

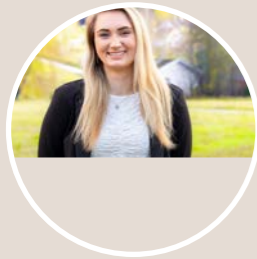
A photograph of a modern wooden cabin with a large, elevated deck. The cabin has a dark wood exterior and a grey metal roof. The deck is furnished with several tables and chairs, including a picnic table with a white sheepskin rug. There are potted plants and a lantern on the deck. The background shows a clear blue sky with scattered white clouds and some greenery.

aktiv.

Damstulvegen 181, 3677 NOTODDEN

**Innholdsrik fritidsbolig med vakker natur og gode friluftsmuligheter!**





Eiendomsmeglerfullmektig

**Anne Åsne Seljordslia**

**Mobil** 954 04 870

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

**Aktiv Midt-Telemark**

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 94 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 094 140,-  
**Selger:** Kari Haagaas Bratlie  
Jens Harald Bratlie

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2005  
**BRA-i/BRA Total** 85/98 kvm  
**Tomtstr.:** 3146.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 79, bnr. 46  
**Oppdragsnr.:** 1308240042

## Innholdsrik fritidsbolig med vakker natur og gode friluftsmuligheter!

Fritidsbolig fra 2005 med solrik beliggenhet ved Nystulvatnet. Hytta har en god planløsning med sengeplass til 15 personer, innlagt vann, avløp, strøm, og bilvei helt frem, som gjør den til en ideell helårshytte.

Inneholder: Vindfang, gang, bad, badstue, toalett, bod, 3 soverom, kjøkken og stue. Det er også et tilbygget anneks med 5 sengeplasser og bod, samt et frittstående anneks med bod.

Hytta ligger ved foten av Lifjell, med flotte muligheter for toppturer til Slettefjell, Himingen og Rognlifjell, eller fiske og bading i Nystulvatnet. Vinterstid er det nærhet til oppkjørte skiløyper ved Myregvarv og Gavlesjø. Det blir også kjørt opp skiløyper lokalt i området rundt hytta.

Velkommen til visning!



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	34
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæring .....	60
Energiattest .....	65
Nabolagsprofil .....	83
Forbrukerinformasjon .....	90
Budskjema .....	91





















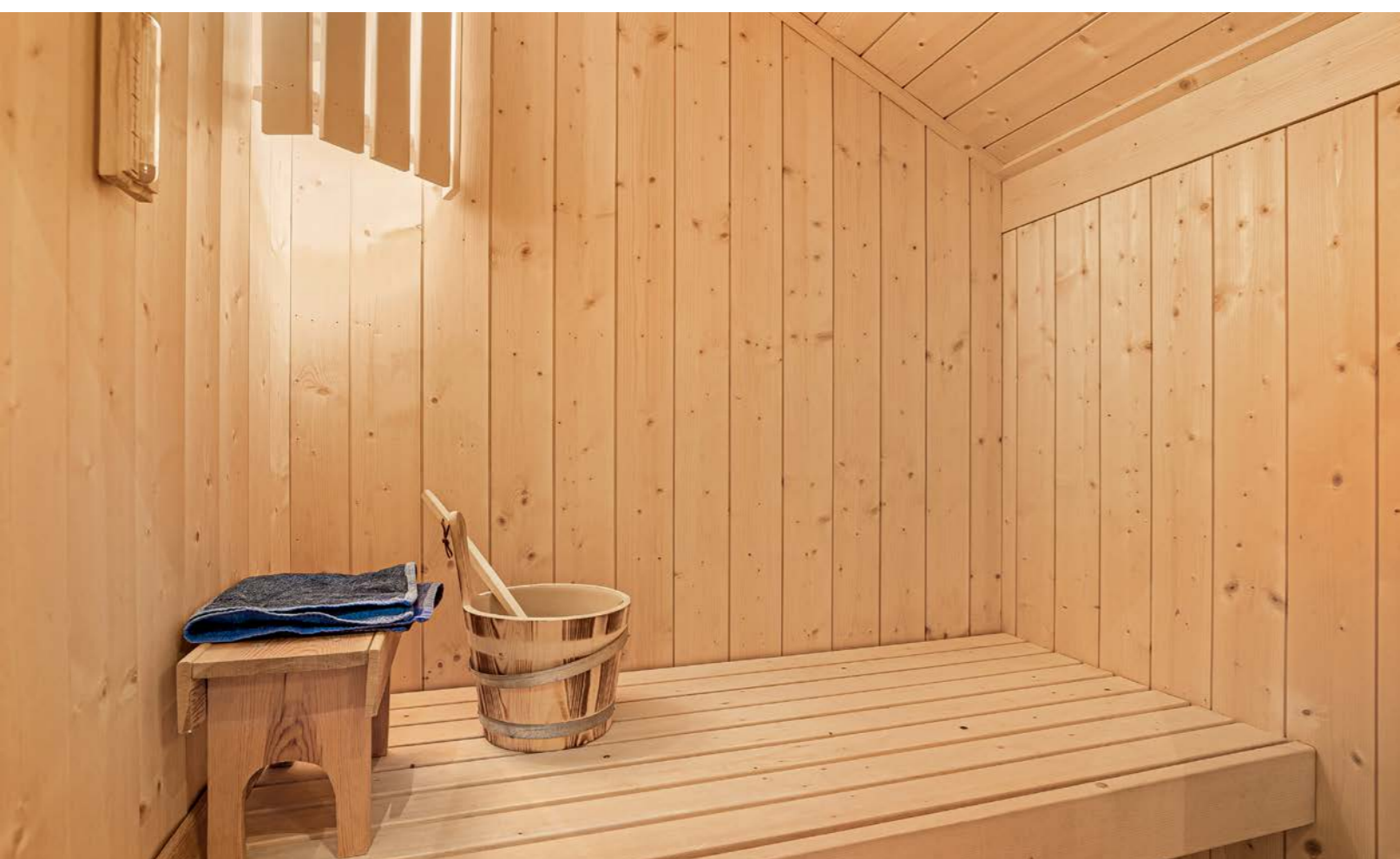
















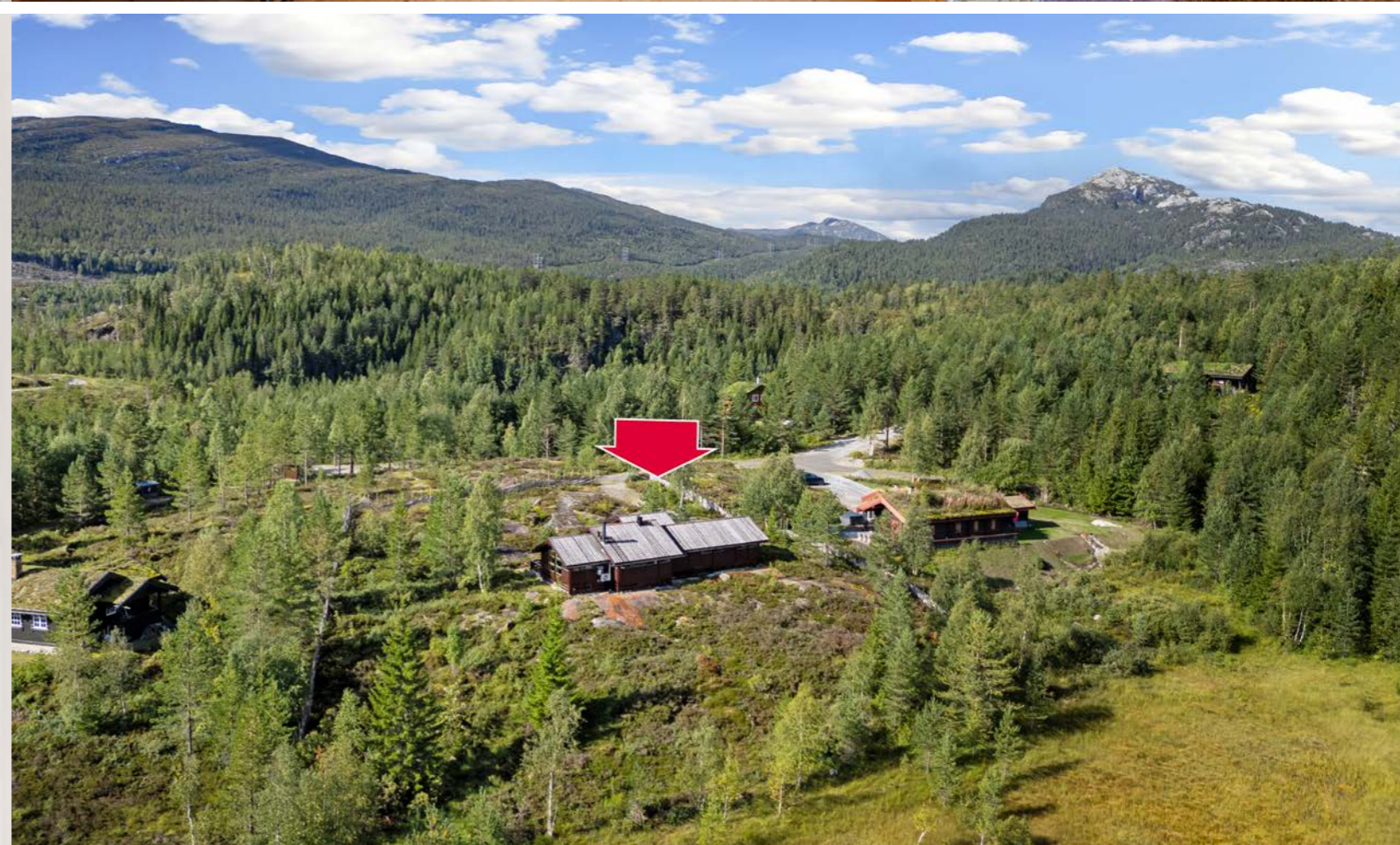




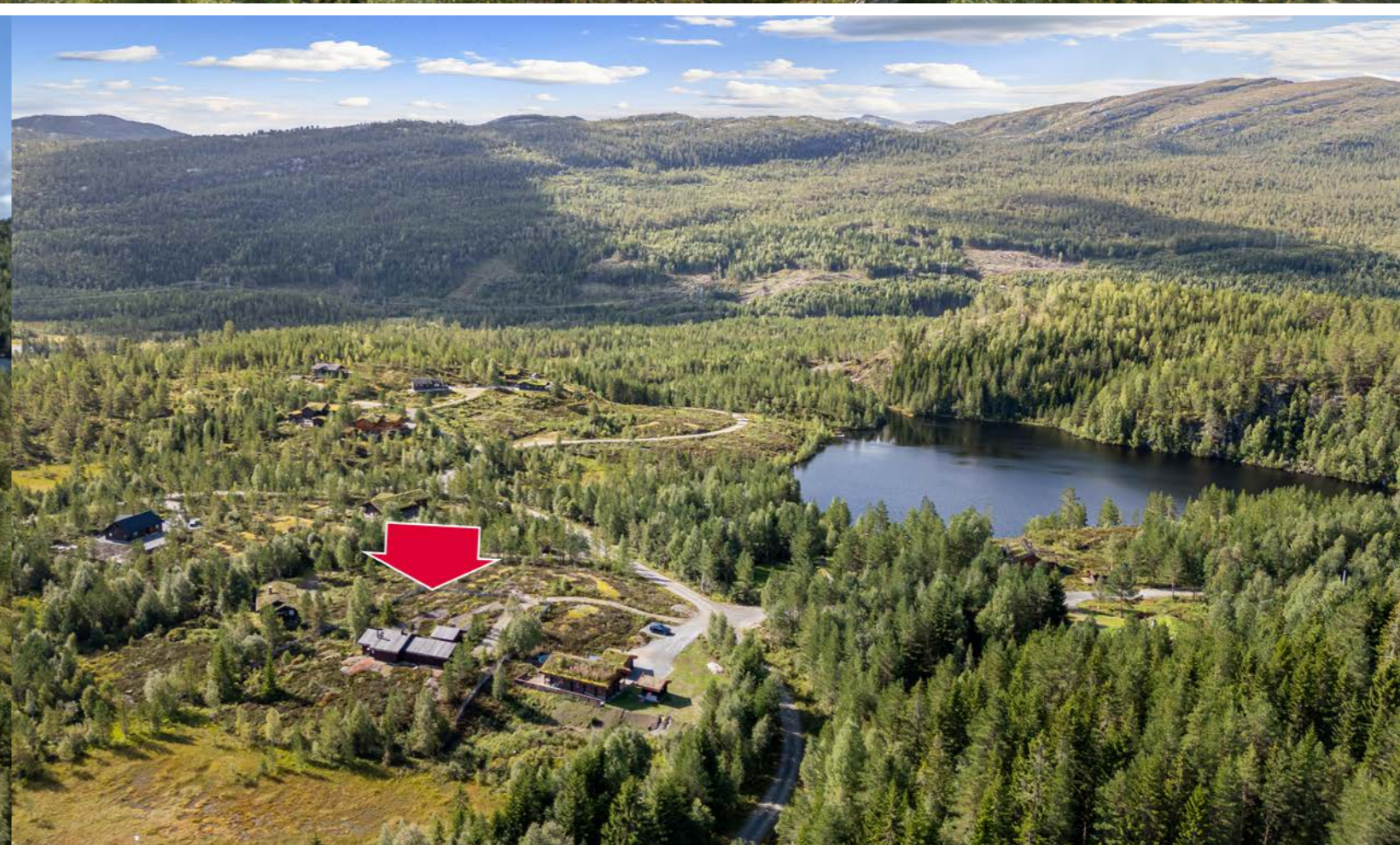
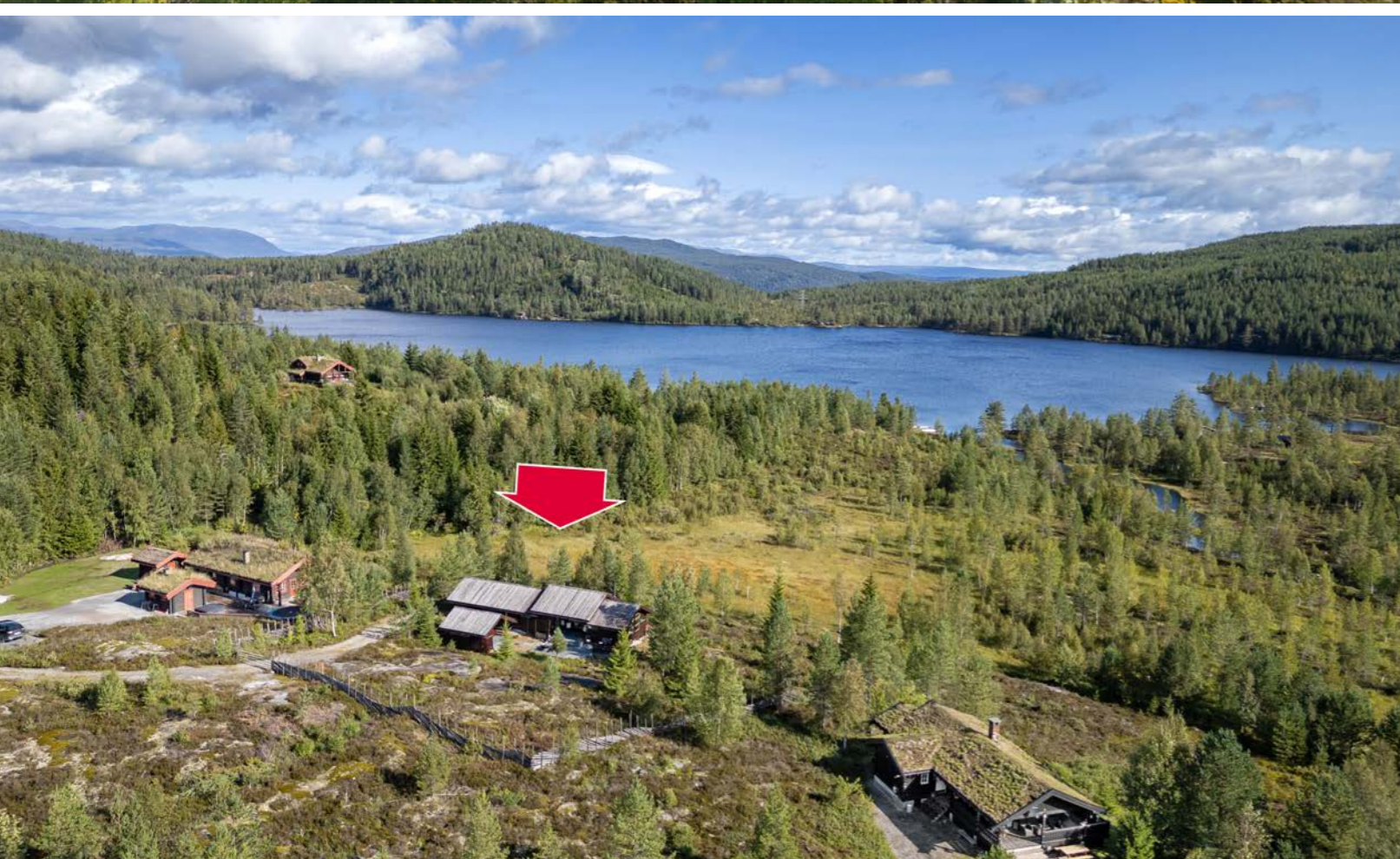












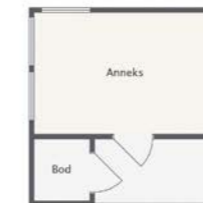




# Plantegning

1. etasje

Damstulvegen 181



**aktiv.**

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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 85 m<sup>2</sup>

BRA - e: 13 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 98 m<sup>2</sup>

TBA: 31 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> Vindfang, stue, kjøkken, mellomgang, bad/vaskerom, badstue, WC, bod/teknisk, 3 stk soverom.

BRA-e: 13 m<sup>2</sup> Soverom, bod. (tilbygg)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m<sup>2</sup>

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 8 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Fremlagt tegninger fra byggeår som er i tråd med dagens bruk. I 2009 ble det tilbygget soverom og

bod som ikke var søknadspliktig, men meldepliktig. Status er fullført. Det er tilbygget fra 2009 som er fritidsboligens BRA-e da dette har egen overbygget inngang til soverom og bod.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3146.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Selveiertomt. Beliggende på Damstul hytteområde, Notodden kommune. Tomten er en naturtomt, omgitt av fjell, lyng og fjellfuru. Skigard rundt tomten på tre sider. Utsikt mot Nystulvatn og fjellene i sørvest. Ligger i etablert område for spredte frittliggende fritidsboliger. Stor tomt på over 3,1 dekar.

### Beliggenhet

Hytta ligger fint til i Notodden kommune, med nærhet til nydelig natur. Området byr på rik natur, fiskevann og gode bademuligheter i nærheten av hytta. Hytta ligger i et stille og rolig hyttefelt med gode solforhold. Fra hytta har du fin utsikt mot Nystulvatn og fjellene i sørvest.

Hytta ligger ved foten av Lifjell med flotte naturmuligheter både sommer og vinter. Det er tilgang til en rekke turstier og turløyper rett ved, hvor man blant annet kan gå til Himingen, Rognlifjell og Slettefjell. Om vinteren er det flotte oppkjørte løyper i nærområdet.

Det er ca. 15 km til Notodden hvor du blant annet finner dagligvarebutikker, kjøpesenter, kafeer og treningssenter.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidseiendommer.

### Bygningssakkyndig

Olav Øyen

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 2005 og tilbygget i 2009. Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Fundamenter av betongpilarer på fjell. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak. Røstet tak med limtre. Løftet opp takkonstruksjon over inngangsparti og terrasse (kjøkkendel). Taktro av trebord, tekket med bordkledning. Det er terrasseplattning på grunn. Inntrukket overbygget inngangsparti ved både hoveddør og ytterdør på tilbygg.

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

Forhold som har fått TG2:

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er røstet saltakkonstruksjon og ingen lufttilgang mellom sperrer nede ved raft, men lufttilgang ved nederste taklekte over takrenne. Ingen mulighet for inspeksjon av røstet takkonstruksjon innenifra. Det er ikke takfotbeslag ned i takrenne for at luften skal kunne sirkulere. Taktro er tekket med asfaltpapp som ikke er diffusjonsåpen, da yttertak er tekket med bordkledning. God statikk på konstruksjonen.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)  
- Taktro kan kun inspiseres utvendig under gesimskasser og i luftespalte nede ved raft. Bordkledning på yttertak fra byggeår med etterslep på vedlikehold. Værbitt og sprukket trebord, vridde trebord. Noe påbegynnende mosedannelse. Ingen snøfangere på yttertak. Noe værbitte fuger på stålpipeline. Vedlikehold må påberegnes.

Renner, nedløp og beslag  
- Takrenner av tre er vedlikeholdspunkt. Noe etterslep på vedlikehold. værbitte, tørre og sprukket. Fuge i takrenne som løsner. Ingen takfotbeslag. Skjøter i tretakrenner er utsatte lekkasjepunkter. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

Terrasser, balkonger, trapper o.l.  
- Noe værbitte overflater og sprekkdannelser på terrassebord. Løst rekkverk. Vedlikehold må påberegnes.

Overflate vegger og himling  
- Våtrom fra 2005, ikke komplett bygget som våtrom. Egen dusjnise med flis avsluttet mot veggpanel. Utett i overgang mellom veggpanel og sokkelflis. Misfarget silikonfuger. Avtrekksvifte i tak kan være kondensutsatt. Bruksmerker på overflater.



Forhold som har fått TG3:

#### Overflate gulv

- Våtrom fra 2005. Det er ikke komplett bygget som våtrom. Det er utett i overgang veggpanel og sokkelflis. Ingen luftet dørterskel. Det er bom i gulvflis. Sprekker i gulvflis. Ingen fall til sluk. Flatt gulv. Misfarging av fuger. Ved eventuelt lekkasje så vil lekkasjevann ikke renne til tilstøtende rom og gjøre noen skade da det er oppkant ved dør på 50 mm. Gulvet er flatt, men sluket vil kunne ta unna lekkasjevann.

#### Membran, tettesjiktet og sluk

- Våtrom med membranløsning fra 2005. Ikke komplett bygget som våtrom. Ingen membran bak veggpanel. Dusjnise ligger mot veggpanel. Det er ingen mansjett på gjennomføring av avløp i gulv. Sluk i gulv ligger frostutsatt mot terreng og det har forekommet at sluk har frosset.

#### Verditakst

Kr 2 800 000

#### Lånetakst

Kr 2 240 000

#### Innhold

Hytta inneholder: Vindfang, gang, bad, badstue, toalettrom, bod, 3 soverom, kjøkken og stue. Hytta har et tilbygget annekst som inneholder 5 soveplasser, samt en bod.

Eiendommen har også et frittstående annekst med bod. Annekset har totalt 3 sengeplasser.

#### Standard

Denne fritidsboligen fra 2005 har en flott

beliggenhet ved Nystulvatnet, og byr på en lys og trivelig atmosfære. Stuen er romslig, med panel i tak og vegger, samt et vakkert lakkert furugulv. De mange vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys, og ventilene sørger for frisk luft. Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper en luftig og sosial sone.

Kjøkkenet er praktisk utformet med en plassbygget innredning. Skrogene er av heltre, mens frontene er malt i en fin grønnfarge. Benkeplaten er i solid heltre eik med nedfelt stålkum. Kjøkkenet er utstyrt med en avtrekksvifte som er ført over taket. Oppvaskmaskinen er ny fra 2022, og bak komfyren er det montert sprutplate for enkel rengjøring. Det er også montert en varmepumpe på kjøkkenet som gir behagelig temperatur året rundt.

Badet, som også fungerer som vaskerom, er funksjonelt med panel i taket, fliser på gulvet med varmekabler, og flislagte vegger i dusjonen. Innredningen består av heltre møbler, en benkeplate i eik og nedfelt porselenscum. Det er også to overskap, speil med lys, og et praktisk opplegg for vaskemaskin. Fra badet er det direkte inngang til en badstue, som er innredet med panel på vegger og tak, furugulv, samt benk og elektrisk badstueovn. Badstuedøren har glass og slår utover.

Toalettrommet har et gulvmontert wc og følger samme stil som resten av hytta med panel i tak og vegger, samt lakkert furugulv. Innredningen består av benkeskap med marmorplate og nedfelt vaskekum.

Ute finner du en koselig og innbydende terrasse hvor man kan nyte solrike dager. Hytta har også et praktisk vindfang med god plass til klær og sko,

samt et flislagt gulv med varmekabler for ekstra komfort.

Soverommene har samme lune preg med panel i tak og vegger, samt furugulv. Alle tre soverom er utstyrt med plassbygde senger, noe som utnytter plassen effektivt. I det tilbyggede annekset finner du to køyesenger, mens det frittstående annekset har en køyeseng og en sovesofa, noe som gir fleksible overnattingsmuligheter.

Fritidsboligen er også utstyrt med et "Ring hytta varm"-system, som gjør det enkelt å varme opp hytta på forhånd, og gir en varm velkomst året rundt. Dette gjelder også annekset, men ikke tilbygget.

#### Innbo og løsøre

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

#### Hvitevarer

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

#### Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

#### Forsikringssselskap

Gjensidige

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### Diverse

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

## Energi

#### Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og vedovn.

#### Info strømforbruk

Selger opplyser om at strømforbruket er ca. 7000 kwh årlig.



#### Energikarakter

D

#### Energifarge

Gul

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 000 000

#### Kommunale avgifter

Kr 2952

#### Kommunale avgifter år

2024

#### Info kommunale avgifter

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

#### Eiendomsskatt

Kr 4 968

#### Eiendomsskatt år

2024

#### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4968,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

#### Formuesverdi sekundær

Kr 1 243 965

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### Andre utgifter

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

#### Årlig velavgift

Kr 6 000

#### Velforening

Damstul hytteforening. Velavgiften betales hver høst og dekker brøyting inn til hytta, samt vedlikehold av veier etc.

#### Vannavgift

Kr 7 170

#### Vannavgift år

2024

#### Info vannavgift

Privat vann og avløp betales til Trivselshytta AS og indeksreguleres hvert år.

#### 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 79, bruksnummer 46 i Notodden kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4005/79/46:

17.02.2005 - Dokumentnr: 565 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:79 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 938249 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:79 Bnr:46

01.01.2024 - Dokumentnr: 462048 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:79 Bnr:46

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.07.2005.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.07.2005.

#### Vei, vann og avløp

Det er ikke offentlig vann og avløp, men eiendommen har godkjent utslipp til privat

fellesanlegg. Det er adkomst via privat vei, bom med avgift. Veiavgiften er på 3000,- pr år. Det er bilnummer som registreres og man har da ubegrenset passering.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til: Hytte. Reguleringsplan med ID - 272 "Damstul hytteområde" av 19.09.2002.

#### Adgang til utleie

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

#### Legalpant

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

#### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## 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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
75 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 000 000,00))

94 140,- (Omkostninger totalt)

3 094 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 94 140

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.



#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

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

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

Anne Åsne Seljordslia  
Eiendomsmeglerfullmektig  
anne.asne.seljordslia@aktiv.no

Tlf: 954 04 870

#### Ansvarlig megler

Torgrim Yli  
Daglig leder  
torgrim.yli@aktiv.no  
Tlf: 975 54 909

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

#### Salgsoppgavedato

05.09.2024

Fritidsbolig 1 etg og anneks  
Damstulvegen 181  
3677 Notodden



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:  
Takstmann  
**Olav Øyen**  
Dato: 30/08/2024

Heddalsveien 41  
NOTODDEN 3674  
900 12 125  
busy-bee@online.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

## AVGRENSNING:

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

## NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

## LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

## VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

## KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

## PIPER OG ILDSTEDER:

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

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:79, Bnr: 46
Hjemmelshaver:	Jens Harald Bratlie (1/2) og Kari Haagaas Bratlie (1/2)
Tomt:	3146,3 m <sup>2</sup>
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei. Bom med avgift
Vann:	Privat vann
Avløp:	Privat avløp/renseanlegg
Regulering:	Hytte. Reguleringsplan med ID – 272 «Damstul hytteområde» av 19.09.2002.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 7 919.- årlig
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	2005

## BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.08.2024
Forutsetninger (hindringer):	Ingen tilgjengelighet for inspeksjon av takkonstruksjon. Takkonstruksjonen har røstet tak.
Oppdragsgiver:	Jens Harald Bratlie
Tilstede under befaringen:	Rekvirent med kone
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

## OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende på Damstul hytteområde, Notodden kommune. Tomten er en naturtomt, omgitt av fjell, lyng og fjellfuru. Skigard rundt tomten på tre sider. Utsikt mot Nystulvatn og fjellene i sørvest.. Ligger i etablert område for spredte frittliggende fritidsboliger. Stor tomt på over 3,1 dekar.



## EIERSKIFTERAPPORT™

### OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 2005 og tilbygget i 2009. Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Fundamenter av betongpilarer på fjell. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Trebjelkelag med stubbeløft mot grunn. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak. Røstet tak med limtre. Løftet opp takkonstruksjon over inngangsparti og terrasse (kjøkkendel). Taktro av trebord, tekket med bordkledning. Det er terrasseplattning på grunn. Inntrukket overbygget inngangsparti ved både hoveddør og ytterdør på tilbygg.

### OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 2005 og tilbygget i 2009. Fritidsboligen fremstår som bygget, jevnlig og godt vedlikeholdt, og i god stand. Selv om fritidsboligen er jevnlig vedlikehold, vil det være nor videre behov for vedlikehold, blant annet taktekkning av bordkledning. Gjelder også annekts. Fritidsboligen kan tas i bruk uten behov for umiddelbare påkostninger. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

### ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden den ble bygget i 2005. Eiendommen har privat VA. Felles brønn for hyttefeltet. Felles renseanlegg for hyttefeltet. Årlige utgifter til privat VA er ca kr 7000,-. Årlig avgift til hytteforeningen er ca kr 5500,- og innbefatter vedlikehold av vei og brøyting på vinterstid. Veien har bom som kan løses ved årlig avgift på kr 2500,-. Fritidsboligen har "Ring hytta varm" løsning som har abonnementsløsning som må videreføres.

### DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger, dokumenter fra megler, og PropCloud.

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

1.etg: Takhøyde i røstet stue er ca 2,57 m, takhøyde i røstet kjøkken er ca 3,17 m. Takhøyde på bad ca 2,42 m.  
-Vindfang har panel i tak, panel på vegger, flis på gulv med varmekabel.  
-Stue har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. Stålpipen med vedovn, ventiler i vinduer, røykvarsler. Åpent til kjøkken.  
-Kjøkken har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. Ventiler i vindu. Røykvarsler. Varmepumpe.  
-Mellomgang har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. Røykvarsler i tak, åpent til kjøkken.  
-Bad/vaskerom har panel i tak med spot, panel på vegger, flis på vegger i dusjnise, flis på gulv med varmekabel. Avtrekksvifte i tak, ventil i vindu. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser.  
-Badstue har panel i tak, panel på vegger, furugulv. Lampe, trebenk og elektrisk badstueovn. 2 stk lufteluker mot bad. Badstuedør av glass.  
-WC har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. Ventil i vindu, gulvmontert WC, vask.  
-Bod/teknisk rom har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg med sluk. Varmtvannsbereider. Hovedstoppekran. Bryter til varmekabel på Elvestadledning. Sikringskap, røykvarsler, sentral for "Ring hytta varm". Brannslukningsapparat.  
-Soverom 1 har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. Ventil i vindu. Plassbygget køyeseng og garderoberom.  
-Soverom 2 har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. Ventil i vindu. Plassbygget dobbeltseng. Garderoberom.  
-Soverom 3 har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. Ventil i vindu. Plassbygget køyeseng.  
-Soverom 4 (BRA-e) har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. 2 stk plassbygget køyesenger. Ventil i vindu. Røykvarsler.  
-Bod (BRA-e) har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg lagt på furugulv. Ventil i yttervegg. Innlagt strøm i boden.  
Listverk: Trehvitt listverk. Glatte taklister, listefrie vinduer og dører, glatte gulvlist. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Heltre furudører med tre speil og vanlige terskler. Normale bruksmerker på dører, karmen og terskler. Mindre justering av heltredører må påberegnes. Ingen luftet terskel til bad/vaskerom. Generelt: Normale og lite bruksmerker. Minimale slitasjer, men bruksmerker på lakkert furugulv. Bom i gulvflis på vindfang. Bom i gulvflis på bad/vaskerom. Sprekker i gulvflis på bad/vaskerom. Lufteventiler i badstue mot bad og ingen ventil mot det fri. Jevnlig og godt vedlikeholdt.

### FORMÅL MED ANALYSEN:

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

### VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 2005 og tilbygget i 2009. Fritidsboligen fremstår som bygget, uten vesentlige endringer. Det er montert varmpumpe i 2022.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	3 580 000,-	
- Fradrag:	718 000,-	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>2 862 000,-</b>	<b>2 862 000,-</b>

Verdi annekts som ny i dag:	338 000,-	
-Fradrag:	64 000,-	
<b>= Teknisk verdi bygning:</b>	<b>274 000,-</b>	<b>274 000,-</b>

Tomteverdi:	<b>700 000,-</b>
-------------	------------------

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>= 2 800 000,-</b>
------------------------------------------	----------------------

Låneverdi:	2 240 000,-
------------	-------------

### BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal fritidsbolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 31 111,-



**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etg	77	13	0	28	84	6
SUM BYGNING	77	13	0	28	84	6
SUM BRA	90					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Anneks	8	0	0	3	8	0
SUM BYGNING		0	0	3	8	0
SUM BRA	8					

**BRA-i:**

1.etg: Vindfang, stue, kjøkken, mellomgang, bad/vaskerom, badstue, WC, bod/teknisk, 3 stk soverom.

**BRA-e:**

1.etg: Soverom, bod. (tilbygg).

**MERKNADER OM AREAL:**

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Fremlagt tegninger fra byggeår som er i tråd med dagens bruk. I 2009 ble det tilbygget soverom og bod som ikke var søknadspliktig, men meldepliktig. Status er fullført. Det er tilbygget fra 2009 som er fritidsboligens BRA-e da dette har egen overbygget inngang til soverom og bod.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

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

**ANDRE MERKNADER:**

Ingen snøfangere på yttertak. Det ligger avløpsrør og vannrør åpent, men isolert under fritidsboligen mot det fri. Vinterstid må Elvestadledning være tilkoblet, ellers kan vannledning fryse. Det har forekommet at sluk i bad har frosset. Sluk ligger isolert i "balje" under stubbeloft.



**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Olav Øyen**

Takstmann og skjønnsmann med 41 års erfaring fra byggebransjen. Utdannet: Tømrer, byggmester, fagskoleingeniør-bygg og BMTF-Takstmann. Har bred erfaring som: Tømrer, forskalingssnekker, betongfag, jernbinder, bas, formann, prosjektledelse, kalkulering og skjønnsmann, samt søknadsprossedyrer.

30/08/2024



Olav Øyen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Ingen grunnmur. Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Fundamentert med betongpilar på fjell.

**Merknader:** Det er fundamentert med betongpilarer på stedlig grunn. Det er luftig og rengjort fjell under stubbeloft.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen krypekjeller.

**Ingen** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen drenering. Fundamentert med betongpilar på stedlig grunn.

**Ingen** 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen støttemurer.

**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Lufting av ytterkledning og museband. Synlig bunngrime av limtre som ligger an på og mot fundamenteringen. Veggkonstruksjon er inntrukket ved hoveddør og ved tilbygg. Opprinnelig bygget 2005, tilbygg fra 2009. Gesimskasser er synlig taktro av trebord og synlige sperreender.

**Merknader:** Små tørkesprekker i ytterkledningen. Jevnlig og godt vedlikeholdt. Nylig overflatebehandlet.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og ytterdør på fritidsbolig fra 2005. Vinduer og ytterdører på tilbygg fra 2009. Ett vindu i soverom 3 fra 2014. Vinduer er kostmalt utvendig og trehvite innvendig. Ventilert i vinduer. Topphengslet vinduer og fastkarmvinduer. Vinduer på WC, bad, kjøkken og stue er også kostmalt innvendig. Fastkarm trekantvinduer i topp av røstet himling på stue og i soverom 4 på tilbygg, samt bod. Hoveddør er slett, kostmalt. Ytterdør på tilbygg er slett og kostmalt utvendig, trehvit og lakkert innvendig. Boddør til utvendig bod er slett med stående panel. Beiset utvendig og trehvit innvendig.



**Merknader:** Kostmalte vinduer, normalt vedlikeholdt. Ett vindu er byttet etter innbrudd (vindu fra 2014). Normale bruksmerker på ytterdør. Ytterdører bør strammes/justeres så de tetter godt mot karm. Boddør går trangt og bør justeres. Boddør henger på hengsle.

#### 4. Tak

##### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.  
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.  
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.  
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.  
 Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtre med statikk fra byggeår. Røstet takkonstruksjon. Taktro av trebord, tekket med bordkledning og stålpipes over tak nede ved raft på stuedel. Takkonstruksjonen er løftet opp over inngangsparti (kjøkkendel). Overbygget tak ved inngangsparti og overbygget ved inngang på tilbygg.

**Merknader:** Det er røstet saltakkonstruksjon og ingen lufttilgang mellom sperrer nede ved raft, men lufttilgang ved nederste taklekte over takrenne. Ingen mulighet for inspeksjon av røstet takkonstruksjon innenfra. Det er ikke takfotbeslag ned i takrenne for at luften skal kunne sirkulere. Taktro er tekket med asfaltapp som ikke er diffusjonsåpen, da yttertak er tekket med bordkledning. God statikk på konstruksjonen.

##### TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2005/2009

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord. Tekket med bordkledning fra byggeår. Stålpipes over tak med feietrinn og feieplattform. Bordkledning ligger ut over vindskibord som israft.

**Merknader:** Taktro kan kun inspiseres utvendig under gesimskasser og i luftespalte nede ved raft. Bordkledning på yttertak fra byggeår med etterslep på vedlikehold. Værbitte og sprukket trebord, vridde trebord. Noe påbegynnende mosedannelse. Ingen snøfangere på yttertak. Noe værbitte fuger på stålpipes. Vedlikehold må påberegnes.

##### TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner av tre med nedløp av kjetting. Overgangsbeslag på yttertak der taket er opphøyet. Luftehatt.

**Merknader:** Takrenner av tre er vedlikeholdspunkt. Noe etterslep på vedlikehold. værbitte, tørre og sprukket. Fuge i takrenne som løsner. Ingen takfotbeslag. Skjøter i tretakrenner er utsatte lekkasjepunkter. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

#### 5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Takkonstruksjonen har ingen loft. Røstet himling.

#### 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.  
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.  
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.  
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasseplattning på grunn av impregnerte trematerialer. Terrasseareal på ca 28 m<sup>2</sup>, hvorav overbygget areal ved hovedinngang er 6 m<sup>2</sup>. Det er overbygget tretrapp på inngangsparti til tilbygg på ca 2,5 m<sup>2</sup>. Nivåforskjell på to trinn. Terrassen har noe rekkverk utført av selger selv. Høyeste nivå på nivå til bakke er 50 cm. Rekkverk av liggende trebord med impregnert topprekke. Beiset terrassebord. OK statikk.

**Merknader:** Noe værbitte overflater og sprekkdannelse på terrassebord. Løst rekkverk. Vedlikehold må påberegnes.

#### 7. Piper og ildsteder

##### TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Stålpipes med vedovn i stue. Vedovn har glass og klebersteinstopper. Stålpipes over tak med feietrinn og feieplattform. Det er lagt et V-formet jern bak stålpipes på yttertak for å redusere fare for at pipes blir tatt av snøskred.

**Merknader:** Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipes og ildsted fra feievesen.

#### 8. Etasjeskillere

##### TG 1 8.1 Etasjeskillere

Ingen etasjeskiller, men trebjelkelag med stubbeloft av kryssfiner mot grunn. OK statikk.

**Merknader:** Stubbelloft mot grunn med kryssfinerplater som ikke er diffusjonsåpne. God lufting under hytte og rensket bart fjell.

#### 9. Rom under terreng

##### 9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft på pilar.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft på pilar.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft på pilar.

#### 10. Våtrom

##### 10.1 Bad/vaskerom

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling



- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventilert som kan åpnes.

Bad/vaskerom - Overflate vegger og himling. Panel i tak med spot, panel på vegger med flis på vegger inne i dusjnise. Dusjarmatur på vegg inne i dusjnise og glassdør med tett bunnlist på dusjnise. Avtrekksvifte i tak. Ventil i vindu. Vannfordelerskap med lekkasjepåviser. Inngang til badstue. Opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning av heltre med benkeplate av eik. Nedfelt porselenscum i benkeplate. 2 stk overskap av heltre. Speil og lys med kontakt. Kran til vaskemaskin inne i benk under vask.

**Merknader:** Våtrom fra 2005, ikke komplett bygget som våtrom. Egen dusjnise med flis avsluttet mot veggpanel. Utett i overgang mellom veggpanel og sokkelflis. Misfarget silikonfuger. Avtrekksvifte i tak kan være kondensutsatt. Bruksmerker på overflater.

### TG 3 10.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/vaskerom - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sokkelflis der det er veggpanel. Veggflis går ned mot gulvflis inne i dusjnise. 2 stk sluk. Ett sluk i dusjnise, og ett sluk ved vaskemaskin.

**Merknader:** Våtrom fra 2005. Det er ikke komplett bygget som våtrom. Det er utett i overgang veggpanel og sokkelflis. Ingen luftet dørterskel. Det er bom i gulvflis. Sprekker i gulvflis. Ingen fall til sluk. Flatt gulv. Misfarging av fuger. Ved eventuelt lekkasje så vil lekkasjevann ikke renne til tilstøtende rom og gjøre noen skade da det er oppkant ved dør på 50 mm. Gulvet er flatt, men sluket vil kunne ta unna lekkasjevann.

### TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 2005
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Ingen membran på vegger bak panel. Smøremembran på vegger i dusjnise. Smøremembran på gulv. Boret fra tilstøtende rom mot dusjnise. Boret fra tilstøtende rom fra mellomgang mot dusjnise. Ikke registrert fukt i veggkonstruksjon på befaringsdagen.

**Merknader:** Våtrom med membranløsning fra 2005. Ikke komplett bygget som våtrom. Ingen membran bak veggpanel. Dusjnise ligger mot veggpanel. Det er ingen mansjett på gjennomføring av avløp i gulv. Sluk i gulv ligger frostutsatt mot terreng og det har forekommet at sluk har frosset. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken 1.etg

#### TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg

©mstr.no

12/17

- Vanninstallasjonen er fra ca. 2005
- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning i vinkel. Åpent til mellomgang og stue. Plassbygget kjøkkeninnredning. Heltre skrog og fronter. Malte fronter. Ett speils fronter. Benkeplate av heltre eik med nedfelt stålalum. Avtrekksvifte ført over tak. Vanlige hvitevarer. Oppvaskmaskin fra 2022. Sprutplate bak komfyr.

**Merknader:** Plassbygget kjøkkeninnredning med normale bruksmerker og slitasjer. Noe mer bruksmerker på furugulv.

## 12. Andre rom

### TG 1 12.1 Andre rom

Badstue med tilgang fra bad/vaskerom. Innredet med panel i tak, panel på vegger og furugulv. Benk, lampe, elektrisk badstueovn. 2 stk lufteluker til tilstøtende rom. Utadslående badstuedør med glass.

**Merknader:** Badstue med normale bruksmerker. Ingen lufteventil på yttervegg, kun ventilert mot tilstøtende rom.

## 13. VVS

### TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2005
- Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
- Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
- Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
- Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
- Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Gulvmontert WC i eget rom. Sanitær på bad, vaskerom og kjøkken fra 2005. Rør-i-rør-system med fordelerskap og lekkasjepåviser på bad. Åpen rørføring i bod/teknisk rom. Hovedstoppekran i bod/teknisk rom. Varmtvannsbereder i bod/teknisk rom. Bryter for varmekabel til Elvestadledning i bod teknisk rom. Privat VA med felles brønn og felles renseanlegg. Avløpsrør og vannrør ligger isolert under fritidsbolig. Opplegg for vaskemaskin på bad og kran til vaskemaskin i benk under vask på bad. Utekran.

**Merknader:** Elvestadledning må være tilkoblet vinterstid slik at ikke vannledning under fritidsbolig fryser. Sluk i bad under stubbeloft er frostutsatt vinterstid. Isolering av sluk må etteres. Hovedstoppekran er ikke merket.

### TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder er fra ca. 2005
- Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
- Bereederens plassering er tilfredsstillende.
- Bereederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2005, plassert i bod/teknisk rom. Lekkasjesikret ved at den står på gulv med gulvbelegg og sluk.

**Merknader:** 200 L varmtvannsbereder fra 2005, ingen fast el-tilkobling, men stikkontakt. Sluk ligger ved varmtvannsbereder, men gulvbelegg er ikke brettet opp ved dørterskel og ved vegg.

©mstr.no

13/17



**Ingen** 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

**TG 1** 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2022

Varmepumpe fra 2022 plassert på vegg mellom stue og kjøkken.

**Merknader:** Varmepumpen fungerer tilfredsstillende. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon.

**TG 1** 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i vinduer. Avtrekk fra kjøkken og avtrekk fra bad.

**Merknader:** Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

**TG 1** 13.6 Toalettrom

Gulvmontert WC i eget rom. Panel i tak, panel på vegger, furugulv. Vindu med ventil. Benkeskap med marmorplate og nedfelt vaskekum.

**Merknader:** Rom med normale bruksmerker og i god stand.

**14. Garasje – uthus****TG 1** 14.1 Garasje – uthus

Anneks med utvendig bod og overbygget inngangsparti på 3 m<sup>2</sup>. Annekset har et rom med bruksareal på 8 m<sup>2</sup> og en bod med gulvareal på ca 1,5 m<sup>2</sup> som ikke er målbart. Bod har tilgang fra utvendig overbygget areal. Annekset er i samme stil som fritidsboligen. Fundamentert på stedlig grunn av betongpilar. Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk, ytterkledning av tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak. Røstet himling, tekket med bordkledning. Overbygget terrasseareal med impregnerert, beiset tremateriale. Boden er innredet og isolert og har panel i tak, panel på vegger og furugulv. Annekset innvendig har plassbygget køyeseng. Innlagt strøm, røykvarsler, panel i tak, panel på vegger og furugulv. Brannslukningsapparat og røykvarsler.

**Merknader:** Annekset er bygget som i 2005. Normalt godt vedlikeholdt. Som fritidsboligen er det påkrevet vedlikehold av bordkledning på yttertak og takrenner av tre.

**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

## 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2005

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Skjult elektrisk anlegg fra byggeår 2005, 400 V. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod/teknisk rom. Sikringsskap har kurs til varmpumpe fra 2022. Montert en GSM FIXI (ring hytta varm).

**Merknader:** Husk bryter for varmekabel til Elvestadledning vinterstid. Ingen opplysninger om siste tilsyn. Ved kjøp av brukt fritidsbolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning.



**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

**TILLEGGSPPLYSNINGER:**

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revirent. Registrert ferdigattest på fritidsbolig, ferdigattest datert 07.07.2005. Tilbygg fra 2009 er meldesak med status som ferdig.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av boligen, samt å lese selgers egenerklæring om denne foreligger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 4.3.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 6.1.
10.1.1	Bad/vaskerom Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.2	Bad/vaskerom Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1308240042	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jens Harald Bratlie	Kari Haagaas Bratlie
Gateadresse	
Damstulvegen 181	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3677
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Sprekk i fliser på badegulv

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

En enkelt gang observert en mus i en utebod. Av og til observert maur innendørs. Ingen skader.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Gelender på terrasse satt opp av undertegnede.

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

Nei

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

Document reference: 1308240042

Document reference: 1308240042

Initialer selger: JHB, KHB

1

Initialer selger: JHB, KHB

2



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

#### Tilleggs kommentar

Fritidsboligen er bygget av oss v/Hedda hytter as i 2005. Vi har dermed eid den hele tiden.

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1308240042

Document reference: 1308240042



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jens Harald Bratlie	e3bd72b4262fc0fb0131c466 c06711778a5dbc3c	02.09.2024 18:35:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

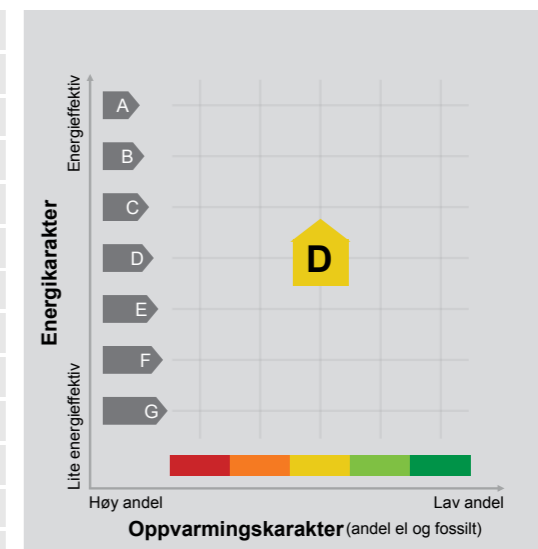
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Haagaas Bratlie	a952daf68c1f8b18f52a9002 26abcaef0450a0e6	02.09.2024 18:33:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1308240042

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



Adresse	Damstulvegen 181
Postnummer	3677
Sted	NOTODDEN
Kommunenavn	Notodden
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	18245736
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-20107
Dato	04.09.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

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

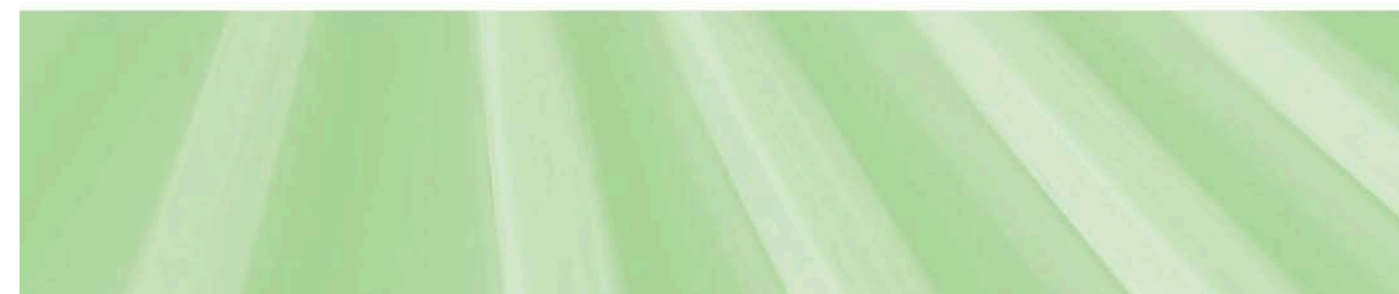
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Luft kort og effektivt**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2005
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	98
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Brukertiltak

#### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.



### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



NOTODDEN KOMMUNE tlf.: 3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMS OPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 79 Bnr.: 46 Fnr.: Snr.:

### Planstatus

Følgende planer/planvedtak gjelder for eiendommen:

#### 1. Kommuneplan

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

#### 2. Finnes det reguleringsplan(er) som omfatter eiendommen eller del av denne? Nei Ja Kartutsnitt kan bestilles som eget dokument

Eiendommen er regulert til: Hytte. Reguleringsplan med ID – 272 «Damstul hytteområde» av 19.09.2002.

*(Kopi av tilhørende reguleringsbestemmelser kan bestilles som eget dokument)*

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

Opplysninger om aktuelle planar:

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

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





Eiendom: Gnr.: 79 Bnr.: 46 Fnr.: Snr.:

#### 4 Oppmålingsstatus

1	Er eiendommen oppmålt?	Nei	Ja	x
2	Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling?	Nei	Ja	
3	For seksjon: Omfatter seksjonen eksklusiv bruksrett til del av uteareal?	Nei	Ja	

**Arealstørrelse<sup>1</sup>: 3148 m<sup>2</sup>**

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

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

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



Eiendom: **Gnr.: 79 Bnr.: 46 Fnr.: Snr.:**

#### Bygningsopplysninger

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

Bygningstype	Bruksareal i m2	Antall bygg	Status	Dato tatt i bruk	Godkjenning
Hytte/ fritidsbolig	94		Ferdigattest		
Garasjeuthus, anneks til fritidsbygg	15		Tatt i bruk	30.01.2005	
Tilbygg	12		meldingssak		

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

Nei  Ja  Delvis

Ved ja og delvis gis opplysning om årstall og hva som er byggemeldt: 2005, oppføring av hytte. 2005, oppføring av anneks. 2009, tilbygg.

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





NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004  
EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

**Eiendom:** Gnr.: 79 Bnr.: 46 Fnr.: Snr.:

**Vannforsyning og avløpsforhold**

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei  Ja

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

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

Nei  Ja

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei  Ja

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	
privat fellesanlegg	x
offentlig anlegg	

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:



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

**Eiendomsskatt og kommunale avgifter:**

Adresse:	G.nr.79	B.nr.46	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 4. 968,-
Vannavgift:	
Avløp:	
Renovasjon:	Kr. 2. 476,-
Tomming av septik:	
Feiing:	Kr. 475,20,-

Restanse avgifter:	Ingen info p.t.
--------------------	-----------------



Kommune <b>NOTODDEN</b>		<b>Ferdigattest</b> etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 §99 nr 3	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Hedda Hytter AS 3528 HEDALEN		Tiltakshaver (navn, adresse) Kari og Jens Harald Bratlie Harald Hårfagres gate 10 A 0363 OSLO	
<b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>			
Eiendom/adresse Tomt C-2, Damstul hytteområde		Gnr/Bnr/Festenr/Seksjonsnr 79/46	
<b>SPESIFIKASJON</b>			
Tiltakets/byggets art Nybygg, Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)		Notodden kommunes ref.: Arkivsak nr.: 04/00575 Løpenummer: 007192/05	
Vedtak fattet av Seksjon for tekniske tjenester, plan- og bygningsavdelingen		Saksnr. TU 0096/04	Vedtak dato 16.04.04
Dato sluttkontroll: 24.06.05	Kontrollansvarlig: Hedda Hytter AS		
<p>Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke bli tatt i bruk til annet formål enn den tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlige tillatelse (jfr pbl. § 93).</p>			
<b>Merknader</b>			
<b>UNDERSKRIFT</b>			
Sted Notodden	Dato 07.07.2005	Stempel/underskrift Notodden Kommune Plan- og Bygningsavd. <i>Tore Bratlie</i>	
<b>KOPI SENDT TIL</b>			
Funksjon: SØK, PRO, KPR, UTF, KUT		Navn: Hedda Hytter AS	
Adresse: 3528 HEDALEN			

## Ferdigmelding

Kommunens saksnr. Side  
1 av 1

<b>Gjelder</b>			
Eiendom/byggested	Gnr. 79   Bnr. 46   Festenr. Tomt C2	Seksjonsnr.	Bygningsnr.
Adresse Damstul Hytteområde		Postnr.	Poststed
Bolignr. 04/00575   Løp.nr. 6825/05   Dok.nr.			
<b>28 JUNI 2005</b>			
<b>Det anmodes om</b>			
<input type="checkbox"/> MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE		(søknadspliktig arbeid)	
<input checked="" type="checkbox"/> FERDIGATTEST		(søknadspliktig arbeid)	
<input type="checkbox"/> ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)			

<b>Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?</b>		
<input type="checkbox"/> Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest		
<input type="checkbox"/> Deler av tiltaket		
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for		
<b>Gjenstående arbeider</b>		
Anngi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:		

<b>Energiforsyning</b>			
<b>Oppvarming</b>		<b>Energikilde</b>	
<input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Varmepumpe
<input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)		<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Gass
		<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Fjernvarme
		<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen
<input type="checkbox"/> Ikke relevant			

<b>Vedlegg (gjelder kun søknad)</b>			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

<b>Underskrift</b>	
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver	
Foretak / Tiltakshaver HEDDA HYTTER AS	
Dato 24.06.05	Underskrift <i>Hedda Hytter AS</i>
Gjentas med blokkbokstaver HEDDA HYTTER AS N-3528 HEDALEN	
HEDDA HYTTER AS Tel +47 61 34 97 80 - Fax +47 61 34 97 90 - office@hedda.no	

© NBR nr. 5167 Juli-2003

Side 1 av 1



# Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr **G- 1** Kommunens saksnr Sv

Til kommune  
**Notodden kommune**

- Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder						
Eiendom/ byggeste	Gnr	Bnr	Festnr	Seksj.nr	Bygningsnr	Bolignr
	79	46	Tomt C2			
Adresse Damstul Hytteområde				Postnr.	Poststed	

Foretak		
Foretak <b>HEDDA HYTTER AS</b>	Organisasjonsnr 983532306	
Adresse	Postnr 3528	Poststed Hedalen
Telefon 61349780	Telefaks 61349790	Kontaktperson Magne Omsrud
Mobiltelefon		

**Ansvarlig kontrollerendes fagområder knyttet til tiltaket**  
SØK / PRO / KPR / UTF / KUT tiltaksklasse 1 for bygninger og innstallasjoner.

Bekreftelser			
Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato 24.03.04	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger  
Kontrollplan for prosjektering  
Kontrollplan for utførelse

**Ansvarlig kontrollerende for prosjektering**  
 Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

**Ansvarlig kontrollerende for utførelse**  
 Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

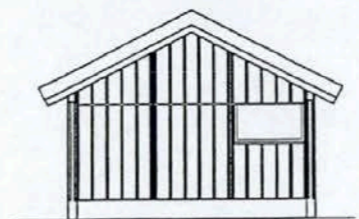
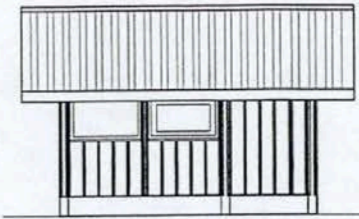
Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

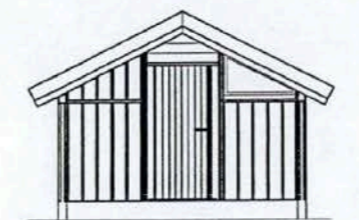
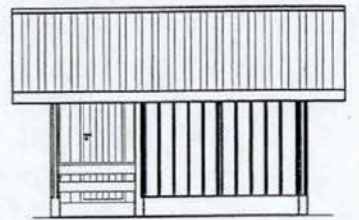
## Erklæring og underskrift

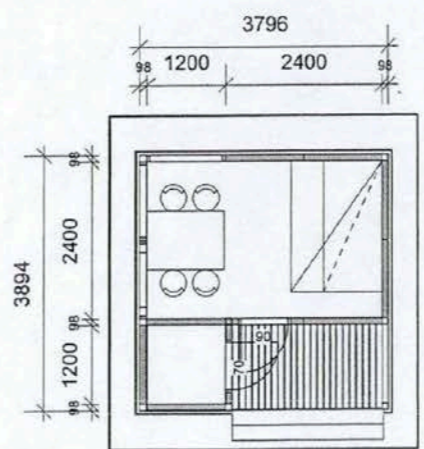
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato 24.06.05	Foretakets underskrift <b>HEDDA HYTTER AS</b> N-3528 HEDALEN	Gjentas med blokkbokstaver HEDDA HYTTER AS
------------------	--------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

E-1



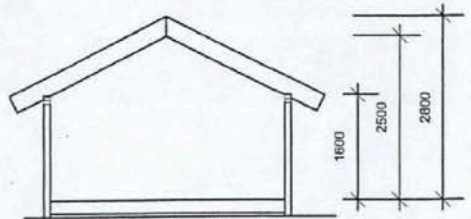
3796  
98 1200 2400 98

3894  
98 1200 2400 98

Vedlegg / saksnr.: **08/0158 SBH**

Arkivkode: **79/7.8**

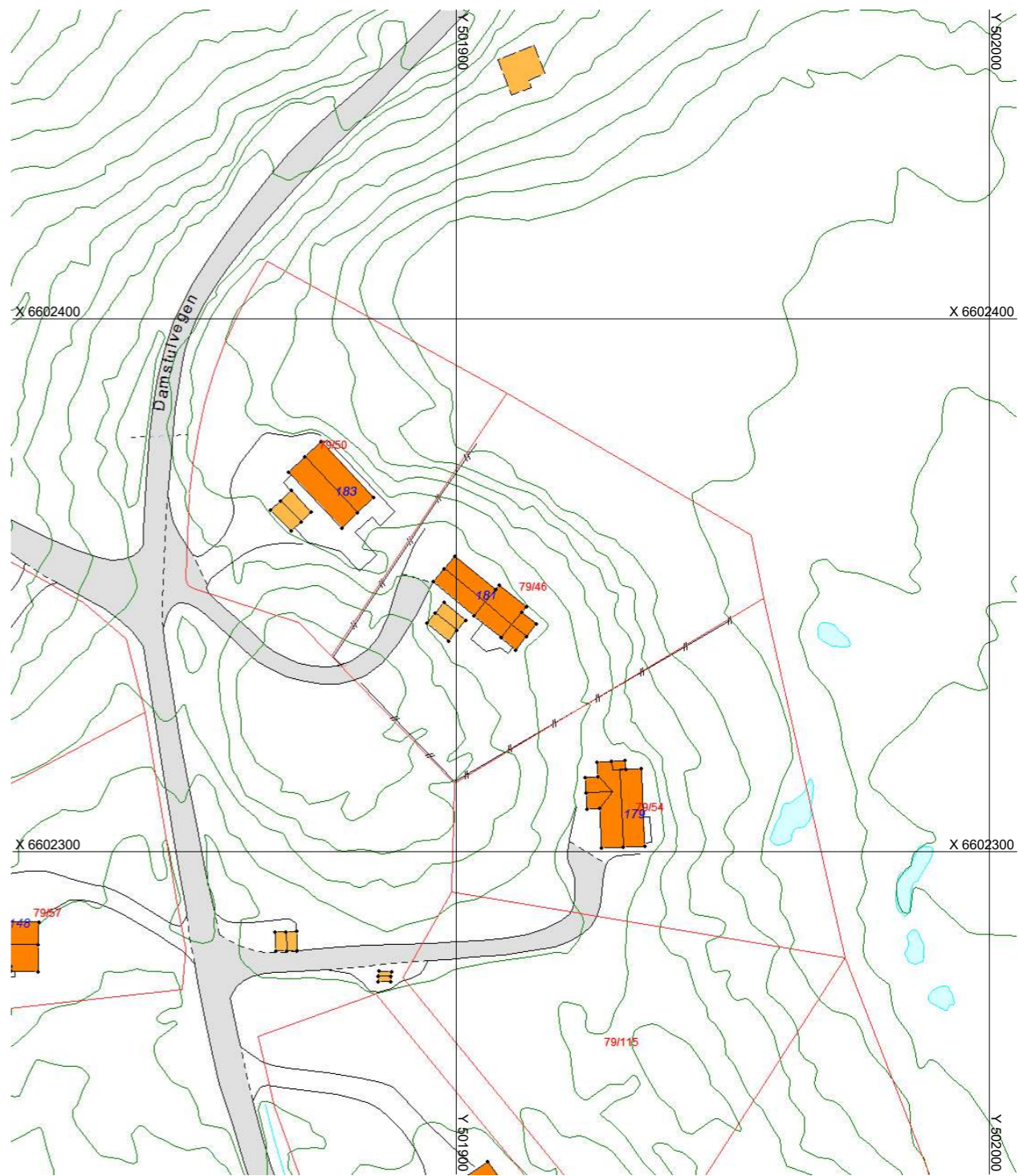
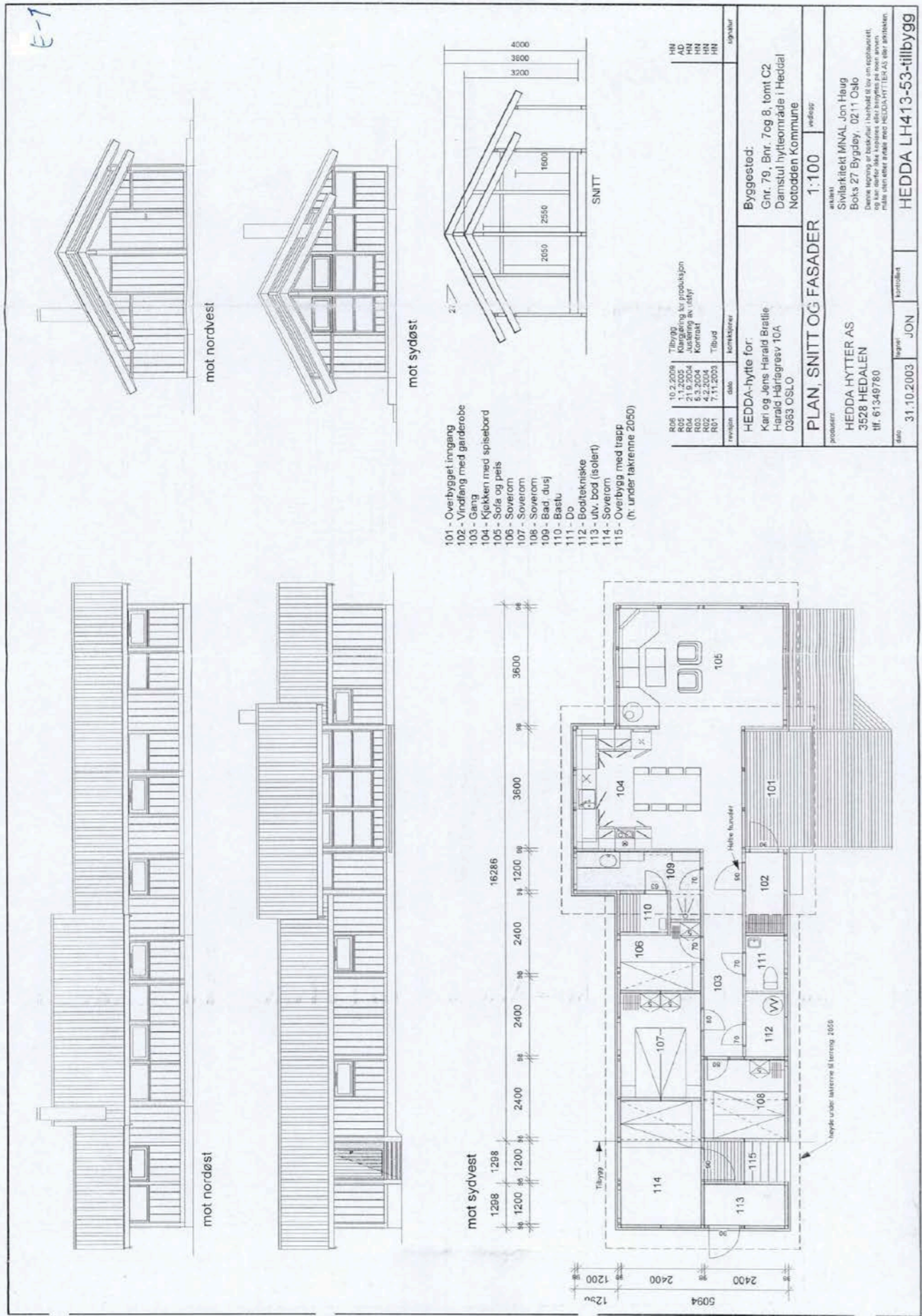
BYA: 14,8m<sup>2</sup>  
BRA: 10,3m<sup>2</sup>



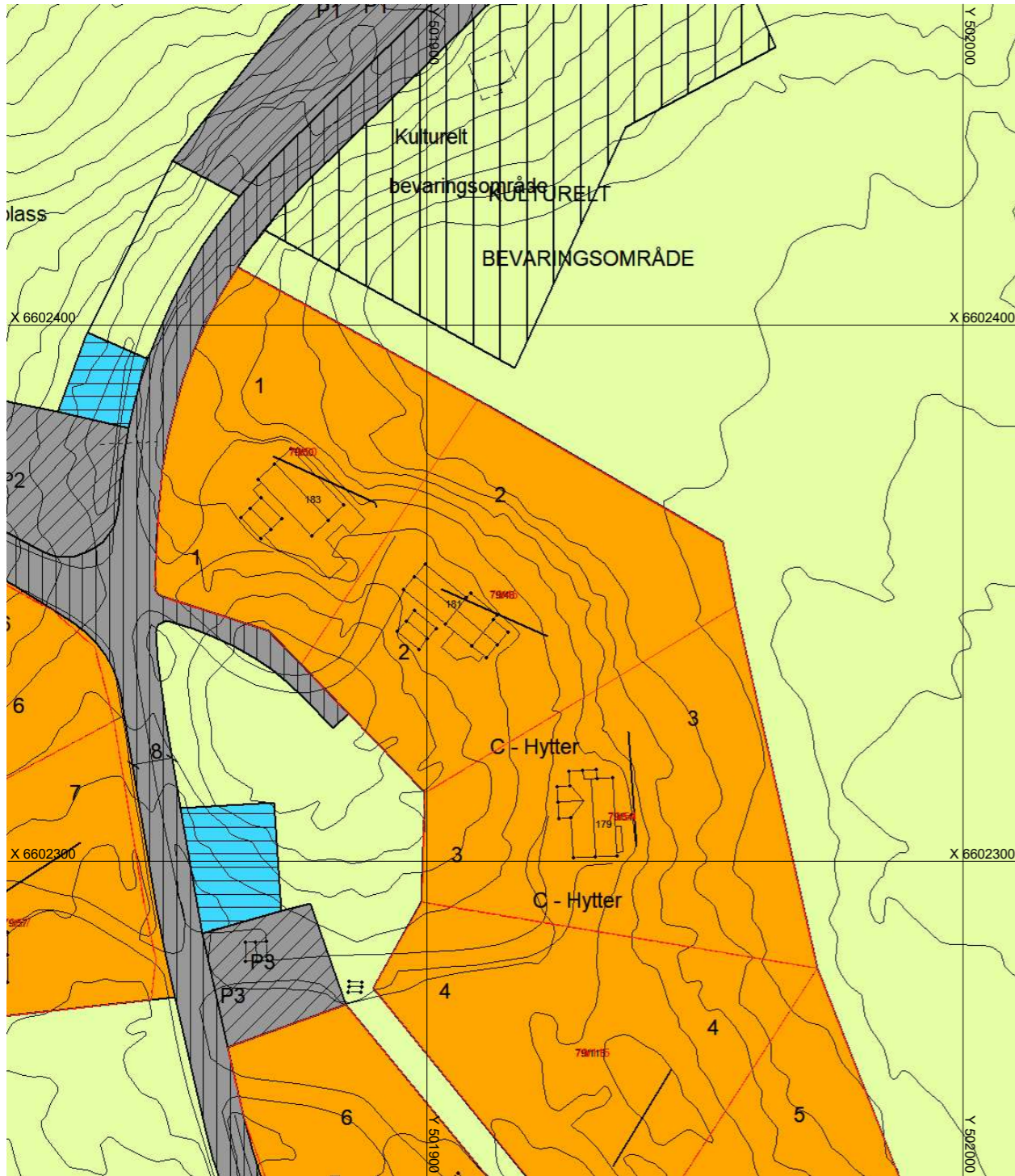
Snitt



R01	9.9.2004	Produksjon	HN
revisjon	dato	korreksjoner	signatur
<b>HEDDA-uthus for:</b> Kari og Jens Harald Bratlie Harald Hårfageresv. 10A, 0363 OSLO		<b>Byggested:</b> Gnr. 79, bnr. 7 og 8, tomt C2, Damstulen hytteområde i Heddal Notodden Kommune	
<b>PLAN, SNITT OG FASADER</b>		<b>1:100</b>	vedlegg:
produsent <b>HEDDA HYTTER AS</b> 3528 HEDALEN tlf.: 61349780		arkitekt Sivilarkitekt MNAL Jon Haug Boks 27 Bygdøy, 0211 Oslo	
Denne tegning er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett, og kan derfor ikke kopieres eller benyttes på noen annen måte uten etter avtale med HEDDA HYTTER AS eller arkitekten.			
dato 8.9.2004	tegnet HN	kontrollert	<b>HEDDA L33-58</b>

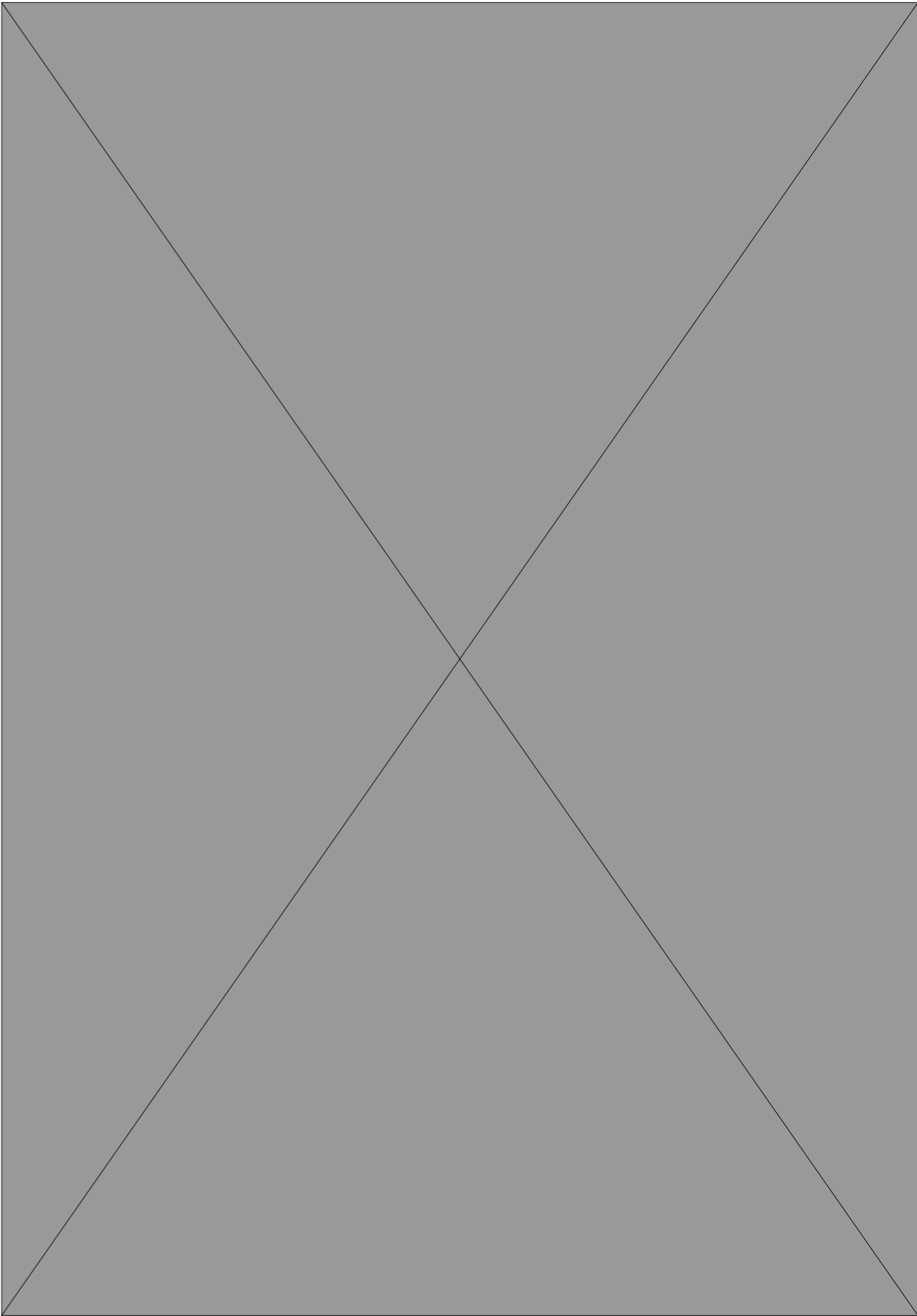








<b>Basiskart</b> Område : _____ Utskriftsdato : 07.08.2024 Målestokk = 1:1000 		<b>Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet</b> □ Sluk      ○ Kum ● Stolpe      ⚑ Flaggstang — Matrikkelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen - - - Matrikkelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen (Matrikkelgrense = grense for grunneiendom, festegrunn eller seksjonert uteareal) - - - - - Hjelpelinjetype vannkant( i matrikkelen) - - - - - Hjelpelinjetype vegkant (i matrikkelen) - - - - - Hjelpelinjetype fiktiv/punktfeste (i matrikkelen)		 Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.) — Høydekurve — Tellekurve (5 m) xoxoxoxoxo Hekk, ubest. type — Støttemur — Frittstående mur // // // // // Annet gjerde	
Innregnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut): Utført av : _____ Dato : _____ Saken gjelder : _____					







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring PLUS

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

## Egenandel

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

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

## Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

## Arealavvik

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

## Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Damstulvegen 181  
3677 NOTODDEN

**Meglerforetak:** Aktiv Midt-Telemark  
**Saksbehandler:** Anne Åsne Seljordslia

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre