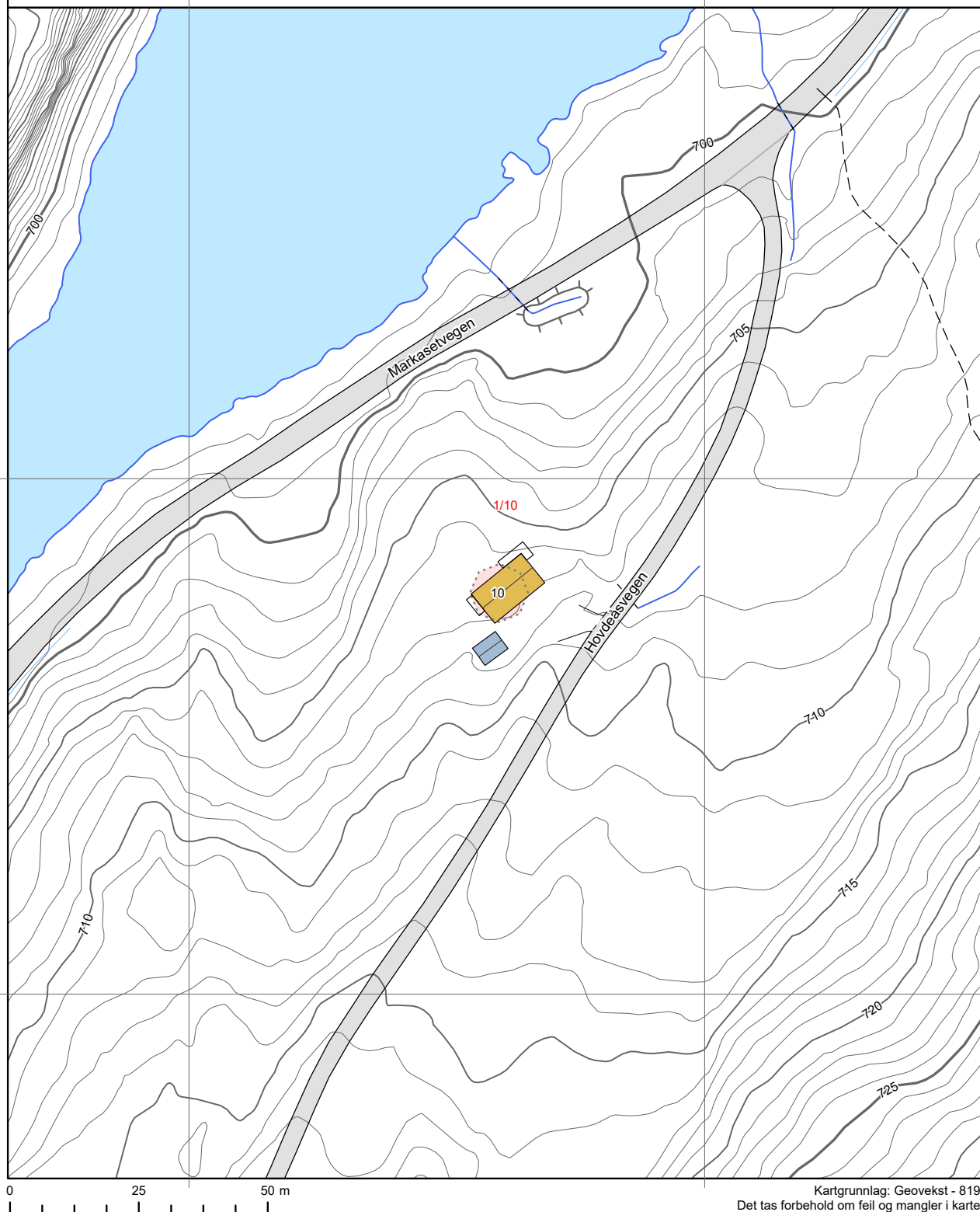
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 20.8.2025



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Rollag Kommune

Adresse Vrågåvegen 10, 3626

Telefon

Utskriftsdato: 21.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Rollag Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3336 Gårdsnr.: 1 Bruksnr.: 1 Festenr.: 62

Adresse: Hovdeåsvegen 10, 3628 VEGGLI

Referanse: 1305250104

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon		2965
Branntilsyn, feiing		721,25
Eiendomsskatt		1555

Kommentar
inkl mva

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Rollag Kommune

Adresse Vrågåvegen 10, 3626

Telefon

Utskriftsdato: 21.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Rollag Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3336 Gårdsnr.: 1 Bruksnr.: 1 Festenr.: 62

Adresse: Hovdeåsvegen 10, 3628 VEGGLI

Referanse: 1305250104

Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
-----	--------------------------------------

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Rollag Kommune

Adresse Vrågåvegen 10, 3626

Telefon

Utskriftsdato: 21.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Rollag Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3336 **Gårdsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 62

Adresse: Hovdeåsvegen 10, 3628 VEGGLI

Referanse: 1305250104

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



ROLLAG KOMMUNE

Plan- og utvikling

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	29	Bruksnr:	58	Festenr:	50	Seksjonsnr:	
Hovdeåsvegen 10,3628 VEGGLI							

Reguleringsplan.

	Ja	Nei
Berøres eiendommen av reguleringsplan?	x	
hvis ikke regulert - hvilket arealbruksformål er vist i kommuneplanens arealdel?	Se kommentar	
Berøres eiendommen av 'plan under arbeid'?		x

Kommentarer:

Eiendommen hører inn under reguleringsplanen – Hovdeåsen

Sist lagret:

Detaljreguleringsplan for Hovdeåsen, Rollag kommune

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 2022005

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å oppdatere plankartet slik at gjennomførte tiltak samsvarer med regulering. Deler av detaljreguleringsplan Kvisle Skog (sørlig del) vil dermed oppdateres iht. dagens situasjon. Flere av tomtene ligger også i et uhensiktsmessig bratt terreng, og det er planlagt en justering av tomter. Hensikten med planarbeidet er å også å tilrettelegge for ny fritidsbebyggelse, og oppdatering av planbestemmelser.

Området reguleres til følgende arealformål iht. plan- og bygningsloven § 12-5.

- Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Sosi 1121 Fritidsbebyggelse – frittliggende (FBF)
 - Sosi 1420 Skiløypetrasé (SKI)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2).
 - Sosi 2011 Kjøreveg (KV)
 - Sosi 2018 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
 - Sosi 2080 Parkering (P)
- Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 12-5 nr. 5).
 - Sosi 5100 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6).
 - Sosi 6610 Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

2.1.1 Situasjonsplan

Sammen med byggesøknaden skal det vedlegges situasjonsplan og terrengprofiler i egnet målestokk som viser plassering av omsøkte og fremtidige bygninger, parkeringsplasser og hvordan tomten tenkes disponert. Situasjonsplanen skal vise eksisterende og bearbeidet terreng og eventuelt mur/konstruksjoner. Alle plan- og profiltegninger skal vise høydeangivelse på terreng og bygningsfasader. Situasjonsplan og terrengsnitt skal også vise plassering av bebyggelse på nærmeste nabotomter hvis dette har betydning for byggesøknaden.

2.1.2 Terreng og natur

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Det tillates ikke bygge- og/eller anleggsvirksomhet innenfor vassdrag- og våtmarksområder (jf. § 5.1.1 og § 5.1.2) og ellers arealer som på noen måte kan drenere eller redusere kvaliteten på disse områdene. Ved eventuelle tiltak, f.eks. anleggelse av jordkabel, skal det dokumenteres at dette ikke har negativ påvirkning på natur og landskap.

Naturmark skal søkes bevart, og skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås for å hindre negativ eksponering og fjernvirkning. Naturlige terrengformer og naturmark, herunder vegetasjon, skal i størst mulig grad søkes bevart rundt tiltakene som utføres, også innenfor private tomter. Minst 1/3 av den private tomten skal være uberørt naturmark.

Det skal ikke plantes trær eller busker som kan være til hinder for allmennhetens ferdsel eller som kan være skadelig for stedegen flora og fauna (dvs. invaderende og/eller fremmede arter). For å hindre smitte og spredning av plantesykdommer som kan spres med jordmasser som flyttes eller med maskiner med jord, frø og andre planterester, skal tiltakshaver / utbygger til enhver tid være kjent med status for potensielle skadegjørere i området. Det vises til gjeldene lovverk, herunder Miljødirektoratet for informasjon vedrørende arter på fremmedartlisten.

Vegetasjon skal søkes bevart på steder hvor bebyggelse og anlegg kan gi uheldige silhuettvirkninger og unødig eksponering av bebyggelsen i landskapet. Det tillates ikke flatehogst innenfor planområdet, og felling av trær tillates kun tilknyttet bebyggelse og anlegg. Spesielt store og/eller gamle trær skal søkes bevart da dette er viktige naturelementer. Dette gjelder eksempelvis trearten ask *Fraxinus excelsior*, og som er kategorisert som «truet» på rødlisten for arter.

Tiltakshaver og utbygger har ansvar for å sette i stand terreng fortløpende etter ferdigstilling av bygninger og annet terreng-/anleggsarbeid. Stedegen skogsjord forutsettes brukt i størst mulig grad ved reparering av sår i terrenget etter prinsippene om naturlig revegetering.

Alle naturområder utenfor avsatte arealformål til utbygging/tomter må sikres med gjerder i anleggsperioden. Disse områdene skal ikke benyttes til lagring eller som riggplass.

2.1.3 Kabler og ledninger

Kabler for strømforsyning, fiber- og datakommunikasjon og liknende skal innenfor planområdet legges som jordkabler, og fortrinnsvis langs kjøreveger. Det skal unngå å krysse arealer markert som «friluftsområder» (FL), og det er forbud å gjøre tiltak som berører vassdrag- og våtmarksområder (jf. § 2.1.2, § 5.1.1 og § 5.1.2). Det tillates kun å legge ledninger til infrastruktur utenom kjøreveger så lenge dette ikke medfører negative konsekvenser for natur- og landskap.

2.1.4 Vann og avløp og overvannshåndtering

Vann- og avløp

Feltet planlegges for fritidsbebyggelse med lavstandard tekniske løsninger, dvs. ikke innlagt vann og avløp i bebyggelsen. Vann kan fremskaffes ved bruk av privat brønn på tomt og/eller felles brønn for flere enheter med håndpumpe. Brønn kan også betjenes med håndpumpe drevet av solcelleenergi hvis ikke strøm er tilgjengelig. Avløpsløsninger kan være biotoalett, forbrenningstoalett eller lignende, men det tillates ingen form for utslipp av svartvann, med eller uten tett tank.

Overvann

Alle planlagte og bebygde arealer må ta høyde for potensiell jorderosjon og utglidning av masser. I terreng som er brattere enn 1:4, og ellers terreng som kan ha potensiale for utglidning/jorderosjon, skal vegetasjon/naturmark bevares som avbøtende tiltak. Unntaket gjelder på tomter hvor det kan gjøres andre avbøtende tiltak rundt bebyggelsen. Uteområder skal ha permeable overflater der overflatevann skal infiltreres på egen tomt/område.

Overvannshåndtering skal være planlagt/dimensjonert for å unngå erodering av terreng og skal tilpasses en potensiell flomsituasjon og utformes slik at det ikke vil kunne skape erodering av terrenget omkring og fare for flomskader på eiendommer og bygninger i nærheten. Rør/kulverter under vegger skal spesielt hensyntas. Eventuelle erosjonstiltak for overvannshåndtering utføres samtidig med omsøkt tiltak.

2.1.5 Strøm og energikilder

Feltet planlegges for fritidsbebyggelse med lavstandard løsninger, dvs. ikke innlagt el-forsyning/strøm, fiber etc. Det kan benyttes andre alternative løsninger som f.eks. at hele eller deler av strømforsyningen oppnås ved f.eks. hjelp av solcelleenergi. Eventuelle solcellepaneler skal være plassert på fritidsboligens vegger eller tak. Reguleringsplanen åpner likevel opp for fremtidige høystandard løsninger, dvs. innlagt el-forsyning/strøm, fiber etc.

Det bør vektlegges energieffektive bygningsløsninger, f.eks. ved at energibehovet dekkes av fornybar energi som bioenergi, solenergi, varmepumper etc.

For høystandard løsninger kan teknisk hus for el-/strømnettet tillates plassert i LNFR-områder hvis dette anses hensiktsmessig og ikke kommer i konflikt med natur- og friluftsinnteresser, (jf. § 2.1.2, § 5.1.1 og § 5.1.2). Alle tekniske hus skal vektlegges god estetisk utforming og være tilpasset omgivelsene.

2.1.6 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

2.1.7 Jordloven

Jordloven §12 er gjeldene i planområdet.

3. Rekkefølgebestemmelser

3.1 Før igangsettingstillatelse

- a) Før det gis igangsettingstillatelse på én eller flere omsøkte tomter skal tekniske planer, herunder prosjektering av veg, være godkjent av kommunen frem til den respektive tomten. Det skal beskrives hvilke vann- og avløpsløsninger som skal benyttes (lav-, middels løsninger).
- b) Det skal foreligge rigg- og marksikringsplan som viser hvilke arealer som skal brukes til riggområder og plassering av anleggsgjerder for beskyttelse av naturmark.

3.2 Før midlertidig brukstillatelse eller brukstillatelse

- a) Teknisk infrastruktur som eventuelt strøm, fiber, vann- og avløpsløsninger etc. skal være etablert og tilknyttet fritidsboligen.
- b) Regulert kjøreveg skal være opparbeidet frem til fritidsboligen.
- c) Uteareal for tiltaket være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen og/eller annen søknad om tillatelse til tiltak.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende

a) Generelt

Området skal benyttes som frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende bod, uthus, garasje og/eller anneks. Det tillates sokkel-/underetasje og kjeller på tomter som ligger til rette for dette (brattere enn 1:6), og parkeringsløsninger tillates også i denne delen av bygningen.

b) Utnyttelse, størrelser og høyder

Det tillates oppført én (1) hovedbygning/fritidsbolig med bebygget areal inntil 125 m² – BYA, og inntil to (2) sekundærbygninger, dvs. bod, uthus, garasje og/eller anneks, med bebygget areal inntil 50 m² – BYA. Totalt 3 bygninger pr. tomt. I tillegg kommer areal til parkering som for hver tomt skal være min. 36 m² - BYA (2 biloppstillingsplasser). Total BYA pr. tomt skal ikke overskride 211 m² - BYA.

Gesims- og mønehøyde på hovedbygning/fritidsbolig med saltak skal ikke overstige henholdsvis 4,0 og 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For tomtene T17 og T18 gjelder maksimalt mønehøyde 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved bruk av pulttak skal øvre gesims (møne) på hovedbygning/fritidsbolig ikke overstige 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Sekundærbygninger som bod, uthus, garasje og/eller anneks kan ha mønehøyde på inntil 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

c) Plassering av bygninger

Alle bygninger, herunder sekundærbygninger, dvs. bod, uthus, garasje og/eller anneks, skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart. Bygning(er) på tomt T33 skal plasseres på baksiden av eksisterende bygning i forhold til vassdraget, samt slik at det tilpasses det omkringliggende landskapet på best mulig måte.

Sekundærbygninger, dvs. bod, uthus, garasje og/eller anneks, skal plasseres separat fra fritidsboligen, men samtidig i god sammenheng med hovedbygning.

Hovedmøneretning skal følge landskapets terrengform/høydekoter.

Skjæring- og fyllingshøyde skal ikke avvike mer enn 2,0 m. fra opprinnelig terreng til fyllingstopp eller skjæringsbunn. I terreng brattere enn 1:6 skal det gjøre særlige terrengtilpasninger, f.eks. bruk av sokkel-/underetasje og/eller terrassering, dvs. at gulvnivået avtrappes etter terrenget med halvetasje(r). Smale bygningskropper (eksempelvis maks bredde 5,5-6,0 meter) og/eller oppdeling i mindre enheter kan også brukes i terreng brattere enn 1:6 for å sikre god tilpasning til terrenget. Terreng brattere enn 1:4 tillates ikke bebygget.

Hovedbygning/fritidsbolig på tomtene T5 og T10 er vist med juridisk linje «Planlagt bebyggelse» på plankartet. Linjene representerer planlagt lokalisering av hovedbygning, og plassering er juridisk bindene, men mindre avvik på inntil én (1) meter i alle retninger tillates utenfor avsatte linjer.

Bygninger og teknisk infrastruktur skal planlegges og plasseres på en slik måte at det harmonerer godt med landskapsbildet.

d) Utforming, farge og materialbruk

Bebyggelsen kan ha saltak eller pulttak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Tak skal utformes som torvtak, tretak eller annet ikke-reflekterende materiale. Solcellepanel tillates plassert på tak så lenge dette er i et materiale som ikke anses som reflekterende.

Det skal vektlegges god estetisk form og materialbehandling. Bygninger skal fortrinnsvis oppføres i tre, men det tillates at det på 1/4 av fasaden benyttes natursten og/eller mur. Vinduer/glassflater skal ikke utgjøre mer enn 1/2 av den totale fasaden. Sekundærbygninger skal oppføres i samme hovedmateriale som fritidsboligen, og ellers ha en helhetlig harmonisk utforming.

Utvendig treverk skal være i brune, grålige og/eller mørke/sorte nyanser, men det tillates også andre farger som harmonerer godt med landskapet og naturen. Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke. Andre materialer, f.eks. mur, skal ha naturlig materialfarge eller nyanser som beskrevet under treverk. Dører, vindskier og vindusomramming og/eller annen staffasje kan ha lignende farger, eller farger som harmonerer godt med hovedfargen. Hvitt uten noen form for kulør tillates ikke som staffasjefarge.

Utbelysning i tilknytning til bebyggelsen skal være indirekte inngangsbelysning med hensikt å unngå negativ eksponering til naboer og/eller fjerntliggende omgivelser. Det skal være færrest mulig lyskilder utendørs, maksimalt tre lyskilder pr. eiendom. Lyskilden skal være avskjermet og vinklet 70 grader i forhold til horisontalplanet og lyse ned. Lysstyrken skal være lavest mulig, maksimalt 470 lumen og være av varm fargetemperatur. Belysning inne og ute skal være avslått når eiendommen/bygninger ikke er i bruk.

På terreng med bratthet 1:6 eller slakere skal bygninger oppføres på grunnmur/plate på mark, eller på pilarer hvor det er mulig/ønskelig å minimere terrenginngrep. I skrånet terreng (brattere enn 1:6) tillates andre løsninger, med eksempelvis sokkel-/underetasje.

Gjerder, flaggstenger, portaler og dominerende tv-antennar/paraboler tillates ikke.

e) Annet

Det er ikke tillatt å dele allerede fradelte tomter.

4.1.2 Skiløypetrasé

Arealformålet skal benyttes som intern skiløype i planområdet.

Planering av terreng og skjøtsel er bare tillatt i områder som ikke berøres av hensynssone «Bevaring av naturmiljø» (H560), jf. § 5.1.1 og § 5.1.2. Terrenginngrep skal utføres skånsomt, og terreng skal istandsettes fortløpende, iht. prinsippene om naturlig revegetering.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Kjøreveg (KV)

a) Generelt

Reguleringsformålet omfatter areal benyttet som kjøreveg, og har en regulert bredde som viser maksimal vegbredde, dvs. kjørebanebredde og skulder. Vegbredden er veiledende og kan tilpasses de respektive veger innenfor områder ved nødvendighet.

Alle veger og vegkryss skal være oversiktlige og det skal fremmes trafikksikre løsninger, herunder friskt.

4.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Reguleringsformålet viser til arealer utenfor vegbredden og omfatter grøfter og nødvendige terrenginngrep i tilknytning til veg, og eventuelt breddeutvidelse i tilknytning til vegen.

Innenfor arealformålet tillates det adkomster/avkjørsler til tomter der hvor dette ikke er vist som arealformål kjøreveg.

4.2.3 Parkering (P)

Området skal brukes til felles parkering, avsetting og snuplasser.

4.3 Landbruks-, natur og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

4.3.1 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Arealformålet skal omfatte landbruksinteresser, herunder skogdrift og beite. Arealene skal samtidig være tilgjengelig for lokalt friluftsliv, herunder intern grønnstruktur tilknyttet bebyggelsen, og inkluderer mindre bekker og våtmarksområder. Naturmark skal i størst mulig grad søkes bevart i sin opprinnelig tilstand, og terrenggrep minimeres, jf. § 2.1.2. Det tillates ikke oppføring av gapahuk, bålplasser, sykkelstier og / eller andre mindre tiltak innenfor arealformålet.

Drift av skog innenfor friluftsområdet kan gjennomføres, men snauhogst tillates ikke. Vegetasjon skal også søkes bevart på steder hvor bebyggelse og anlegg kan gi uheldige silhuettvirkninger og unødig eksponering av bebyggelsen i landskapet.

Eventuelle lednings- og kabelarbeider, samt opparbeidelse og drift av driftsbygninger for el- anlegg plassert innenfor arealformålet skal skje hensynsfullt og med minst mulig terrenginngrep. Terrengtet skal opparbeides fortløpende, jf. § 2.1.2.

Eksisterende stier, turveger etc. skal bevares.

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

4.4.1 Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)

Arealformålet inkluderer vassdrag og tjern som er markert på kartgrunnlaget med polygon/flate.

Det tillates ingen inngrep innenfor dette området, og kantvegetasjon tilgrenset arealformål «LNFR» skal bevares i sin helhet.

5. Bestemmelser til hensynssoner og bestemmelsesområde

5.1 Hensynssoner (§ 12-6)

5.1.1 Bevaring naturmiljø (H560_1 - H560_4)

Hensynssonen omfatter registrerte naturtyper og funksjonsområder, jf. «Miljøfaglig Utredning Rapport MU2022–71».

Det tillates ingen inngrep innenfor hensynssonen, herunder hogst av levende eller døde stående trær. Det skal heller ikke fjernes liggende døde trær fra lokalitetene. Det tillates ikke etablering av stier, og/eller andre inngrep som kan påvirke lokalitetene negativt. Lokalitetene skal forbli uberørt for å sikre at tilhørende naturverdier ikke forringes eller går tapt.

5.1.2 Bevaring naturmiljø (H560_5 – H560_11)

Hensynssonen omfatter, inkludert overgangssoner mellom våtmark (markert i kartgrunnlag) og tørr grunn.

Områdets naturlige økologiske og hydrologiske funksjoner skal opprettholdes slik at drenering av våtmarksområder og/eller andre negative konsekvenser for økologi og naturmangfoldet i området unngås. Kantvegetasjon mot våtmark/vassdrag er spesielt sårbart og skal bevares. Det tillates ingen tiltak innenfor hensynssonen.

REV01| 30.04.2024
Joar-André Halling
Plan og Ressurs AS



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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

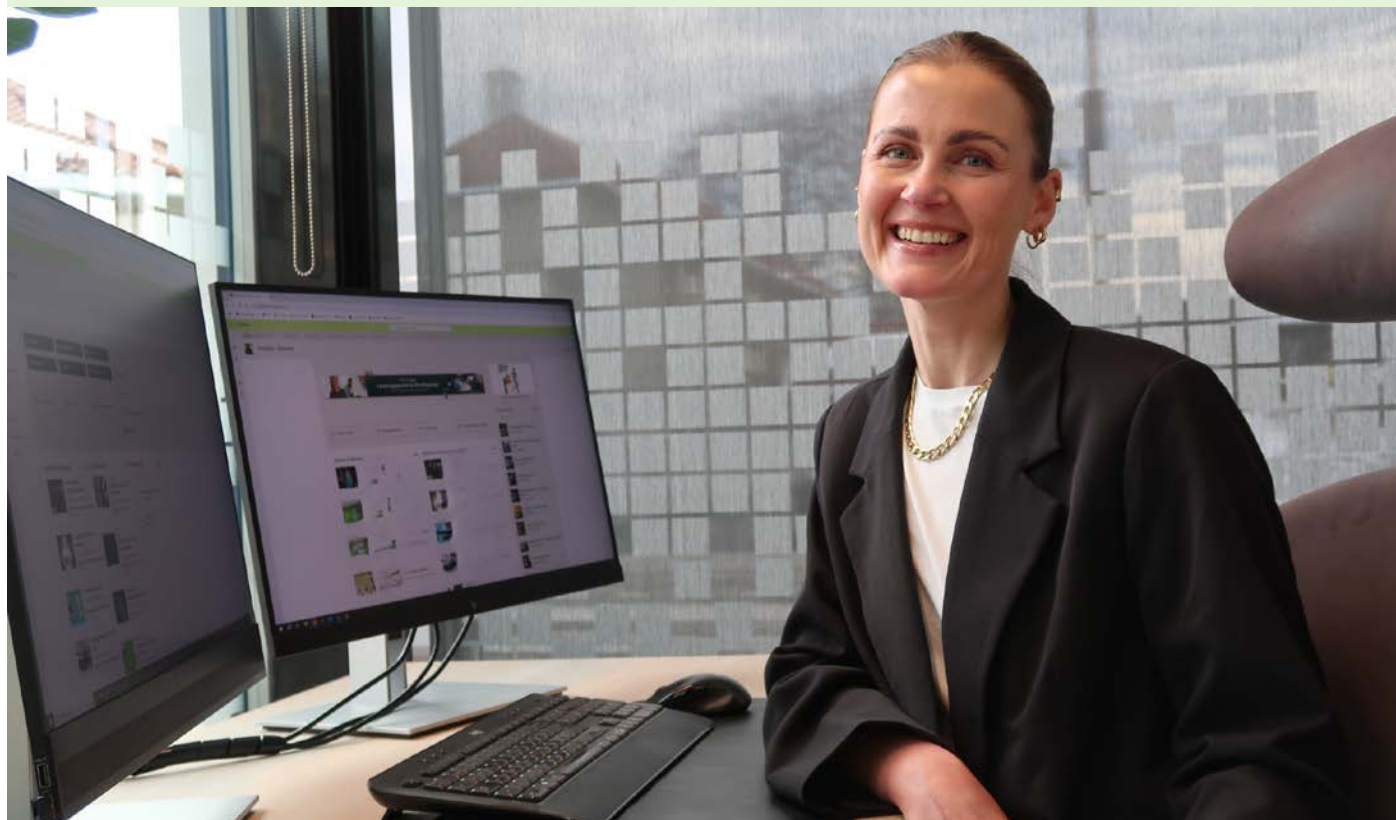
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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.

Tre gode grunner

til å snakke med oss når du skal bytte bolig



Vi kjenner lokalmarkedet og bistår deg gjerne gjennom hele boligkjøpsprosessen.

Hos oss får du god hjelp av rådgivere som kjenner deg.

Vi kan hjelpe deg med finansiering, forsikring, en god spareavtale og alt du trenger til daglig bruk.



Skue
SPAREBANK

Tlf 915 07 583 | www.skuesparebank.no

Quben, Nymoens Torg 6-8, Kongsberg

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hovdeåsvegen 10
3628 VEGGLI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Harald Elveseter

Telefon: 975 54 903
E-post: harald.elveseter@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre