

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Magne Haugås

Mobil 900 20 107

E-post magne.haugas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 290 000,-
Omkostn.: Kr 51 390,-
Total ink omk.: Kr 1 341 390,-
Årlig festeavgift: Kr 2 530,-
Selger: Gunnar Nygård

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 80/82 kvm
Tomtstr.: 350 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1409240317

Birtedalen - Hytte med frittliggende anneks samt bod på solrik og usjenert tomt.

Velkommen til Åsen 16, klassisk Buen Aarak hytte på idyllisk tomt.

Her har man alle muligheter til å ta innover seg skogens ro. Hytta ligger meget usjenert til på et lite tun hvor det også er satt opp anneks samt bod. Solrik tomt med fint overblikk over nærområdene. 230 volts elektrisk anlegg med 7 stk automatsikringer gir en bekvemmelighet uten å gå på bekostning av den tradisjonelle hyttefølelsen. Hytta selges delvis møblert og med båt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	86
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 47 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m² Vindfang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, stellerom.

BRA-e: 2 m² Toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 13 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 15 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

350 m² (Fiktive grenser)

Tomtebeskrivelse

Hyggelig tomt hvor man får følelsen av å være helt i fred på sitt eget tun. Arealet på tomten i kommunens opplysninger er basert på fiktive grenser, tomten er festet og etter grunneiers opplysning så disponerer fester da rundt et mål rundt hytta.

Årlig festeavgift

Kr 2 530

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 1978.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2028 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er ikke anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt.

Festekontrakt datert

20.09.1978. Kopi av denne fås ved forespørsel til megler.

Beliggenhet

Idyllisk beliggende på svært solrik tomt hvor det er spredt hyttebebyggelse. Her kan man nyte skogens ro mens man skuer utover landskapet og hører småfuglene kvitre. Veranda rundt hytta og ellers mulighet for sittegruppe rundt hvor man kan ha bålpanne og stoler med orkesterplass over tomten og vannet. Sommerstid er det fantastiske turmuligheter i skog og mark, her finnes det rikelig med sopp og bær. Vinterstid kan man ta frem skiene og nyte norsk snølagt natur. Det perfekte sted for dem som ønsker en pause fra en hektisk hverdag og et trygt sted å la barna ferdes. Fra hytta er det ca. 25 minutters kjørevei til Fyresdal sentrum.

Adkomst

Fra Arendal: Følg E18 i retning Tvedestrand. Ved Fianesvingen tar man til venstre og følger 415 over til Åmli. Etter 37 km tar man inn til venstre på og inn på 41 / Epletveit. Følg veien gjennom Åmli og etter 620 m tar man til venstre inn på 3384. Når man passerer Nesvatn på sin venstre side kommer man etterhvert til kryss hvor man tar til venstre inn på Birtedalsvegen. Følg veien mot Øvre Birtedalen og like etter Kile tar

man til venstre inn på Åsen og følger veien. Ta til venstre ved andre avkjøring. Følg denne rundt høyresving og hold til venstre til man kommer til liten parkeringsplass. Velkommen!

Bebyggelsen

Hytte, anneks samt bod.

Bygningssakkyndig

Kenneth Bjørnholm

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Punktfundamenter av murte lettklinkerblokker fra byggeår. Plen og plattinger rundt hytte. Kupert terreng og skrånende oppover mot vest. Takteking av pappshingel over undertak av rupanel. Nedløp og takrenne i plast fra byggeår. Heldekkende pipebeslag og beslag mover vannbord i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Trevinduer med koblet glass fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning nederst og liggende kledning øverst på langvegger og gavler. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malt hovedytterdør og dør til toalettrom fra byggeår og malt balkongdør i tre fra 2009. Etasjeskiller av trebjelkelag. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelagm og stubbegulv.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fanger 2-3 mus i felle på ubebodd loft om høsten.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Arbeid utført av Bjerks Installasjon AS.

Innhold

1.etg: Vindfang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, stellerom. Eksternt toalettrom.

Frittliggende bod.

Frittliggende anneks: Gang, stellerom, soverom 2.

Standard

Hytta holder normal standard hovedsakelig fra byggeår og fremstår velholdt. Fin

planløsning med romslig stue og kjøkken hvor man har dør rett ut til stor terrasse med fin utsikt. 2 praktiske soverom i tillegg til hems. Toalettfasiliteter finnes på eget rom med adkomst fra terrasse mot nordvest.

Isolert anneks med god sengeplass samt dusjrom.

Oppsummert:

Flott hytte med alt på en flate samt hems i tillegg til isolert anneks fra 2001 og redskapsbod fra 2016.

Velholdt bygningsmasse.

Solrik og usjenert tomt med skogen som nærmeste nabo.

Hytta selges med inventar slik den fremstår på visningsdag samt båt uten motor.

Flotte turområder med rikt utvalg av sopp og bær.

Takstmann har utarbeidet tilstandsrapport og følgende forhold har blitt bemerket:

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter,TG2

Punktfundamenter av murte lettklinkerblokker fra byggeår.

Vurdering av avvik: Enkelte punktfundamenter inn under bolig har setninger og settes i forbindelse med retningsavvik i etasjeskiller i tre.

Tiltak: Setninger i grunn under fundamenter skyldes normal svakhet i grunn. Det bør påregnes nærmere undersøkelser, tiltak kan ikke utelukkes.

Terrengforhold,TG2

Det er for det meste plen og plattinger rundt bolig. Terreng er kupert og skrånende oppover mot vest og nedover mot øst.

- Det er påvist avvik: Terreng skråner ned mot og videre inn under bjelkelag til bolig.

Under bolig er det endel jordmasser.

Tiltak: Overvann fra terreng mot vest bør ledes bort fra bolig for å minimere fuktpåkjenning fra terreng under bjelkelag.

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av pappshingel over undertak av rupanel. Taket er besikket fra takfot i stige.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Tiltak- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag,TG2

Nedløp og takrenne i plast på hovedhytta fra 1996. Heldekkende pipebeslag og beslag over vannbord i metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner henger noe.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning nederst og liggende kledning øverst på langvegger og gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Kledningsbord går helt ned mot bunnstokk og terrassebord. Det var spor etter mus i gavlvegg ved kjøkken i følge eier som oppdaget dette da balkongdør ble satt inn.

Tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Denne type konstruksjon gir risiko for fukt opptrekk i kledningsbord og krever godt vedlikehold. Alternativt kan det etableres avstand/beslag i overgang. - Det bør gjøres ytterligere undersøkelser med tanke på spor etter mus. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak i forbindelse med museskader.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Det meste av takkonstruksjon er kledd igjen, og derfor ikke kontrollert. Det er spor etter mus i isolasjon i takkonstruksjon sett fra kott på hems.

Tiltak: Det bør gjøres ytterligere undersøkelser med tanke på spor etter mus. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak i forbindelse med museskader.

Vinduer, TG2

Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:- Det er avvik:- Det mangler utvendig list i overgang vindu og vannbord på flere vinduer. Det er noe sprekker i kitting rundt glass.

Tiltak: Vinduer fra byggeår har normal alderesslitasje, men det bør påregnes behov for utskifting av vinduer i fremtiden for å bedre isolasjonsevne og bruk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Balkong og rekkverk i tre ved inngang mot nord og balkong, platting og rekkverk i tre mot syd.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Utbedres i henhold til egne preferanser.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Retningsavvik settes i forbindelse med setninger i grunn under fundamenter under etasjeskille.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Pipe og ildsted, TG2

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Tiltak- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Krypkjeller, TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Terreng under bolig er av fjell og jordmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

- Det er endel jordmasser og organiske materialer inn under bolig. Det er begrenset tilgang til inspeksjon på grunn av lav høyde.

Tiltak: Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene. Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres. - Organisk materiell som jord og treavfall bør fjernes for å redusere risiko for fuktskader som råte- og insektskader.

Kjøkken

Etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg, TG2

230 volts elektrisk anlegg med 7 stk automatsikringer i sikringssskap i vindfang.

21. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?
Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja

Kommentar: Om vinteren når det settes på for mye varme.

7.Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

14.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Innbo og løsøre

Innbo følger slik hytta blir vist på visning og avvik i forhold til bilder kan forekomme.

Hvitevarer

Hvitevarer følger.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har tv fra Alente via antenne.

Parkering

Selger parkerer bilen på parkeringsplass ca. 80 meter unna hytten.

Forsikringselskap

IF

Polisenummer

6839873

Energi**Oppvarming**

Strøm og ved.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 290 000

Kommunale avgifter

Kr 3 600

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordelt på:

Renovasjon kr. 3125 pr. år.

Feiing: kr. 475,- pr. år.

Formuesverdi sekundær

Kr 392 524

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Brøyting kr. 3150,-

Tv fra Alente betaler selger i dag kr. 475,- pr. mnd for.

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 17, bruksnummer 4, festenummer 34 i Fyresdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4032/17/4/34:

24.04.1979 - Dokumentnr: 1087 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 600

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1209537 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0831 Gnr:17 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 636425 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3823 Gnr:17 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1979 - Dokumentnr: 1087 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4032 Gnr:17 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:4032 Gnr:17 Bnr:145

Rettighet hefter i: Knr:4032 Gnr:17 Bnr:146

Rettighet hefter i: Knr:4032 Gnr:17 Bnr:155

Rettighet hefter i: Knr:4032 Gnr:17 Bnr:161

Rettighet hefter i: Knr:4032 Gnr:17 Bnr:181

Bestemmelse om garasje/parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ikke ferdigattest i kommunens arkiver.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Hytta er ikke tilkoblet vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

ÅSEN HYTTEGREND

REGULERINGSFØRESEGNER.

Kommune: Fyresdal.

Område: Kile - Gnr. 17/1, 17/4.

Planforslag datera: 10.11.08

Dato for vedtak i kommunestyre: 26.02.2009

Mindre endring 28.10.2011 og 02.12.2020

Avgrensning av området er vist på plankart med reguleringsgrenser.

Innanfor området er arealet regulert til følgende formål:

Byggeområde for hytter. (Pbl §25.1)

Landbruksområde. (Pbl § 25.2)

Offentleg trafikkområde. (Pbl §25.3)

Spesialområde. (Pbl §25.6.)

- friluftsområde
- private vegar
- privat parkering
- småbåtanlegg (i vatn)
- skileikanlegg

Reguleringsbestemmelser og kart ligger ved i sin helhet i salgsoppgave.

Adgang til utleie

Det fremgår av festeavtalen at det ikke er tillatt å drive forretningsvirksomhet. Det er ikke notert ned begrensninger i avtalen ift. antall uker hytta kan leies ut og grunneier har bekreftet til oss at det ikke foreligger begrensninger på dette fra hans side.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 290 000,- (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)

32 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 290 000,00))

51 390,- (Omkostninger totalt)

1 341 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 390

Betalingsbetingelser

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

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

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Matrikkelrapport

Kommunal info

Grunnkart

Bestemmelser

Budskjema

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til kr. 55 000,-

Tilrettelegging: Kr. 10900,-

Markedsføringspakke: Kr. 18750,-

Oppgjørsgebyr: Kr. 4750,-

Garantiforsikringspremie: Kr. 3800,-

Elektronisk utskrifter og elektroniske signaturer: 3489,-

Oppdragsansvarlig

Magne Haugås

Eiendomsmegler / Partner

magne.haugas@aktiv.no

Tlf: 900 20 107

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2

4836 Arendal

Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

15.08.2024





































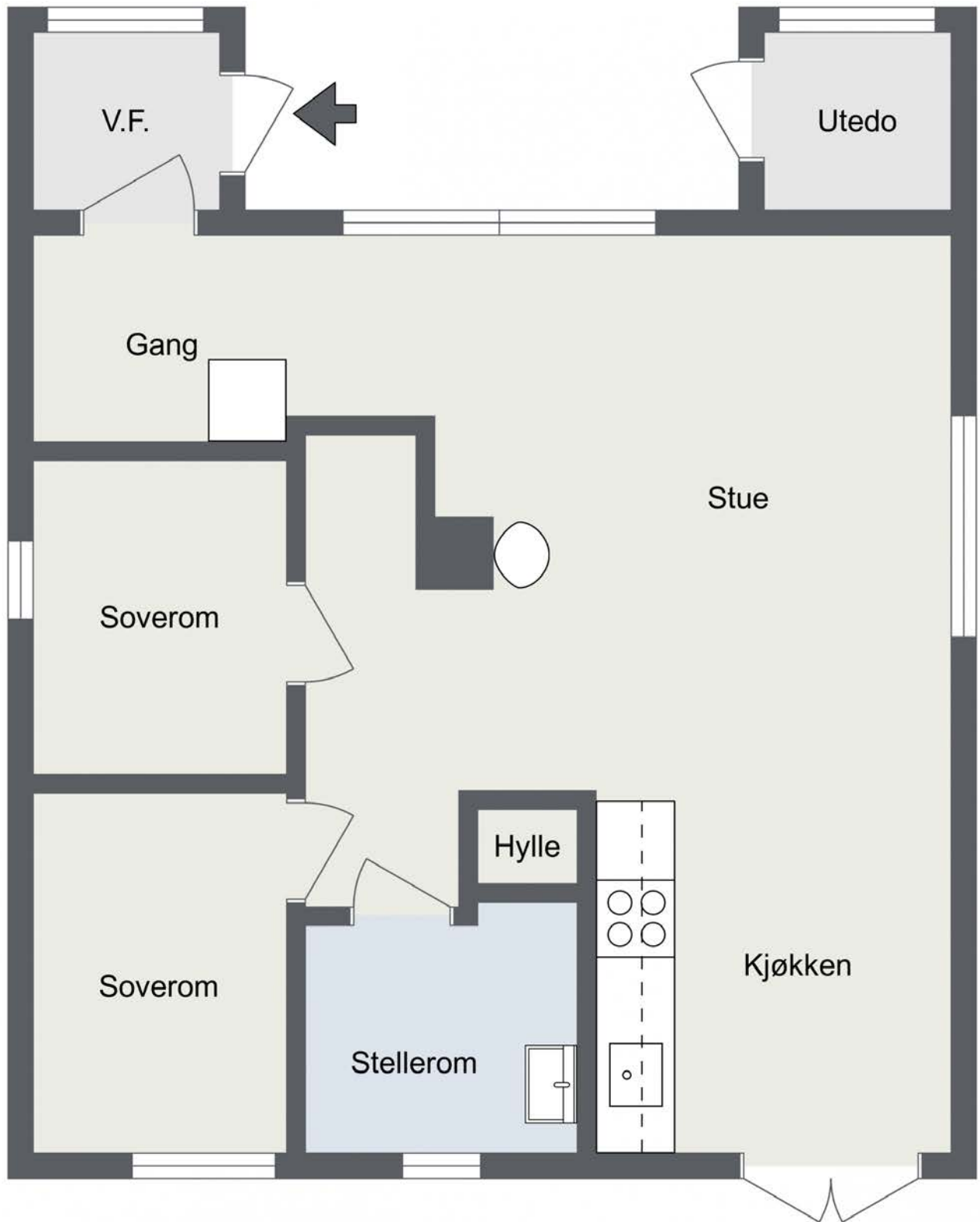




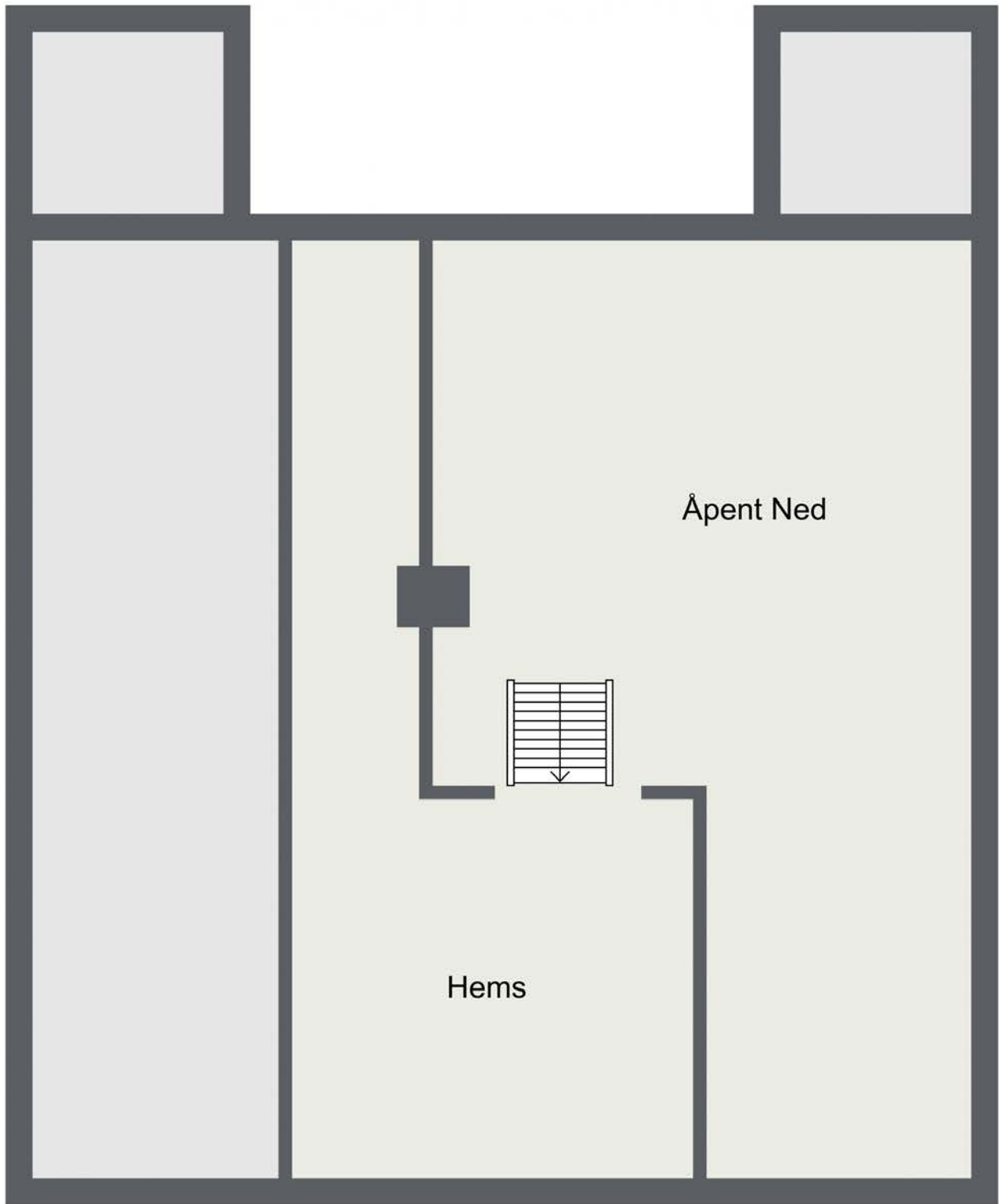




1. Etasje



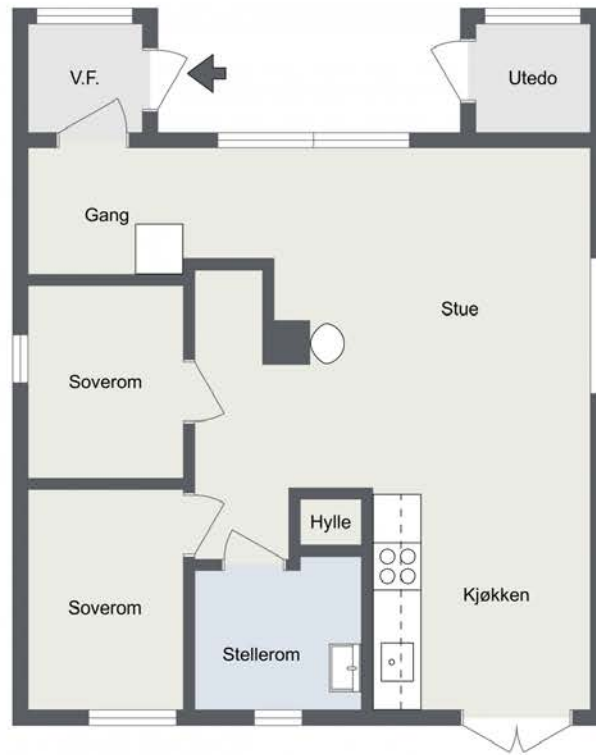
Hems



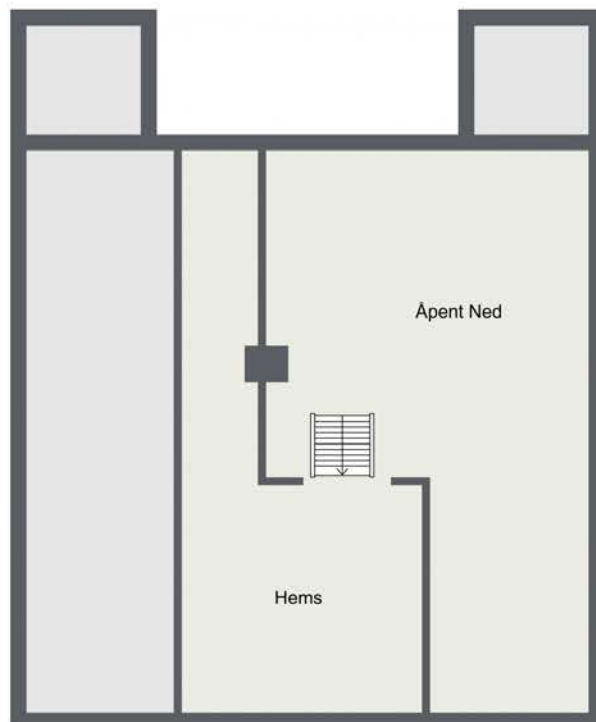
aktiv.

iD
IMAGEDAY

1. Etasje







Hems



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Åsen 16, 3870 FYRES DAL
 FYRES DAL kommune
 # gnr. 17, bnr. 4, fnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 25.06.2024

Rapportdato: 03.07.2024

Oppdragsnr.: 20322-1159

Referansenummer: LA1414

Autorisert foretak: Bjørnholm Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Bjørnholm

Vår ref: Kenneth Bjørnholm



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Bjørnholm Takst AS

Rapportansvarlig

Kenneth Bjørnholm
Uavhengig Takstingeniør
kenneth.bjornholm@gmail.com
934 36 456



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende fritidsbolig oppført i 1978 beliggende i naturterreng på Åsen hyttefelt på Birtedalen i Fyresdal kommune. Bolig fremstår for det meste med normal aldersslitasje og godt vedlikehold. På eiendom er det ført opp et frittstående anneks og en frittstående bod.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Det er endel organisk material inn under bolig i kryprom som bør fjernes. Det bør gjøres tiltak for å lede vann inn under bolig bort.
- Det er retningsavvik på etasjeskiller/bjelkelag til bolig. Skjevheter skyldes setninger i grunn under flere punktfundamenter inn under bjelkelag. det bør påregnes tiltak med å forbedre grunn/fundamenter for å rette opp/ redusere ytterligere setninger.
- Det er takhøyde like under 2,1 meter i kjøkkendel, vindfang, stellerom og del av gang. 2,1 meter er dagens krav til romhøyde.
- Det er spor etter mus i takkonstruksjon sett fra kott på hems. Det må påregnes nærmere undersøkelser, tiltak må påregnes.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger:

- Det er ikke fremvist tegninger.
- Vindu i fasade mot syd er tatt ut og erstattet med balkongdør.
- Det er etablert veranda mot syd.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger:

- Det foreligger ikke tegninger eller byggemelding.

Anneks

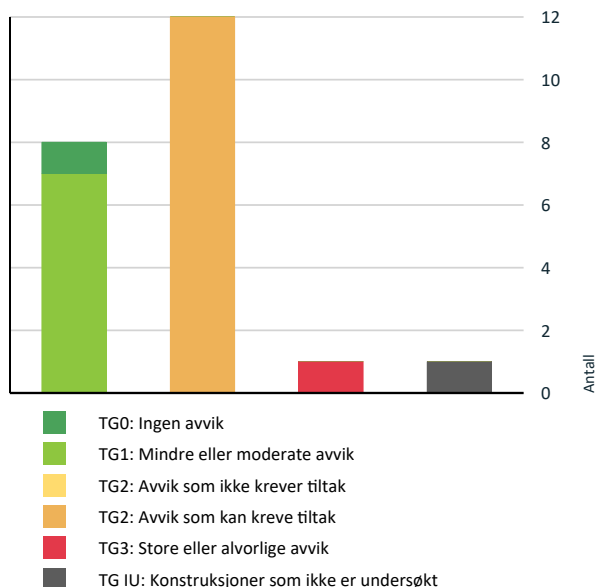
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger:

Det foreligger ikke tegninger.

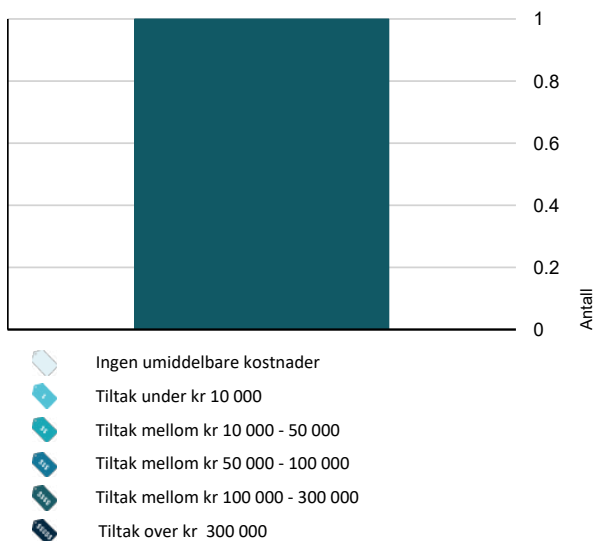
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Arbeider utført ved egeninnsats er normalt å regne som at det ikke alltid er i henhold til gjeldende regler og forskrifter, eller av god håndverksmessig kvalitet. Kommunale dokumenter er ikke mottatt før befaring. Tegninger og godkjenninger er derfor ikke kontrollert ut i fra bruk av eiendom.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Ifølge eier

Standard

Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Alle fasader er malt opp i senere tid.
- Det er lagt ny shingel over den opprinnelige i 2004. Egeninnsats.
- Vindu i kjøkkendel er fjernet og balkongdører er satt inn 2009. Egeninnsats.
- Veranda er etablert mot syd i 2010. Egeninnsats.
- Endret fra horisontal himling til skråtak i 2 soverom i 2003. Egeninnsats.
- Det er etablert en liten bereder og vannpumpe fra frittstående vannbeholderen som må fylles opp før bruk i 1998. Egeninnsats.

Kjente feil og mangler:

- Det har vært mus i kjeller under gang, og på loft med adkomst fra gesims ved inngang, samt knekott på hems.
- Det var spor etter mus i yttervegg der vindu ble skiftet ut med balkongdør.
- Det er skjevheter i gulv og pillarer inn under bjelkelag er dårlig fundamentert.
- Det er sprekk i ildfast plate inne i vedovn.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel over undertak av rupanel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og takrenne i plast fra byggeår. Heldekkende pipebeslag og beslag over vannbord i metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner henger noe.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning nederst og liggende kledning øverst på langvegger og gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledningsbord går helt ned mot bunnstokk og terrassebord. Det var spor etter mus i gavlvegg ved kjøkken i følge eier som oppdaget dette da balkongdør ble satt inn.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Denne type konstruksjon gir risiko for fukt opptrekk i kledningsbord og krever godt vedlikehold. Alternativt kan det etableres avstand/beslag i overgang.

- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser med tanke på spor etter mus. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak i forbindelse med museskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det meste av takkonstruksjon er kledd igjen, og derfor ikke kontrollert. Det er spor etter mus i isolasjon i takkonstruksjon sett fra kott på hems.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser med tanke på spor etter mus. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak i forbindelse med museskader.

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler utvendig list i overgang vindu og vannbord på flere vinduer. Det er noe sprekker i kitting rundt glass.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vinduer fra byggeår har normal alderesslitasje, men det bør påregnes behov for utskifting av vinduer i fremtiden for å bedre isolasjonsevne og bruk.

1 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og dør til toalettrom fra byggeår og malt balkongdør i tre fra 2009.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og rekkverk i tre ved inngang mot nord og balkong, platting og rekkverk i tre mot syd.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Utbedres i henhold til egne preferanser.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Innwendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innwendige tak har trepanel.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Retningsavvik settes i forbindelse med setninger i grunn under fundamenter under etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

1 TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Terreng under bolig er av fjell og jordmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Det er endel jordmasser og organiske materialer inn under bolig. Det er begrenset tilgang til inspeksjon på grunn av lav høyde.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

- Organisk materiell som jord og treavfall bør fjernes for å redusere risiko for fuktskader som råte- og insektskader.

1 TG 1 Innwendige dører

Innwendig har boligen malte fyllingsdører.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av malt heltre. Det er frittstående komfyr i innredning og frittstående kjøll- og fryseskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett med tank som tømmes årlig. Ventil i vegg og elektrisk avtrekksvifte fra tank.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg i oppholdsrom.

! TG 1 Varmtvannstank

Liten varmtvannsbereider på vegg i stellerom. Styleboiler.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

! TG IU Andre installasjoner

Det er lagt opp til lett bruk av sommervann i kjøkken og stellerom. Ikke videre vurdert.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 volts elektrisk anlegg med 7 stk automatsikringer i sikringsskap i vindfang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1995

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Om vinteren når det settes på for mye varme.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede har ikke spesialkompetanse på el-anlegg og på generelt grunnlag er det å anbefale en gjennomgang av elektrisk anlegg.

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannvarsler i stuekjøkken. 6 kg brannslukkingsapparat.

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

Overvann fra terreng mot vest bør ledes bort fra bolig for å minimere fuktpåkjenning fra terreng under bjelkelag.

TOMTEFORHOLD

TC 2 Grunnmur og fundamenter

Punktfundamenter av murte lettklinkerblokker fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte punktfundamenter inn under bolig har setninger og settes i forbindelse med retningsavvik i etasjeskiller i tre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Setninger i grunn under fundamenter skyldes normal svakhet i grunn. Det bør påregnes nærmere undersøkelser, tiltak kan ikke utelukkes.

TC 2 Terrengforhold

Det er for det meste plen og plattinger rundt bolig. Terreng er kupert og skrånende oppover mot vest og nedover mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terreng skråner ned mot og videre inn under bjelkelag til bolig. Under bolig er det endel jordmasser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar
Ifølge eier.

Standard

Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Bod er oppført i 2016, det er ikke gjort særlig vedlikehold utover maling av fasader.

Kjente feil og mangler:

- Det er svikt i gulv.

Beskrivelse

Frittliggende uisolert bod oppført i tre i 2016 med skråtak. Det er etasjeskiller i tre med søylefundamenter i betong. Etasjekiller med bjelkelag i tre, uisolert med sponplater inne. Veggkonstruksjon i uisolert bindingsverk i tre med malt stående tømmerpanel og musetting nederst bak overbord.. Uisolert takkonstruksjon av type pulttak med plassbygde taksperer i tre med undertak av bordpanel og tekking av takshingel. Takrenne og nedløpsrør i metall.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Det er retningsavvik på gulv som er symptom på setninger i grunn under fundamenter.
- Det er endel svik i gulv som er symptom på underdimensjonerende av bjelkelag.
- Kledning går stedvis ned til terreng, noe som gir risiko for fuk opptrekk i kledningsbord.

Bod er kun enkelt beskrevet og ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

I følge eier

Standard

Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Anneks er oppført ved egeninnsats i 2001.
- Fasader er malt opp siste gang i 2020. Egeninnsats.

Kjente feil og mangler:

- Eier kjenner ikke til noen feil og mangler.

Beskrivelse

Frittliggende isolert anneks oppført i tre i 2001 i 1 etasje med saltakkonstruksjon. Etasjeskiller/bjelkelag av tre over søylefundamenter i murte betongblokker. Bjelkelag i tre er isolert med stubbegulvplater av furu mot terreng. Isolert veggkonstruksjon av bindingsverk i tre med stående og liggende malt trekledning. Isolert takkonstruksjon av tre med taksperrer teknet med takshingel over undertak av trepanel. Det er takrenner og nedløpsrør i plast. Innvendig er anneks innredet med gang, stellerom og soverom. Det er innlagt strøm. Overflater på gulv av furugulv, overflater på vegg og tak i trepanel. Det er innvendige fyllingsdører i furu. Det er malt inngangsdør i tre. Det er vindu med enkelt glass i gang og det er vinduer med koblet glass i soverom og stellerom.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Stubbegulvplater er av furu og ikke egnet til formål. Det bør monteres stubbegulv av eksempel diffusjonsåpne asfaltplater.
- Stellrom er innredet med dusjkabinett og vask. Stellerom er ikke bygget som våtrom, og ved vannsøl utsatt for skade.
- Det er lagret endel organisk materiale inn under anneks som bør fjernes.

Anneks er kun enkelt beskrevet og ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	52	2		54	43		54
SUM	52	2			43		54
SUM BRA	54						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Stellerom	Toalettrom	

Kommentar

Eksternt areal er bod/toalettrom.

TBA åpent areal er veranda og plattform i tre mot syd og plattform ved inngang mot nord.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger:

- Det er ikke fremvist tegninger.
- Vindu i fasade mot syd er tatt ut og erstattet med balkongdør.
- Det er etablert veranda mot syd.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	13			13			13
SUM	13						13

SUM BRA 13

Romfordeling

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

Kommentar

TBA åpent areal er medtatt under fritidsbolig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger:

- Det foreligger ikke tegninger eller byggemelding.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	15			15	4		15
SUM	15				4		15
SUM BRA	15						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang , Stellerom , Soverom 2		

Kommentar

TBA åpent areal er platting i tre ved inngang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger:

Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	52	0
Bod	0	13
Anneks	15	0

Kommentar

Fritidsbolig

Utvendig toalettrom er vurdert som P-rom på grunn av bruk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2024	Kenneth Bjørnholm	Takstingeniør
	Gunnar Nygård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4032 FYRES DAL	17	4	34	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Åsen 16							
Hjemmelshaver	Nygård Gunnar						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende i Åsen hyttefelt på Birtedalen i Fyresdal kommune.

Adkomstvei

Felles privat vei fra offentlig vei til hyttefelt.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
145 000	1995

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LA1414>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240317	
Selger 1 navn	
Gunnar Nygård	
Gateadresse	
Åsen 16	
Poststed	Postnr
FYRESDAL	3870
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	1995
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	2
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	IF
Polise/avtalnr.	6839873

Document reference: 1409240317

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GN

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1409240317

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Nygård	6374e1bc52ca14b37cc72fac cab50700d61b9a7	11.06.2024 18:48:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240317

- 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>



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4032 - FYRESDAL

Gårdsnummer:

17

Bruksnummer:

4

Festenummer:

34

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.08.2024 kl. 10:28

Produsert av: Hallgeir Lund

**FYRESDAL KOMMUNE**
OPPMÅLINGSAVDELINGA
3870 FYRESDAL

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Feste grunn
Bruksnavn: KILI NEDRE
Etableringsdato: 24.04.1979
Skylid: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 17 / 4 / 34
Historisk oppgitt areal for 17 / 4 / 34

Areal Kommentar
350 m2 Ukjent grenseforløp
0 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Navn	Bruksenhet	Adresse	Areal	Merknader	Andel
Hjemmelshaver		KILLE ÅSMUND		BIRTEDALSVEGEN 2593 3870 FYRESDAL			1 / 1
Fester		NYGÅRD GUNNAR		VESTRETUNET 45 3919 PORSGRUNN			1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6546867	440580		350 m2	Fiktive grenser

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing

Status

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Endret dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkeløp Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	4032 - 17/4		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/1		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/1		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/2		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/2		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/3		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/3		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/4		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/4		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/5		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/5		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/6		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/6		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/7		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/7		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/8		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/8		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/9		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/9		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/10		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/10		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/11		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/11		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/12		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/12		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/13		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/13		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/14		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/14		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/15		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/15		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/16		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/16		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/17		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkeløp Signatur Dato
		Onummerert til:	4032 - 17/4/18		
		Onummerert fra:	3823 - 17/4/18		
		Onummerert til:	4032 - 17/4/19		
		Onummerert fra:	3823 - 17/4/19		
		Onummerert til:	4032 - 17/4/20		
		Onummerert fra:	3823 - 17/4/20		
		Onummerert til:	4032 - 17/4/21		
		Onummerert fra:	3823 - 17/4/21		
		Onummerert til:	4032 - 17/4/22		
		Onummerert fra:	3823 - 17/4/22		
		Onummerert til:	4032 - 17/4/23		
		Onummerert fra:	3823 - 17/4/23		
		Onummerert til:	4032 - 17/4/24		
		Onummerert fra:	3823 - 17/4/24		
		Onummerert til:	4032 - 17/4/25		
		Onummerert fra:	3823 - 17/4/25		
		Onummerert til:	4032 - 17/4/26		
		Onummerert fra:	3823 - 17/4/26		
		Onummerert til:	4032 - 17/4/27		
		Onummerert fra:	3823 - 17/4/27		
		Onummerert til:	4032 - 17/4/28		
		Onummerert fra:	3823 - 17/4/28		
		Onummerert til:	4032 - 17/4/29		
		Onummerert fra:	3823 - 17/4/29		
		Onummerert til:	4032 - 17/4/30		
		Onummerert fra:	3823 - 17/4/30		
		Onummerert til:	4032 - 17/4/31		
		Onummerert fra:	3823 - 17/4/31		
		Onummerert til:	4032 - 17/4/32		
		Onummerert fra:	3823 - 17/4/32		
		Onummerert til:	4032 - 17/4/33		
		Onummerert fra:	3823 - 17/4/33		
		Onummerert til:	4032 - 17/4/34		
		Onummerert fra:	3823 - 17/4/34		
		Onummerert til:	4032 - 17/4/35		
		Onummerert fra:	3823 - 17/4/35		
		Onummerert til:	4032 - 17/4/36		
		Onummerert fra:	3823 - 17/4/36		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/38		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/38		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/39		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/39		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/40		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/40		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/41		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/41		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/42		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/42		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/43		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/43		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/44		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/44		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/45		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/45		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/46		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/46		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/48		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/48		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/49		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/49		
		Omnummerert til:	4032 - 17/4/50		
		Omnummerert fra:	3823 - 17/4/50		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnnummerering					
			Omnnummerert til:	3823 - 17/4	
			Omnnummerert fra:	0831 - 17/4	
			Omnnummerert til:	3823 - 17/4/1	
			Omnnummerert fra:	0831 - 17/4/1	
			Omnnummerert til:	3823 - 17/4/2	
			Omnnummerert fra:	0831 - 17/4/2	
			Omnnummerert til:	3823 - 17/4/3	
			Omnnummerert fra:	0831 - 17/4/3	
			Omnnummerert til:	3823 - 17/4/4	
			Omnnummerert fra:	0831 - 17/4/4	
			Omnnummerert til:	3823 - 17/4/5	
			Omnnummerert fra:	0831 - 17/4/5	
			Omnnummerert til:	3823 - 17/4/6	
			Omnnummerert fra:	0831 - 17/4/6	
			Omnnummerert til:	3823 - 17/4/7	
			Omnnummerert fra:	0831 - 17/4/7	
			Omnnummerert til:	3823 - 17/4/8	
			Omnnummerert fra:	0831 - 17/4/8	
			Omnnummerert til:	3823 - 17/4/9	
			Omnnummerert fra:	0831 - 17/4/9	
			Omnnummerert til:	3823 - 17/4/10	
			Omnnummerert fra:	0831 - 17/4/10	
			Omnnummerert til:	3823 - 17/4/11	
			Omnnummerert fra:	0831 - 17/4/11	
			Omnnummerert til:	3823 - 17/4/12	
			Omnnummerert fra:	0831 - 17/4/12	
			Omnnummerert til:	3823 - 17/4/13	
			Omnnummerert fra:	0831 - 17/4/13	
			Omnnummerert til:	3823 - 17/4/14	
			Omnnummerert fra:	0831 - 17/4/14	
			Omnnummerert til:	3823 - 17/4/15	
			Omnnummerert fra:	0831 - 17/4/15	
			Omnnummerert til:	3823 - 17/4/16	
			Omnnummerert fra:	0831 - 17/4/16	
			Omnnummerert til:	3823 - 17/4/17	
			Omnnummerert fra:	0831 - 17/4/17	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3823 - 17/4/18		
		Omnummerert fra:	0831 - 17/4/18		
		Omnummerert til:	3823 - 17/4/19		
		Omnummerert fra:	0831 - 17/4/19		
		Omnummerert til:	3823 - 17/4/20		
		Omnummerert fra:	0831 - 17/4/20		
		Omnummerert til:	3823 - 17/4/21		
		Omnummerert fra:	0831 - 17/4/21		
		Omnummerert til:	3823 - 17/4/22		
		Omnummerert fra:	0831 - 17/4/22		
		Omnummerert til:	3823 - 17/4/23		
		Omnummerert fra:	0831 - 17/4/23		
		Omnummerert til:	3823 - 17/4/24		
		Omnummerert fra:	0831 - 17/4/24		
		Omnummerert til:	3823 - 17/4/25		
		Omnummerert fra:	0831 - 17/4/25		
		Omnummerert til:	3823 - 17/4/26		
		Omnummerert fra:	0831 - 17/4/26		
		Omnummerert til:	3823 - 17/4/27		
		Omnummerert fra:	0831 - 17/4/27		
		Omnummerert til:	3823 - 17/4/28		
		Omnummerert fra:	0831 - 17/4/28		
		Omnummerert til:	3823 - 17/4/29		
		Omnummerert fra:	0831 - 17/4/29		
		Omnummerert til:	3823 - 17/4/30		
		Omnummerert fra:	0831 - 17/4/30		
		Omnummerert til:	3823 - 17/4/31		
		Omnummerert fra:	0831 - 17/4/31		
		Omnummerert til:	3823 - 17/4/32		
		Omnummerert fra:	0831 - 17/4/32		
		Omnummerert til:	3823 - 17/4/33		
		Omnummerert fra:	0831 - 17/4/33		
		Omnummerert til:	3823 - 17/4/34		
		Omnummerert fra:	0831 - 17/4/34		
		Omnummerert til:	3823 - 17/4/35		
		Omnummerert fra:	0831 - 17/4/35		
		Omnummerert til:	3823 - 17/4/36		
		Omnummerert fra:	0831 - 17/4/36		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Omnummerert til: 3823 - 17/4/38
 Omnummerert fra: 0831 - 17/4/38
 Omnummerert til: 3823 - 17/4/39
 Omnummerert fra: 0831 - 17/4/39
 Omnummerert til: 3823 - 17/4/40
 Omnummerert fra: 0831 - 17/4/40
 Omnummerert til: 3823 - 17/4/41
 Omnummerert fra: 0831 - 17/4/41
 Omnummerert til: 3823 - 17/4/42
 Omnummerert fra: 0831 - 17/4/42
 Omnummerert til: 3823 - 17/4/43
 Omnummerert fra: 0831 - 17/4/43
 Omnummerert til: 3823 - 17/4/44
 Omnummerert fra: 0831 - 17/4/44
 Omnummerert til: 3823 - 17/4/45
 Omnummerert fra: 0831 - 17/4/45
 Omnummerert til: 3823 - 17/4/46
 Omnummerert fra: 0831 - 17/4/46
 Omnummerert til: 3823 - 17/4/48
 Omnummerert fra: 0831 - 17/4/48
 Omnummerert til: 3823 - 17/4/49
 Omnummerert fra: 0831 - 17/4/49

24.04.1979

Opprett ny grunneiendom ved fradeling
 Kart- og delingsforretning

Rolle
 Avgiver
 Mottaker

Matrikkelenhets
 0831 - 17/4
 0831 - 17/4/34

Arealendring
 0
 0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	21.09.2012				0831dam 21.09.2012
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0831 - 17/4	0	
		Berørt	0831 - 17/4/34	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	03.08.2011	Tinglyst		10.08.2011	0831luh 03.08.2011
		Rolle	Matrikelenhet		Arealendring
		Avgiver	0831 - 17/4		-1 435,6
		Mottaker	0831 - 17/110		1 435,6
		Berørt	0831 - 17/1		0
		Berørt	0831 - 17/2		0
		Berørt	0831 - 17/3		0
		Berørt	0831 - 17/4/1		0
		Berørt	0831 - 17/4/2		0
		Berørt	0831 - 17/4/3		0
		Berørt	0831 - 17/4/6		0
		Berørt	0831 - 17/4/7		0
		Berørt	0831 - 17/4/12		0
		Berørt	0831 - 17/4/13		0
		Berørt	0831 - 17/4/15		0
		Berørt	0831 - 17/4/17		0
		Berørt	0831 - 17/4/18		0
		Berørt	0831 - 17/4/19		0
		Berørt	0831 - 17/4/20		0
		Berørt	0831 - 17/4/23		0
		Berørt	0831 - 17/4/24		0
		Berørt	0831 - 17/4/33		0
		Berørt	0831 - 17/4/34		0
		Berørt	0831 - 17/4/35		0
		Berørt	0831 - 17/4/36		0
		Berørt	0831 - 17/4/38		0
		Berørt	0831 - 17/4/39		0
		Berørt	0831 - 17/4/40		0
		Berørt	0831 - 17/4/43		0
		Berørt	0831 - 17/4/44		0
		Berørt	0831 - 17/4/45		0
		Berørt	0831 - 17/4/46		0
		Berørt	0831 - 17/4/48		0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle
 Berørt
 Berørt
 Berørt
 Berørt

Matrikkelenhet
 0831 - 17/4/49
 0831 - 17/15
 0831 - 17/16
 0831 - 17/66

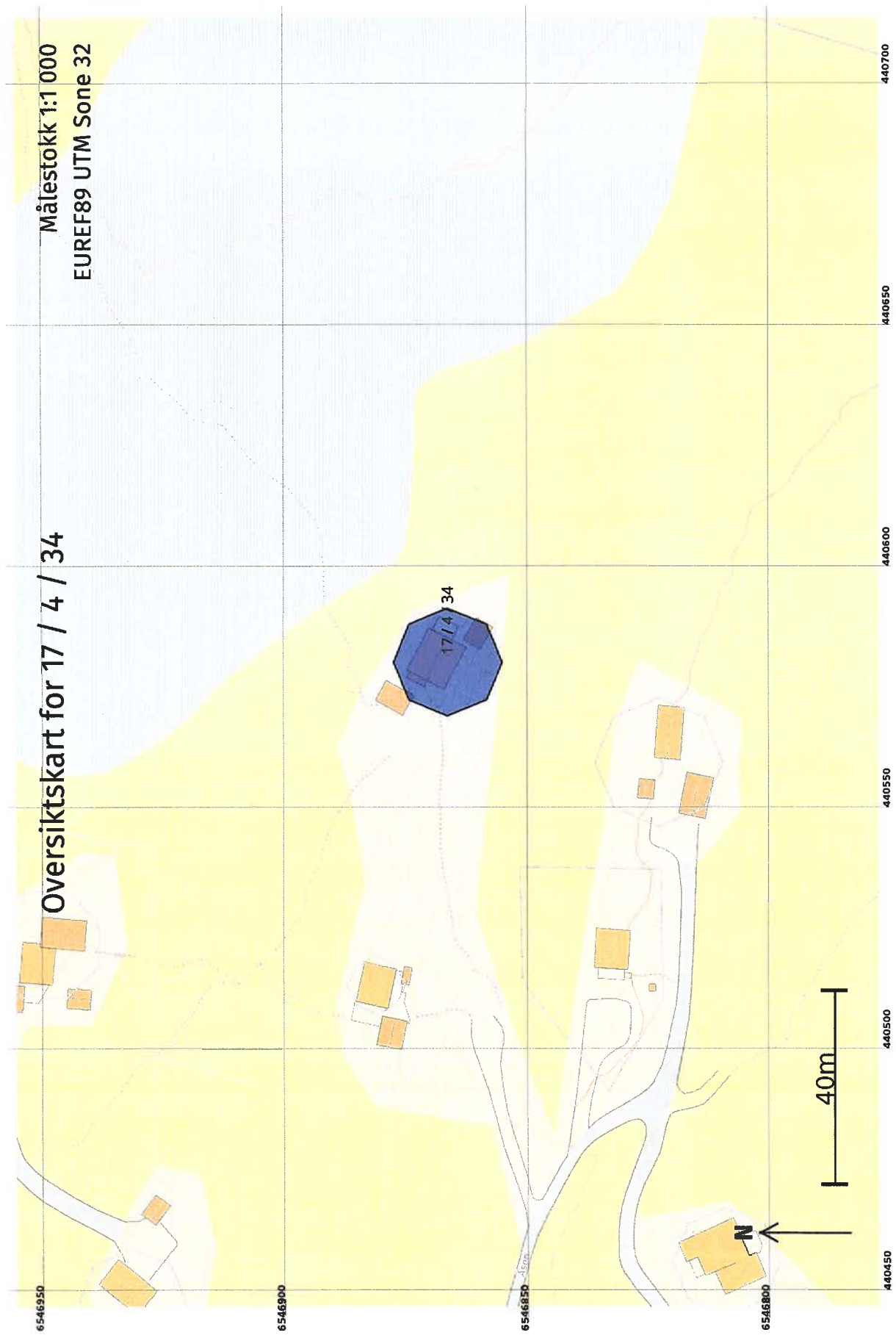
Arealendring
 0
 0
 0
 0

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adresse	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Åsen	1068	16	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6546867	440580	
				Grunnkrets: 0102 Breivik-Birtedalen Stemmekrets: 1 FYRESDAL Kirkesokn: 05141201 Fyresdal Postnr.område: 3870 FYRESDAL Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	166 288 967	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6546867 Øst: 440580	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
1068 Åsen 16	H0101	Fritidsbolig	0	0	0	0	0
							17/4/34

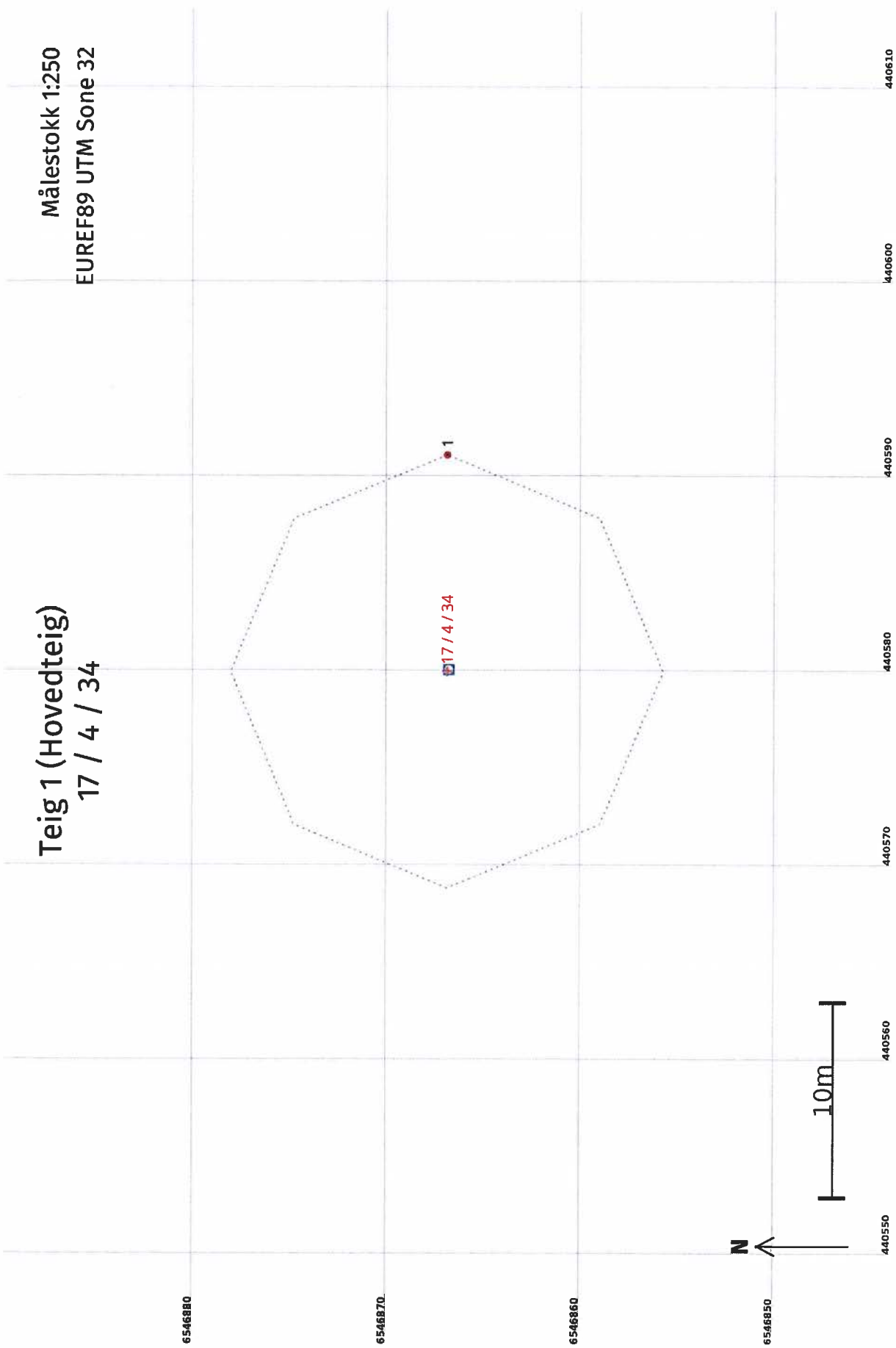


Oversiktskart for 17 / 4 / 34

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

Teig 1 (Hovedteig) 17 / 4 / 34

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 350

Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6546867

Øst: 440580

ÅSEN HYTTEGREN REGULERINGSFØRESEGNER.

Kommune:	Fyresdal.
Område:	Kile - Gnr. 17/1, 17/4.
Planforslag datera:	10.11.08
Dato for vedtak i kommunestyre:	26.02.2009
Mindre endring	28.10.2011 og 02.12.2020

1 INNLEIING.

Avgrensing av området er vist på plankart med reguleringsgrenser.
Innenfor området er arealet regulert til følgjande formål:

- Byggeområde for hytter. (Pbl §25.1)
- Landbruksområde. (Pbl § 25.2)
- Offentleg trafikkområde. (Pbl §25.3)
- Spesialområde. (Pbl §25.6.)
 - friluftsområde
 - private vegar
 - privat parkering
 - småbåtanlegg (i vatn)
 - skileikanlegg

2 FELLES FØRESEGNER.

Alle inngrep skal planleggast og utførast slik at skadeverknader vert så små som mogleg.

Eksisterande vegetasjon skal ikkje fjernast ut over det som er naudsynt for å få ført opp bygningar og opparbeide tilkomstveggar og parkeringsplassar. Trasear for framføring av vatn, avløp og kablar som ikkje kan leggast langs veggar, skal reetablerast med stadeigen vegetasjon. Grunneigar kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

3 BYGGEOMRÅDE FOR HYTTER.

Gjeld nye hytter LN01-LN08 i felt 1, KN01-KN05 i felt 2 og ved endring av eksisterande bygningar.

03.1 Tomta.

Storleik på tomte kan vere inntil 2 mål.

Inngrep på tomte skal gjerast så varsamt som mogleg for å ta vare på naturpreget.

Eksisterande vegetasjonen skal bevarast i størst mogleg grad. (ref. pkt.02).

Det er ikkje lov å gjerde inn tomte eller deler av tomte. Flaggstong eller portal er heller ikkje lov å setje opp. På nye tomter skal det opparbeidast 2 parkeringsplassar.

3.2 Storleik på bygg og utnytting.

Tillat bruksareal (BRA) pr. tomt er 115 m². Hovudhytte kan vere på inntil 100 m².

Bruksarealet kan deles på hytte inntil 80 m² og anneks inntil 20 m².

I tillegg kan det byggjast uisolert uthus på inntil 15 m².

Dersom det vert bygd to eller tre bygningar skal desse plasserast i tunform.

3.3 Plassering av bygg og utforming.

Hytter skal plasserast slik at hovudmøneretning følgjer kotene i terrenget.

Bygg skal fundamentast på grunnmur eller plate på mark. Pillarar vert tillate, høgde inntil 0,9 m.

Høgde på grunnmur eller pilarar for terrasse skal ikkje vere meir enn 0,9 m over gjennomsnittleg terreng.

Taket skal vere saltak og tekkast med torv, tre eller materiale med mørk og matt

farge. Takvinkel skal vere mellom 22 og 30 grader.

På hovudhytte må gesimshøgde ikkje vere høgare enn 5,0 m og mønehøgde ikkje over 5,5 m. Det tillates bygd oppstugu

Tilsvarande høgder for uthus/anneks skal vere;

- Gesimshøgde maks 3,0 m.
- Mønehøgde maks 4,5 m.

Store glasflater kan bare godkjennast når dei er delt opp.

Alle bygningar og anlegg skal utformast slik at vilt og beitedyr ikkje kjem til skade.

3.4 Vatn, avløp, renovasjon og straum.

Det kan leggjast vatn inn i hyttene under føresetnad av at det vert søkt om utleppsløyve for gråvatn.

Grupper av hytteiningar kan gjere avtale om borring av felles vassbrønner og leidningsnett. Før arbeidet startar skal lokalisering avtalast med grunneigar.

Som privetløysing skal det nyttast typegodkjent bido, alternativt anna godkjent lukka toalettøysing.

Renovasjonsordning skal fylgje dei til ein kvar tid gjeldande reglar for Fyresdal kommune. Avfall skal plasserast i Renovest sine avfallscontainerar for tida plassert på parkeringsplass ved Søgar Kile.

3.5 Dokumentasjon.

Saman med søknad om byggjeløyve for hytter skal det leggjast ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som visar plassering av bygningar, tilkomst, parkering og leidningsgrøfter.

4 LANDBRUKSOMRÅDE.

I område skal ein kunne drive tradisjonelt landbruk.

For at område skal bevare sitt preg som kulturlandskap skal område dersom det ikkje vert drivi landbruk haldast fri for småkratt og skog.

5 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE.

5.1 Køyreveg.

Regulert område gjeld del av køyrebane på fylkesveg som ligg innanfor plangrense.

5.2 Frisiktsoner.

Terranget i frisiktsoner må ikkje vere høgare enn tilstøytande køyrebane. Sikthindrande vegetasjon og gjenstandar høgare enn 0,5 m er ikkje tillete.

06 SPESIALOMRÅDE.

06.1 Friluftsområde på land.

I friluftsområde skal vegetasjon bevarast. Grunneigarar kan drive plukkhogst.

Borebrønner og leidningstrasear for framføring av vatn og straum som ikkje kan leggjast langs vegar, kan førast gjennom friluftsområde.

6.2 Private vegar og parkering.

Eksisterande vegar som er opparbeidd er regulert til privat veg.

Nye vegar som skal opparbeidast skal ha ei breidde på 3,0. Der skjering og fylling kjem utanfor regulert vegbreidde vert vegarealet utvida tilsvarande. Alle vegar skal brøytast og gje heilårs tilkomst til tomtene.

Parkering er ikkje tillat langs desse vegane. Gjesteparkering kan skje på regulerte parkeringsplassar.

6.3 Småbåtanlegg. (I vatn).

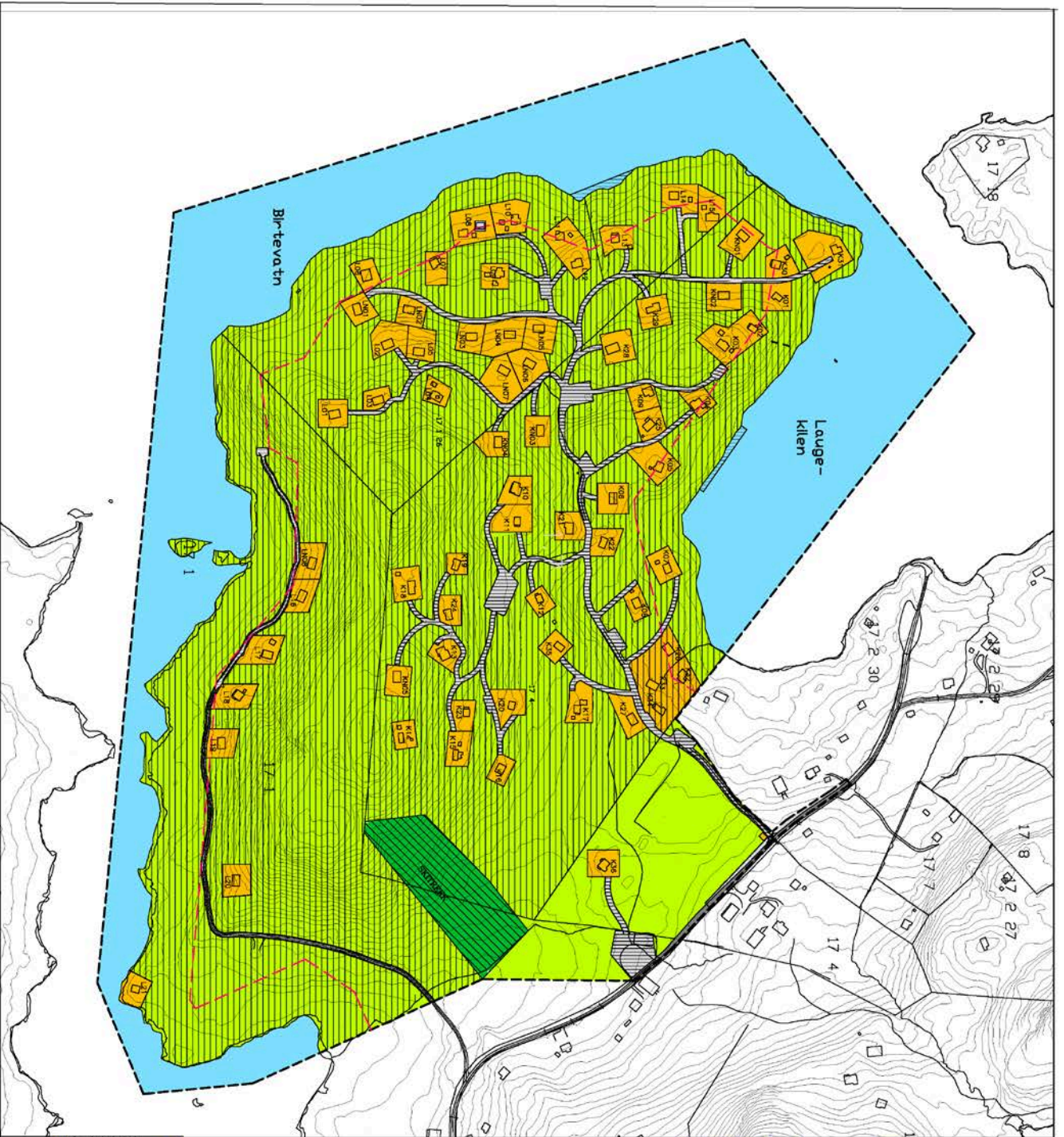
I område kan det etablerast installasjonar knytt til båtplass.

06.4 Skileikanlegg.

I område kan det tilretteleggast for diverse aktivitetar på ski, eventuelt med skitrekk.

06.5 Bevaring av bygningar og anlegg.

På tomt L08 er det freda kulturminne nemnt i arealdelen av kommuneplan som;
R-9 Loft frå Nordre Skrede - flytt til Birtedalen.



tekniforlaring.

PBL §25 REGULERINGSPOMAL

BYGGEOMRÅDE (PBL §25 ledd nr. 1.)

Område for fritidsbygging.

LANDBRUKSOMRÅDE (PBL §25.1 ledd nr. 2.)

Landbruksområde.

OPPFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE (PBL §25.1 ledd nr. 3.)

Køyeveg.

Arno vegggrunn, Frisiktsone.

SPESSALOMRÅDE (PBL §25 ledd nr. 6.)

Fritidsområde.

Privat veg / parkering.

Sambtunelag. (1 vahn.)

Skileiknelag.

Bevoring av bygninger.

Hytter med nemning KN og LN er nye hytter. (Forretting)

LINESTYRDEL.

PUNKTS AKROPSKENE.

FORVALTSGRANSE.

Byggesone mot vassdrag.

Kartgrunnlaget er digitalt kart

UTM sone 32(Euref89)

Koordinatstokk 1:2000.

Elevasjon 2 m.

Veg/hytter m.n. er innmalt

ved hjelp av håndholdt GPS.

Nøyaktighet +/- ca. 4-6m.

Kortmåskestokk: 1:4000

0 25 50 75 100

Reguleringsplan med tilhørende foresegner for Aasen Fritidsgrønd - Birtedalen. Gnr 17 bnr 1 og 4.	Kortbudd:
SAKSHANDLING JLG. PLAN- OG BRUGSLØVA.	Kartprodusent:
1. godkjenning av plan og foresegner.	Sæm, Dato Sjn.
2. saksbehandling av plan og foresegner.	
3. saksbehandling av plan og foresegner.	
4. saksbehandling av plan og foresegner.	
5. saksbehandling av plan og foresegner.	
6. saksbehandling av plan og foresegner.	
7. saksbehandling av plan og foresegner.	
8. saksbehandling av plan og foresegner.	
9. saksbehandling av plan og foresegner.	
10. saksbehandling av plan og foresegner.	
11. saksbehandling av plan og foresegner.	
12. saksbehandling av plan og foresegner.	
13. saksbehandling av plan og foresegner.	
14. saksbehandling av plan og foresegner.	
15. saksbehandling av plan og foresegner.	
16. saksbehandling av plan og foresegner.	
17. saksbehandling av plan og foresegner.	
18. saksbehandling av plan og foresegner.	
19. saksbehandling av plan og foresegner.	
20. saksbehandling av plan og foresegner.	
21. saksbehandling av plan og foresegner.	
22. saksbehandling av plan og foresegner.	
23. saksbehandling av plan og foresegner.	
24. saksbehandling av plan og foresegner.	
25. saksbehandling av plan og foresegner.	
26. saksbehandling av plan og foresegner.	
27. saksbehandling av plan og foresegner.	
28. saksbehandling av plan og foresegner.	
29. saksbehandling av plan og foresegner.	
30. saksbehandling av plan og foresegner.	
31. saksbehandling av plan og foresegner.	
32. saksbehandling av plan og foresegner.	
33. saksbehandling av plan og foresegner.	
34. saksbehandling av plan og foresegner.	
35. saksbehandling av plan og foresegner.	
36. saksbehandling av plan og foresegner.	
37. saksbehandling av plan og foresegner.	
38. saksbehandling av plan og foresegner.	
39. saksbehandling av plan og foresegner.	
40. saksbehandling av plan og foresegner.	
41. saksbehandling av plan og foresegner.	
42. saksbehandling av plan og foresegner.	
43. saksbehandling av plan og foresegner.	
44. saksbehandling av plan og foresegner.	
45. saksbehandling av plan og foresegner.	
46. saksbehandling av plan og foresegner.	
47. saksbehandling av plan og foresegner.	
48. saksbehandling av plan og foresegner.	
49. saksbehandling av plan og foresegner.	
50. saksbehandling av plan og foresegner.	
51. saksbehandling av plan og foresegner.	
52. saksbehandling av plan og foresegner.	
53. saksbehandling av plan og foresegner.	
54. saksbehandling av plan og foresegner.	
55. saksbehandling av plan og foresegner.	
56. saksbehandling av plan og foresegner.	
57. saksbehandling av plan og foresegner.	
58. saksbehandling av plan og foresegner.	
59. saksbehandling av plan og foresegner.	
60. saksbehandling av plan og foresegner.	
61. saksbehandling av plan og foresegner.	
62. saksbehandling av plan og foresegner.	
63. saksbehandling av plan og foresegner.	
64. saksbehandling av plan og foresegner.	
65. saksbehandling av plan og foresegner.	
66. saksbehandling av plan og foresegner.	
67. saksbehandling av plan og foresegner.	
68. saksbehandling av plan og foresegner.	
69. saksbehandling av plan og foresegner.	
70. saksbehandling av plan og foresegner.	
71. saksbehandling av plan og foresegner.	
72. saksbehandling av plan og foresegner.	
73. saksbehandling av plan og foresegner.	
74. saksbehandling av plan og foresegner.	
75. saksbehandling av plan og foresegner.	
76. saksbehandling av plan og foresegner.	
77. saksbehandling av plan og foresegner.	
78. saksbehandling av plan og foresegner.	
79. saksbehandling av plan og foresegner.	
80. saksbehandling av plan og foresegner.	
81. saksbehandling av plan og foresegner.	
82. saksbehandling av plan og foresegner.	
83. saksbehandling av plan og foresegner.	
84. saksbehandling av plan og foresegner.	
85. saksbehandling av plan og foresegner.	
86. saksbehandling av plan og foresegner.	
87. saksbehandling av plan og foresegner.	
88. saksbehandling av plan og foresegner.	
89. saksbehandling av plan og foresegner.	
90. saksbehandling av plan og foresegner.	
91. saksbehandling av plan og foresegner.	
92. saksbehandling av plan og foresegner.	
93. saksbehandling av plan og foresegner.	
94. saksbehandling av plan og foresegner.	
95. saksbehandling av plan og foresegner.	
96. saksbehandling av plan og foresegner.	
97. saksbehandling av plan og foresegner.	
98. saksbehandling av plan og foresegner.	
99. saksbehandling av plan og foresegner.	
100. saksbehandling av plan og foresegner.	

Ing. John Arne Krossli
3849 Vråloasen.

Dato: 10.11.08.
Fil: 0911-101.dwg

Nabolagsprofil

Åsen 16

Høyde over havet

644 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	2 t 33 min	🚗
🚗 Verpe Linje 102	34 min	🚗 26.6 km
🚗 Grundvik Linje 102	34 min	🚗 27.4 km

Avstand til byer

Tvedestrand	1 t 57 min	🚗
Arendal	2 t 9 min	🚗
Kristiansand	2 t 42 min	🚗
Skien	2 t 58 min	🚗
Oslo	4 t 11 min	🚗
Stavanger	5 t 13 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Fyresdal kommune	35 min	🚗
🚗 Spar Fyresdal	36 min	🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Ådneram skitrekk
- Avstand til nærmeste bakke: 59.9 km
- Skitrekk i anlegget: 4

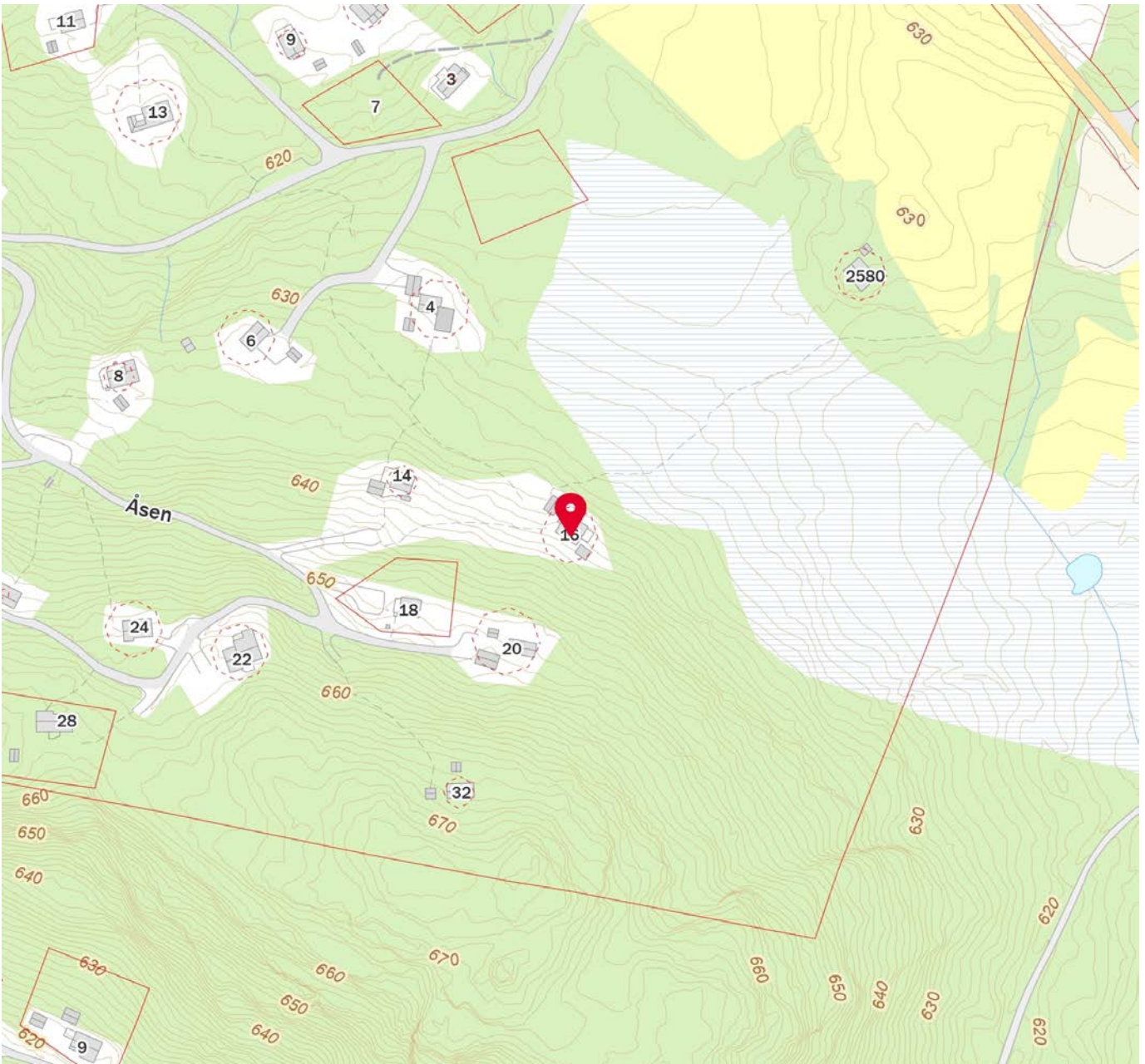
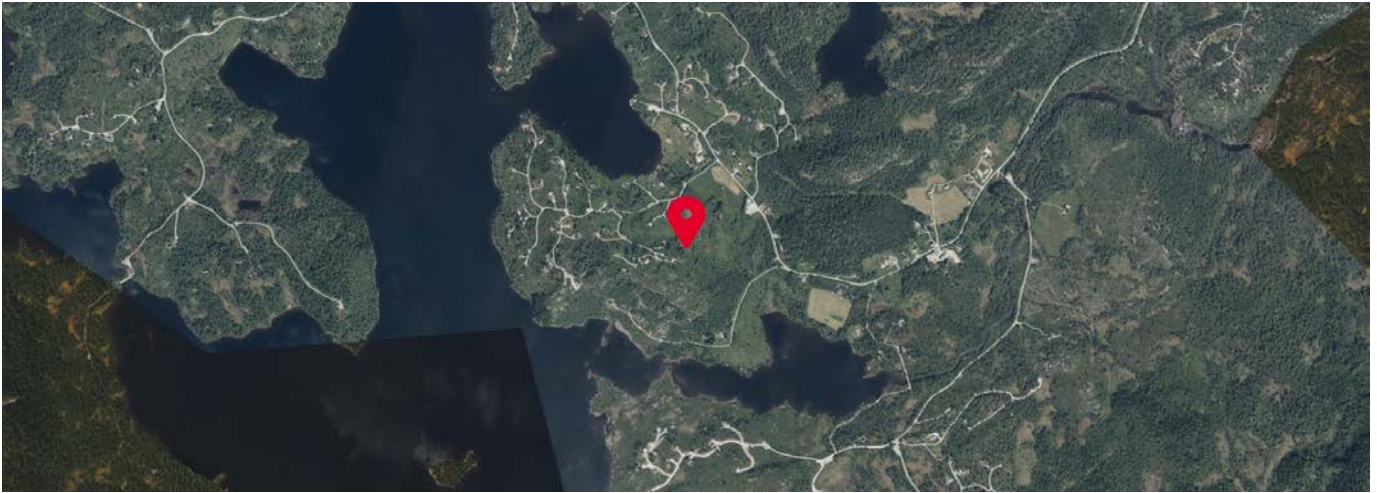


Sport

⚽ Dynja Grasbane Fotball	36 min	🚗 27.5 km
⚽ Gimle skole Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	37 min	🚗 28.3 km
🏊 Førdsal Spinnvill	38 min	🚗

Dagligvare

Joker Fyresdal PostNord	35 min	🚗 27 km
Spar Fyresdal Post i butikk, PostNord	36 min	🚗 28.4 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Åsen 16
3870 FYRESDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Magne HaugåsTelefon: 900 20 107
E-post: magne.haugas@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre