



aktiv.

Hytte Hovin, 3652 HOVIN I TELEMAR

Hyggelig hytte med usjenert og idyllisk beliggenhet ved Store Damtjønn



Eiendomsmegler

Marie Langseth

Mobil 975 54 902

E-post marie.langseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 250 000,-
Omkostn.: Kr 31 245,-
Total ink omk.: Kr 1 282 490,-
Selger: Finn Steen Livang v/
Ole Didrik Gjønnnes
Rikke Elisabeth Gjønnnes

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 58/93 kvm
Tomtstr.: 2240 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 169, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1307240072

Hyggelig hytte med usjenert og idyllisk beliggenhet

Koselig eiendom beliggende i enden av hyttefeltet med skjermet beliggenhet. Hytta holder en enkel standard uten innlagt strøm og vann. Her har man et bensin aggregat.

Hytta inneholder gang, kjøkken, stue, to soverom og vaskerom i 1. etasje. Man har også en hems, som i dag er innredet med to sengeplasser (ikke godkjent). På eiendommen har man i tillegg et uthus med lagerplass, utedo og garasje, samt et brønnehus og et båthus nær vannet.

Eiendommen har en fin beliggenhet ved Store Damtjønn Her er det fine båt-, fiske- og bademuligheter i vannet, som ligger rett i nedenfor av hytta. Eiendommen ligger omtrent 15 minutter med bil fra Austbygde i Telemark, og det er kort vei til populære fjellområder som bl.a. Gaustatoppen. Fine turmuligheter også rett utenfor eiendommen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	86
Nabolagsprofil	95
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 16 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Gang, stue, kjøkken, to soverom, gang og vaskerom

2. etasje

BRA-i: 0 m² Tre soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m² Overbygd inngang/terrasse

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m² Redskapsbod, forgang til utedo, utedo, vedbod, agregatrom, lagerrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m² Overbygd inngang

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2240 m²

Tomtebeskrivelse

Naturtomt med opparbeidet vei frem og romslig parkeringsplass ved hytta. Ellers en fin tomt med beliggenhet ved vannet, bestående av lyng, busker og trær.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet ved Store Damtjønn Her er det fine båt-, fiske- og bademuligheter i vannet, som ligger rett i nedenfor av hytta. Eiendommen ligger omtrent 15 minutter med bil fra Austbygde i Telemark, og det er kort vei til populære fjellområder som bl.a. Gaustatoppen. Fine turmuligheter også rett utenfor eiendommen.

I området rundt hytta er det gode aktivitetsmuligheter med attraksjoner som blant annet Gjuvsjø som ligger omtrent 5-6 km fra eiendommen. Gjuvsjø er en relativt stor innsjø med en lengde på 1500 m og 600 m i bredde. Her er det muligheter for både bading og fiske, samt gode turmuligheter. En av disse turene tar deg opp til idylliske Gjuvhovd med utsikt utover Tinnsjøen. Turen tar omtrent 30 minutter hver vei og passer seg for både store og små.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består av spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Nils Gjelstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur av gråsteinsmur. Kledning er stående tømmermannskledning, toppgavl har liggende kledning. Det antas en blanding mellom takstoler og konvensjonelt takverk (over stue).

I tillegg er det et uthus, båthus og brønnhus på eiendommen. Årstall på bygningene mangler.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt prospekt). Det er viktig å sette seg grundig inn i denne.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3 i tilstandsrapporten:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Grunnmur

- Det ble registrert stillestående vann under hytta. Årsak kan være at det ikke er nok drenshull som drenerer gjennom grunnmur.

Drenering

- Manglende drenshull kan resultere i nødvendig vann påkjenning på grunnmur samt fordampning opp under bjelkelag med stubbeloft.

Kledning

- Det er montert metallplater i bunn kledning som beskyttelse eller på grunn av skade bad? Bør demontere plater for inspeksjon.

Vinduer og ytterdører

- Noe kondens mellom inner og ytter rammer vinduer.

Balkong, terrasser, veranda og lignende

- Terrassegulv kunne trenge overflateehandling.

Takkonstruksjon

- ved inspeksjon inn i kott så er det synlig impregnert forhudningspapp montert opp til taktro Det er ingen lufting over isolasjon som det anbefales i denne type konstruksjon.
- Tak mangler takstige og snøfangere.

Renner, nedløp og beslag

- Takrenner e ruten overkro kan være noe utsatt ved snø og is ved takfot/takrenne.

Manglende takrenner på baksiden av hytta.

- Takplater brukt som beslag i overgang vegg tak hvor bygget er forskjøvet.

Krypkjeller

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjeller/rom hvor den innerste delen er lukket uten adkomst.

Vaskerom

- Vanlig tykkelse på plasstøpt terrazzo er 12-18 mm. Tykkelsen bør være minst 1,5 ganger største kornstørrelse i tilslaget.
- Ventilasjon i ventil i topp vindu, men mangler til luft.

Kjøkken

- Avløp og vannrør. Diameter bør/må økes ved større bruk av oppvask/skullekum.
- Avtrekk. Det er ingen avtrekkshette over gass steketopp.

Innvendige trapper

- Trapp mangler rekkverk og håndlist på vegg det er krav om ved innvendig trapp.

Ildsteder og skorsteiner

- Mangler beskyttelse på gulv foran peis.
- Det mangler beskyttelse under feie/sotluke.

Loft

- Takkonstruksjon har redusert isolasjonstykkelse i forhold til dagens krav, og i tillegg uten lufting over isolasjon.
- I overgang opprinnelige bygg/tilbygg kan det kanskje i perioder samle seg snø.
- Ingen ventilasjon uten å åpne vinduet.

Radon

- Det er ikke foretatt radonmåling i hytta.

Verditakst

Kr 1 250 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklærings skjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Hytte:

1.etasje: Gang, stue, kjøkken, to soverom, gang og vaskerom

Loft/hems: tre rom som er brukt til soverom

Uthus: Redskapsbod, forgang til utedo, utedo, lagerbod/garasje og agregatrom.

I tillegg er det et båthus og et brønnhus på eiendommen.

Standard

Hytte fra 1982 med tilbygg fra 1998 med gang og inngangsparti. Hytta holder en enkel standard med bensinaggregat, uten innlagt strøm og vann.

Innvendige overflater består av furugulv på gulver, vegger er med trepanel og himling med panel.

Kjøkkenet er med eldre innredning i heltre med profilerte fronter. Benkeplate i heltre med oppvaskkum. Det er hvitevarer som kjøleskap og koketopp som går på propan.

Stua er stor og romslig med god plass til en sofagruppe. Her er det en stor vedovn som varmer godt på kalde kvelder.

Det er et vaskerom inne i hytta som inneholder servant med kaldtvanns kran.

Det er to soverom i 1. etasje i hytta, hvert rom med en sengeplass. Det er en hems som har vært innredet med to ekstra sengeplasser. Hemsen er ikke godkjent som soverom.

Uthuset ligger like ved hytta med god lagringsplass, utedo, vedbod og garasje plass.

Innbo og løsøre

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

Hytta selges møblert.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Hytta ble bygget på i 1998 med gang og inngangsparti.

Parkering

Parkering i romslig gårdsplass på eiendommen.

Radonmåling

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

Diverse

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

Eiendommen blir ikke ytterligere vasket eller rengjort enn som fremvist på visningstidspunktet.

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming er basert på vedfyring. Det er bensinaggregat plassert i uthus, som er tilkoblet hytten.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 250 000

Kommunale avgifter

Kr 2 568

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

Andre utgifter

For brøyting og vedlikehold av vei kr 3500,- pr år.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmeistring 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 169, bruksnummer 12 i Tinn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4026/169/12:

26.11.2020 - Dokumentnr: 3397922 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om drift og vedlikehold av veg

09.09.2011 - Dokumentnr: 720612 - Festenummer gitt bruksnummer
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4026 Gnr:169 Bnr:3

09.09.2011 - Dokumentnr: 720612 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0826 Gnr:169 Bnr:3 Fnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1198704 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0826 Gnr:169 Bnr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 635750 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3818 Gnr:169 Bnr:12

01.11.2011 - Dokumentnr: 897142 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:169 Bnr:3

01.11.2011 - Dokumentnr: 897142 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:169 Bnr:3
Med flere bestemmelser

30.07.2013 - Dokumentnr: 633933 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:169 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:169 Bnr:16
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:169 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.2013 - Dokumentnr: 633933 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:169 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:169 Bnr:16
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:169 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.2019 - Dokumentnr: 878707 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:169 Bnr:1
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

31.07.2019 - Dokumentnr: 878743 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:169 Bnr:3
Bestemmelse om vedlikehold

26.11.2020 - Dokumentnr: 3397922 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:169 Bnr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.08.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til hytter.

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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

Salgsoppdrag

1 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

31 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

32 490 (Omkostninger totalt)

47 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

50 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 282 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 297 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 300 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 32 490

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 379,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, sikringsobligasjon og fotograf. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 750,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

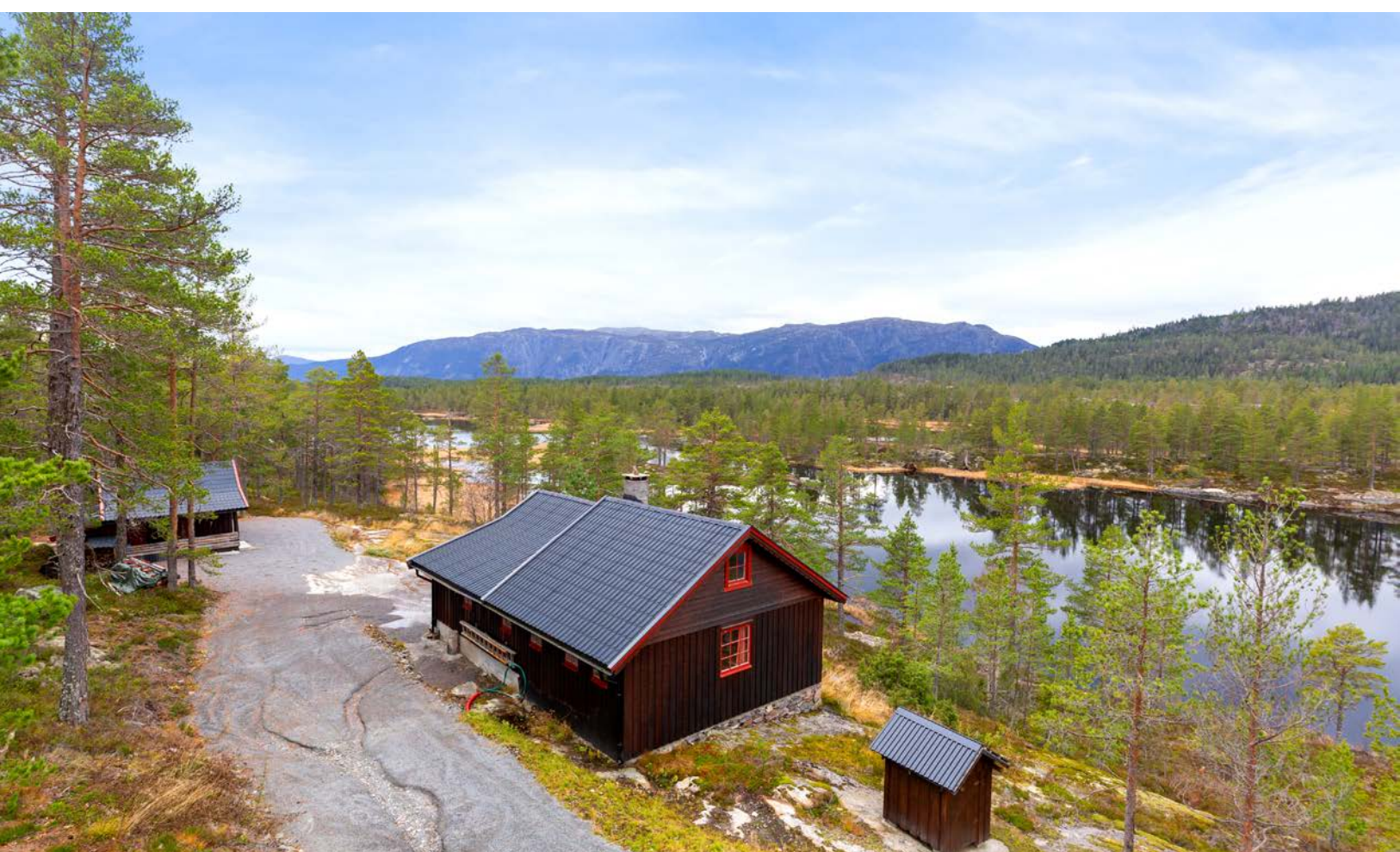
Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

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

Salgsoppgavedato

11.11.2024

















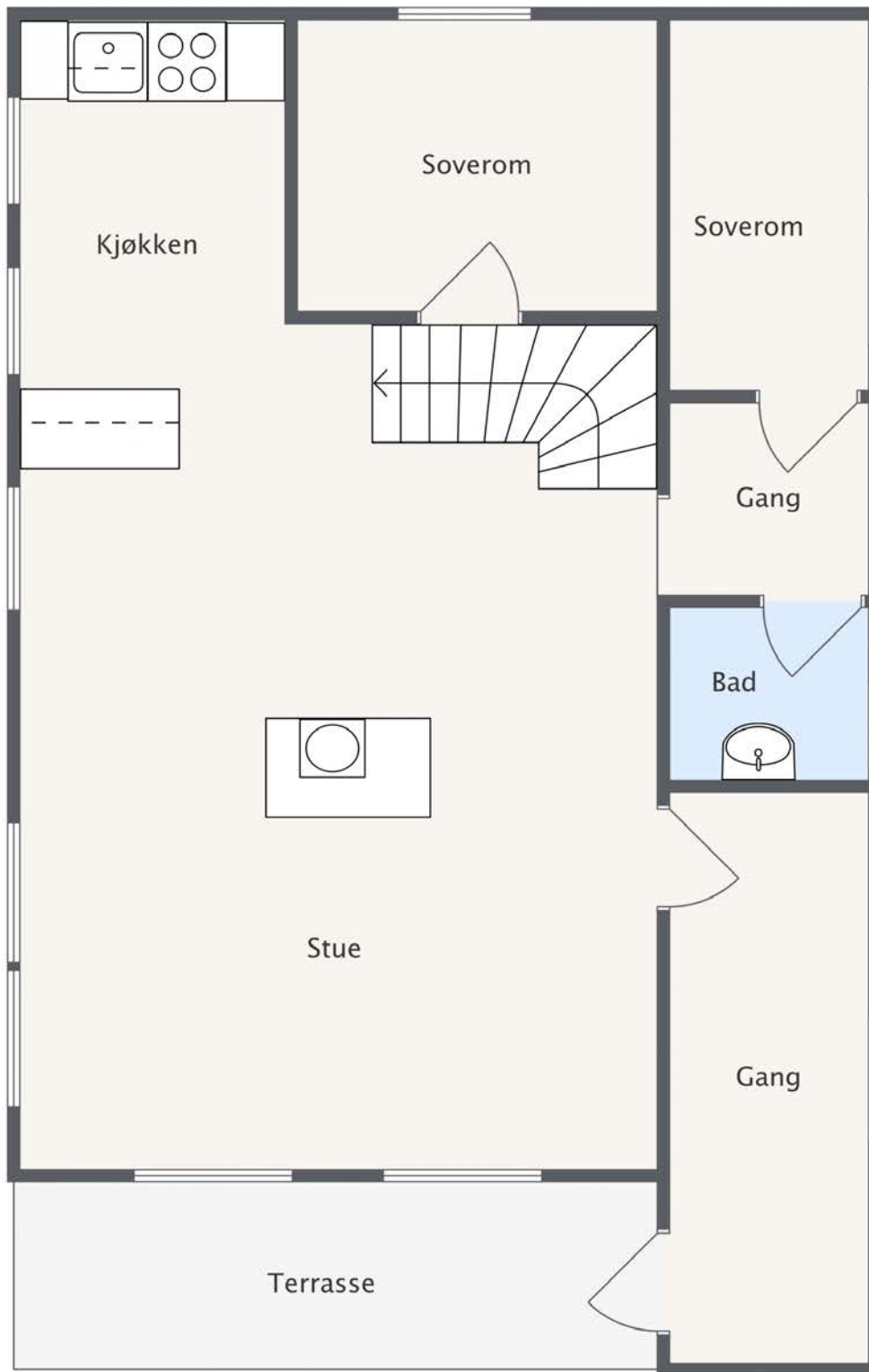








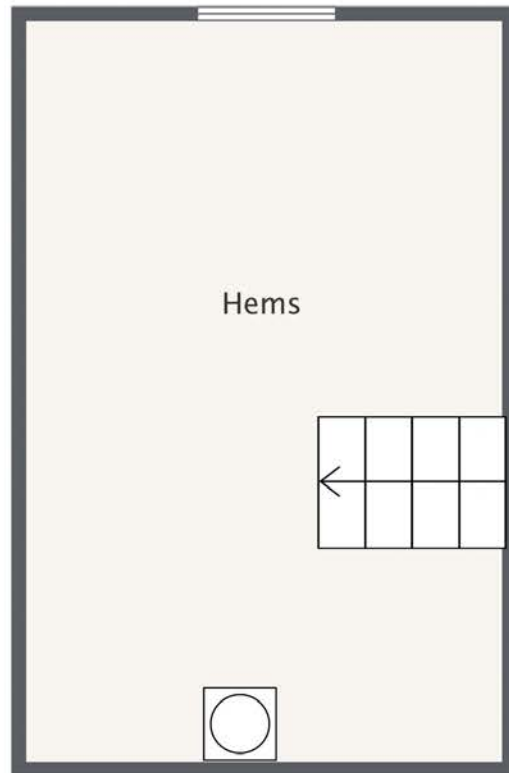
1. etasje



aktiv.

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

Hems



aktiv.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Store Damtjønn
3652 Hovin I Telemark

Gnr: 169 Bnr: 12



Bygningssakkyndig
Nils Gjelstad

Rapport kode: 389130
Opprettet: 01.10.2024
Utskrift: 31.10.2024



**Eiendomstaksering Ing Nils
Gjelstad**

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



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Bygningsssakkyndig - Nils Gjelstad

Bygningsansvarlig

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad.

Han er utdannet ved Forikringsakademiet, og er ingeniør og driftsøkonom, utdannet takstingeniør. I tillegg har Gjelstad svennebrev som tømrer.

Nils Gjelstad har 20 års erfaring innenfor entreprenørbransjen og 10 år på byggherre siden i tillegg drevet med taksering siden 1989.

Har godkjenning innenfor Verditaksering, tilstandsrapport NS3424, NS3600, skade og skjønn,

byggelånskontroll, bygg og prosjektleder rolle.

Erfaring innenfor byggforvaltning og vedlikehold av bygningsmassen. Har jobbet som

byggesaksbehandler i 17 år og tar oppdrag med byggesøknader og som søker.

Har gått på brannskolen og bestått eksamen og jobbet som overordnet vakt og stedfortreder for

brannsjef i Tinn Brannvesen.



Godkjenningmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Oppdragets formål er en teknisk gjennomgang samt vurdering av markedsverdi. Definisjonen på markedsverdi i denne rapporten: "Det estimerte beløpet som eiendommen på tidspunktet for verdsettingen vil kunne utveksles for mellom en villig kjøper og en villig selger i en transaksjon på armlengdes avstand etter korrekt markedsføring, der hver av partene har vært velinformert og har handlet med forsiktighet og uten tvang".

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar.

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men rekvirent plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil registreringer før rapporten tas i bruk. Merk at "tilhørende bygninger" ikke omfattes av oppdragets tekniske vurdering og er kun enkelt beskrevet, men medtatt i verdigrunnlaget.

Rapporten følger i all hovedsak, og så langt det er praktisk mulig, forskriften i avhendingslova. Merk at dette ikke er en NS3600 rapport.

Formålet med rapporten er å fremstille resultatene av en kontroll på en enkel måte og slik gi informasjon slik at man kan identifisere de mest kritiske punkt. Denne rapporten må aldri ses på som uttømmende og rapporten er utarbeidet med forbehold om manglende/feil opplysninger og manglende undersøkelsesmuligheter, og med de begrensninger som følger av begrenset tilgang pga vinter og snø.

Den bygningssakkyndige må alltid overholde gjeldende HMS-regler fra Arbeidstilsynet. Dette gjelder for alle undersøkelser som forskriften krever at skal bli gjennomført. Den bygningssakkyndige må bruke faglig skjønn, og vurdere om undersøkelsene trygt kan gjennomføres uten å medføre fare for liv og helse.

Utgangspunktet er at undersøkelser av f.eks undertak, lekter, yttertekking og skorsteiner skal gjøres fra bakken eller via loft. Se forskriftens § 2-1, som beskriver hvordan undersøkelsen skal skje. Undersøkelsene kan for eksempel gjøres ved bruk av kikkert.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll er utført etter forskriftenes § 2-2 til § 2-19 ihht ovennevnte.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, 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.

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Hytte

TG 0
2 stk

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1 16 stk

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Vaskerom

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Overflater

Innvendige dører

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

TG 2 22 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Yttertak

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Vaskerom

Overflater - Gulv

Ventilasjon

Kjøkken

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Statikk (ved innredet loft)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Radon

Radon

TG 3
0 stk

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



TG IU

4 stk

Vaskerom

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til og kan vederlagsfritt kontakte takstingeniøren med spørsmål om innholdet i rapporten.

Om tilleggsprodukter:

Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, iht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper. Bygninger er satt opp av eier uten fagkunnskap med eventuelt hjelp av fagfolk?

Solcellepanel er ikke sjekket, under befaring uten lys, lommelykt er brukt som hjelpemiddel og tar derfor forbehold hva som er registrert og ikke registrert. Det er lagt fram strømkabel fram til grunnmur, men tilkoblingsavgift til Tinn Energi er ikke betalt for knytte til hytta til ledningsnett.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:

Aktiv ved Eiendomsmegler Marie
Langseth

Rekvirent dato:

Besiktigelse

Til stede:

Utlånt nøkkel
Nils Gjelstad

Besiktelsesdato:

07.10.2024

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4026	169	12

Adresse: Store Damtjønn, 3652 Hovin I Telemark

Kommune: Tinn

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Dødbo etter LIVANG FINN STEEN v/ Ole Didrik Gjønnes

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Avtale med grunneier om veg	26.11.2020	Tinglyst avtale om tilatelse fra grunneier til å bygge veg fram til hytte..

Kommentar til dokumentkontroll

Ingen opplysninger tiltak er byggesøkt.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):	2 240
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	seeiendom.kartverket.no/eiendom/4026/169/12

Kommentar til tomteopplysninger

Det er i grunnbok angitt bestemmelse om veg datert 26.11.2020, men undertegnede kan ikke se hva den går ut på.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår

Årstall for
andre tiltak

Kommentar til andre tiltak

1982

1998

Tilbygg på hytte i 1998, hvor bygning har fått egen gang som inngang til hytta.



Inngangsparti hytte.



Innkjørsel ved siden av hytta.

Uthus

Byggeår

1986



Uthus med overbygd inngang hvor vedlager er plassert lengst bak



På baksiden av uthus hvor agregatrom er plassert.

Kommentar til bygning

Årstall for tilbygg mangler, men antas å være foretatt minimum 2 tilbygg.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



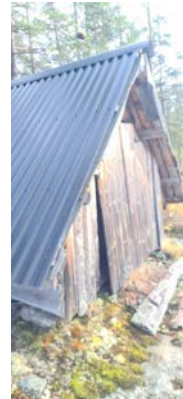
Båthus

Byggeår

1981



Båthus plassert ved Store Damtjønn utenfor tomtgrense.



Front av båthus ved Store Damtjønn.

Brønnhus

Byggeår

Ukjent



Bygning over bergborebrønn.



Innvendig i bygning.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Arealopplysninger - NS3940:2012

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

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1.etg	58	58	
Loft/hems			
Sum:	58	58	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etg	Gang 1, stue, kjøkken, soverom1-2, gang 2, vaskerom	
Loft/hems	Soverom 3	

Uthus

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1.etg.	35		35

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etg.		Redskapsbod, forgang til utedo, utedo, lagerbod/ garasje, agregatrom

Brønnhus

Arealskjema

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

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etg.		Brønnhus

Båthus

Arealskjema

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

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etg.		Båthus

Sum areal alle bygninger

Bygning	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Hytte	58	58	
Uthus	35		35
Brønnhus			
Båthus			
Sum:	93	58	35

Kommentar til arealopplysninger

Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.

Arealene er beregnet ihht rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom slik undertegnede vurderer dette på denne boligen.

Merk spesielt at rom kan være ett P-rom selv om det ikke er godkjent for varig opphold. Det er ikke målbart bruksareal på loft/hems, men et gulvareal =ca.15m². Brønnhus og båthus(avlåst ikke befart innvendig) ikke målbart areal.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1.etg.	58			8
Loft/hems				
Sum:	58			8
Sum BRA:	58			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg.	Gang 1, stue, kjøkken, soverom1-2, gang 2, vaskerom			Overbygd inngang/terrasse
Loft/hems	Soverom 3			

Uthus

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1.etg.		35		8
Sum BRA:	35			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg.		Redskapsbod, forgang til utedo, utedo, vedbod, agregatrom, lagerbod		Overbygd inngang

Brønnhus

Arealskjema

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

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg.		Brønnhus		

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Båthus

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etg.				

Sum BRA:

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etg.		Båthus		

Kommentar til arealopplysninger

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

Hva er bruksareal? Hva er måleverdig areal?

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

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger. Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig.

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling.

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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. Det er ikke målbart bruksareal på loft/hems, men et gulvareal = ca. 15m². Brønnehus og båthus (avlåst ikke befart innvendig) ikke målbart areal.

Bygningsbeskrivelse

Hytte

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Bilder



Adomstveg på siden av hytta, hvor veg har vannskader.



Vanddam på fjell forna inngang som ikke blir drenert vekk.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Inntakskabel til hytta, men ikke betalt tilkoblingsavgift, synlig også en el kabel som antas å være til fremtidig strøm til uhus?

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Bygget står fundamentert på fjell

TG 2

Fundamenter

Grunnmur

Grunnmur består av gråsteinsmur med betongmørtel mellom som lim med betongstøp i topp mur som er støpt direkte til fjell. På gavlvegg er en del åpninger mellom steiner. Tilbygg(gang) er det puss på utvendig side(kan være Lecamur som er pusset. Det er sprekk og puss som har løsnet fra underlag ned mot fjell; årsak kan være vann som står presser mot puss i perioder med mye nedbør eller snøsmeltning. Betongdrager over åpning i grunnmur har dimensjon; HxbxL=80x90x1900mm. og er nok noe underdimensjonert i forhold vekt fra vegg og tak over.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert stillestående vann under hytta. Årsak kan være at det ikke er nok eller ingen drenehull som drenerer gjennom grunnmur. Det kan resultere i fuktigmiljø som kondenserer opp i stubbeloft/bjelkelag. Innerste del av grunnmur mot innkjørsel er det ikke tilgang til.

Anbefalt tiltak:

Etablere dreksåpninger slik at vann renner ut av kryprom eller led vekk vann fra bygning.

Levetider

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

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Bilder



Murt grunnmur av gråstein med betongmørtel mellom.



Avløp fra servant/sluk vaskerom og oppvaskkum på kjøkken?.



Sprekk og deformasjon på grunn ut for gang; årsak kan være kombinasjon vann som fryser og telehiv.



Steinmur med betongmørtel mellom som bæring for hytta opp på fjell. Støpt betongdrager med dimensjon HxbxL=80x90x1900mm.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Ingen drenering ettersom bygget står direkte på fjell hvor fjeller i dagen. Manglende drenshull slik at vannet kan renne gjennom bygget.

Årsak / Konsekvens:

Manglende drenshull kan resultere i nødvendig vann påkjenning på grunnmur samt fordampning opp under bjelekelag med stubbeloft.

Anbefalt tiltak:

Etablere drenshull i grunnmur eller få ledet vann rundt bygning slik at vannet dreneres mot Store Damtjønn.

Levetider

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

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

Yttervegg antas å bestå av 48x98mm bindingsverk antas isolert med 100mm isolasjon.

Kledning

Utvendig stående tømmermanns kledning, topp gavl er det liggende kledning. Vegg mot innkjørsel er det montert metallplater i bunn kledning som beskyttelse eller på grunn av skade bak? Plater er ikke demontert. Det ble ikke registrert råte ved stikkprøver. Solcellepanel på vegg mot Store Damtjønn (ikke i funksjon under befaring).

Årsak / Konsekvens:

Er metallplater montert som beskyttelse mot vannsprut fra terreng/fjell?

Anbefalt tiltak:

Demontere plater for å sjekke eventuelt årsak til at det er montert i bunn av vegg?

Levetider

Normal tid for utskifting av trekledning er 40-60 år.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Bilder



Tømmermannskledning med liggende kledning i topp gavl.



El.kabel er gravd fra til grunnmur under gang i hytta. Metallplater montert som beskyttelse i bunn kledning?



Solcellepanel som antas til bruk for belysning.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Blanding av sidehengslett og topphengslett vinduer koble vinduer med enkelt glass i inner og ytter ramme hvor ytterramme har faste sprosser. Vinduer er noe malingslitt og kitt på vindusruter noe oppsprukket. Panelt ytterdør uten tetningslister med treskjæring som belistning utvendig.

Årsak / Konsekvens:

Noe kondensskader mellom inner og ytter rammer vinduer. Vindu på soverom 1 og stue er vanskelig å åpne og lukke. Vinduer kan ikke åpnes helt på grunn vindu støter i pannebord i ende av taksperre i soverom 2, gang 1, gang 2, vaskerom og kjøkken. Vindu på soverom 1 og stue er trange å åpne. Ytterdør er trang ettersom dørblad subber dørterskel det vil resultere i slitasje på dørblad/dørterskel.

Anbefalt tiltak:

Vurdere nåværende løsning på vindu i soverom 2, gang 1, gang 2, vaskerom og kjøkken. Vindu på soverom 1 og stue justeres. Justere ytterdør.

Levetider

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

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

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

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

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

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Bilder



Ytterdør tar i dørterskel.



Kondensskader mellom inner og ytterrammer.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Overbygd inngang på gavl/endevegg hytta som også er terrasse. Tak står på runde søyler i forlengelse av langvegger samt 2 enkle utskjærte stolper på midten, drager med stolpe opp limtrebjelke som er opplagt på eksisterende gavl/endevegg på yttervegg hytte. Gulv med bæring av 36x148mm bjelker og gulv av impregnert terrassebord. 2 stk støpte trappetrinn som adkomst.

Årsak / Konsekvens:

Terrasegulv kunne trenge overflate behandling. C/C avstand mellom bjelker er ca.600mm og tykkelse på terrassebord er 20mm det resulterer i noe svikt i terrassebord.

Anbefalt tiltak:

Legge inn ekstrabjelker eller leve med noe svikt.

Levetider

Normalt intervall for overatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Bilder



Overbygd inngang/terrasse med betongtrapp. Noe vann blir stående foran; skjært renne klarer ikke å drenerer alt vann.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Det antas en blanding mellom takstoler og konvensjonelt takverk(over stue). Deler av Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon forutenom destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Kontrollen ble imidlertid begrenset til visuelle observasjoner mot himlingsflater på loft/hems uten å registrere tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer på befaringsdagen. På bakgrunn av foran nevnte vurderes derfor takkonstruksjonen til å være i god stand. Dimensjon på taksperrer over stue har dimensjon på 36x145mm med spennvidde ca 2,90m opplagt på limtrebjelke i møne samt yttervegger. Ut i fra dagens krav er det under dimensjonert i forhold til Sintef 525.814.

Årsak / Konsekvens:

Ved inspeksjon inn i kott så er det synlig impregnert forhudningspapp montert opp til taktro. Det er ingen lufting over isolasjon som det anbefales i denne type konstruksjon. Takkonstruksjonen er isolert med 150mm isolasjon. Den eneste lufting i taket derfor eventuelt sløyfer og lekter under metallplater på tak. Underdimensjonerte taksperrer over stue. Viktig å være klar over klar over og gjøre tiltak ved tung snø og skjev belastning.

Anbefalt tiltak:

Viktig å følge med hvordan taket fungerer ved oppvarming på kalde vinterdager. Det foreligger ingen opplysninger om hvor mye og om hytta tidligere er brukt i vinterhalvåret. Fjerne eventuelt snø fra tak ved tung snø og skjevbelastning.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Bilder



Stolper med gjennomgående bolter mellom åpninger ned mot stue .



Synlig imregnet forhudningspapp hvor isolasjon er presset opp mot taktro.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Antar papp, sløyfer og lekter under metallplater i taksteinsmønster

TG 2

Utstyr på tak

Tak mangler takstige opp til pipe samt snøfangere. Tak er befart fra bakkenivå.

Årsak / Konsekvens:

Feier krever takstige opp til pipe for feiing av pipe. Når tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. I overgang tak/vegg er takplater bøyd opp på vegg og kledning er montert i kort avstand til takplater. Ingen god løsning. Etter innføring av nye forskrifter vil alle fritidsboliger i Norge ha et krav om feiing og tilsyn. Brannlovens Forskrift om brannforebygging § 17 pålegger kommunene å sørge for at skorsteiner som er i bruk i byggverk, blir feiet etter behov

Anbefalt tiltak:

Montere takstige på tak opp til pipe samt montere snøfangere på tak.

TG 2

Skorsteiner over tak

Elementpipe med utkrasede fuger over tak med Skiferhelle som takhatt montert på teglstein i hjørner på topp pipe. Beslag i overgang pipe metallplater.

Årsak / Konsekvens:

Mistanke om at pipelement og fuger trekker vann ettersom det er fuktmerker på puss pipe på loft/hems samt gammel vannskade på panel inntil pipe.

Anbefalt tiltak:

Sjekk opp fuger, eventuelt utbedre fuger og deretter impregnere pipe med diffusjonsåpen stoff/væske.

Levetider

Normal levetid for taksteinimiterte plastbelagte stålplater er 10 til 45 år.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

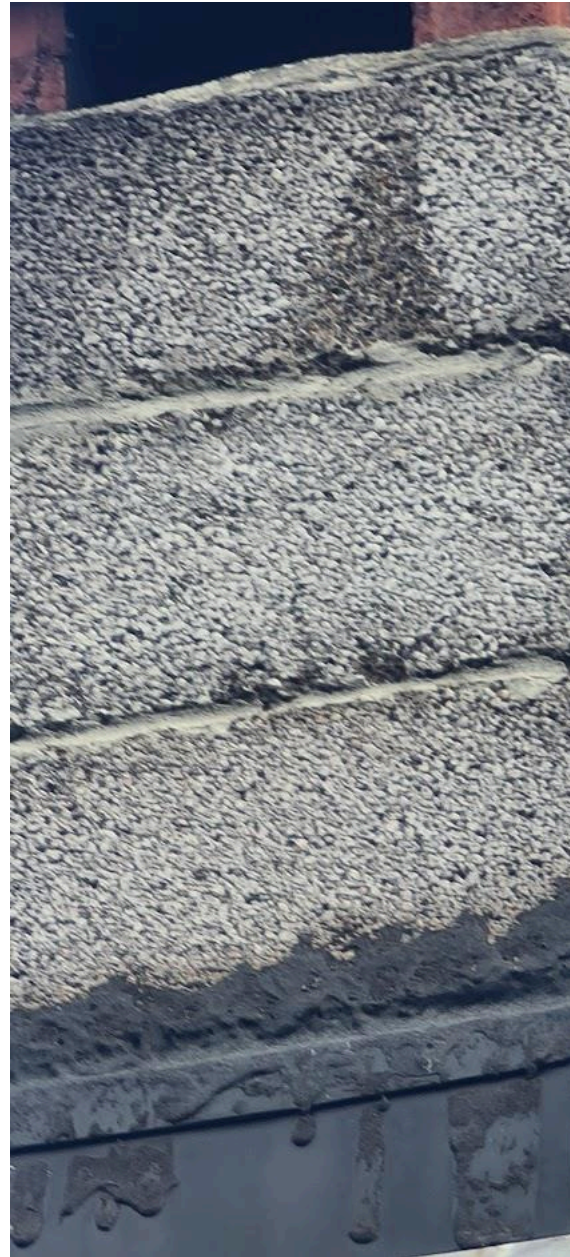
Telefon: 91832880



Bilder



Elementpipe over tak.



Tegn etter fuktighet på overflate av pipe.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Elementpipe over tak hvor ny el.kabel er etablert fram til grunnmur.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Det er sorte plastbelagte stålrenner med skvettning/takfotbeslag ned i renne. Det er ikke overligger/ kroker på takrenner. Taknedløp med utkaster til terreng. Det mangler takrenner på baksiden av hytta.

Det er bunn beslag i overgang pipe/Metallplater. Dekkbord på topp gesims er med beslag.

Årsak / Konsekvens:

Takrenner er uten overkrok kan være noe utsatt ved snø og is ved takfot/takrenne. Manglende takrenne på baksiden av hytta kan resultere i større vann påkjønning på underliggende kledning. Nedløp fra takrenne burde vært ledet vekk fra bygning for å redusere vannpåkjønning på grunnmur og kryprom under hytta. Vannlekkasje i skjøter på takrenne.

Anbefalt tiltak:

Montere takrenner på baksiden av hytta, samt lede vekk vann fra grunnmur og kryprom.

TG 2

Beslag

Takplater brukt som beslag i overgang vegg tak hvor bygget er forskjøvet.

Årsak / Konsekvens:

Ettersom det er kort avstand fra takplater til underkant kledning kan kledningen være noe utsatt for fuktighet i perioder.

Anbefalt tiltak:

Demontere kledningbord nærmest takplater og montere et beslag opp på vegg bak kledning og ut på takplater slik at avstand mellom takplater og kledning blir større og reduserer eventuelt muligheter for fukt og råteskader på sikt. Annet alternativ er leve med dagens løsning og se an hvordan det fungerer over tid.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Bilder



Takrennedløp hvor vann ikke er ledet vekk fra grunnmur.



Overgang takplater/kledning på vegg.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Krypkjeller/rom: Bygningen har krypkjeller/rom under trebjelkelag og bord stubbeloft/gulv. Det stod vann fordybninger i fjellet.

Årsak / Konsekvens:

Det er begrenset tilgang til hele krypkjeller/rom hvor den innerste delen er lukket uten adkomst. Det er oppbevaring av materialer og utstyr som reduserer tilkomst. Det er forholdsvis fuktig miljø ettersom det står vann fordybning i fjellet. Det vil kunne fordampe opp under bjelkelag i perioder av året.

Anbefalt tiltak:

Foreta tiltak for å redusere mulighet for tilkomst eller fjerne vanntilsig mot krypkjeller/rom for dermed å redusere fordamping til opp i bjelkelag. Bedre understøttelse/bæring på avløpsledning for å få jevnt fall; unngå lommer som vannet kan fryse i og redusere avløp.

Bilder



Bilde er tatt i fra åpning på langvegg; lagring av materialer og utstyr, vann og is er synlig i lommer på fjellet samt avløp fra vaskerom.



Grunnmur er glissen/åpen mot bygg for bergbrønn.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom har ikke innlagt vann og er ikke bygd som et våtrom og derfor ikke vurdert som våtrom.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Antar at gulvet er Terrazzo.

Årsak / Konsekvens:

Vanlig tykkelse på plasstøpt terrazzo er 12–18 mm. Tykkelsen bør være minst 1,5 ganger største kornstørrelse i tilslaget. Belegget slipes etter herdning slik at tilslagsmaterialene trer synlig fram i overflaten og utgjør ca. 70 % av overflaten. Overflaten er noe knudret og har ikke et vellykket resultat.

Anbefalt tiltak:

Foreta sliping av overflate Terrazzo eller leve med dagens noe ujevnheter i overflate.

TG 1

Overflater - Vegger

Skyggepanel type skrå.

TG 1

Overflater - Himling

Skyggepanel type skrå.

TG IU

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Uklart hvordan tetting/membran er under Terrazzo og overgang til sluk og rør gjennom Terrazzo.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp servant går gjennom Terrazzo uten noen rørmansjett og ned i avløpsrør som antas under bjelkelag. Vann utvendig plastledning montert gjennom gulv med kobling over til innerrør i rør i rør system. Ingen rørmansjett i overgang til Terrazzo.

TG 2

Ventilasjon

Ventilasjon i ventil i topp vindu, men mangler til luft.

Årsak / Konsekvens:

Ved endret bruk med innlegging av vann, så bør det monteres inn elektrisk vifte.

Anbefalt tiltak:

Montere elektrisk vifte i yttervegg(etter innlagt strøm) samt til luft til rommet.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Servant på vegg med kaldt vannskran(armatur)

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Rommet har ikke innlagt vann, derfor ikke foretatt hulltaking.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Bilder



Servant med kaldt vanns kran.



Vann og avløpsledning gjennom Terrazzo uten rørmansjett.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Sluk med noe merkelig løsning på innmat.



Terrazzo montert på sokkel under panel.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Ujevnheter i overflate Terrazzo.

Innvendige overflater

Beskrivelse

GANG 1:

Himling:

Skyggepanel type skrå i skråhimling.

Vegger:

Skyggepanel type skrå.

Gulv:

Lakkert furugulv..

STUE

Himling:

Skyggepanel type skrå i skråhimling(uklart hvordan tetning er i overgang limtre/panel).

Vegger:

Stående Krogskogspanel og liggende Krogskogpanel møne.

Gulv:

Lakkert furugulv.

SOVEROM 1:

Himling:

Skyggepanel type skrå med underliggende "falsk" drager.

Vegger:

Skyggepanel type skrå.

Gulv:

Lakkert furugulv.

Plassbygd himmelseng med 1 soveplass.

GANG 2:

Himling:

Skyggepanel type rett.

Vegger:

Skyggepanel type skrå.

Gulv:

Lakkert furugulv.

SOVEROM 2:

Himling:

Skyggepanel type rett.

Vegger:

Skyggepanel type skrå.

Gulv:

Lakkert furugulv.

1 seng med 1 soveplass.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater

Det ble ikke påvist skader på gulv, vegger og himling og over at det fremstår med normal bruksslittasje. Oppholsrom mangler ventiler; bare lufting ved å åpne vinduer. Noe småsvikt i gulv.

TG 1

Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører med finerfylling. Ingen dør inntil gang 2. Dør til soverom 1-2 tar i dørterskel; justeres.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Bilder



Soverom 1 med selv produsert himmelseng.



Soverom 2

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Innredning i stue.



Gulv i passasje fra stue til kjøkken.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Heltre kjøkkeninnredning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Lakkert furugulv.

TG 1

Overflater - Vegger

Skyggepanel type skrå.

TG 1

Overflater - Himling

Skyggepanel type rett med underliggende "falske" dragere.

TG 2

Avløp og vannrør

Avløp fra oppvaskum med 12 eller 15mm gummislange som er tilkoblet avløpsledning under bjelkelag.

Årsak / Konsekvens:

Diameter bør/må økes ved større bruk av oppvask/skyllekum.

Anbefalt tiltak:

Montere ny avløpsledning med større diameter.

TG 2

Avtrekk

Det er ingen avtrekkshette over gass steketopp.

Årsak / Konsekvens:

For å fjerne matlukt i kjøkken bør/må det monteres avtrekkshette.

Anbefalt tiltak:

Montere avtrekkshette over steketopp.

TG 1

Innredning

Heltre kjøkkeninnredning med heltre benkplate, oppvaskum, propan topp for kokemuligheter, propan kjøleskap under benkplate/propan topp, propanflaske er plassert i kjøkkenbenk.

Levetider

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

Normal levetid for gummislanger til avløp fra oppvaskum 10 – 15 år.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Bilder



Kjøkkeninnredning med gass steketopp og kjøleskap.



Kjøkkenen fra stue.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Tre bjelkelag i etasjeskille mot krypkjeller/rom under hytta, antar 48x148mm gulvbjelker, stubbeloft av trebord, papp og 150 mm isolasjon. Noe småsvikt i gulvkonstruksjonen. Det ble registrert høyde avvik på inntil 10mm i stue/kjøkken hvor etasjeskille/gulv er synlig i hele spennet.

Levetider

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

Normal tid for vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 – 6 år.

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Bratt repo trapp som er smal uten rekkverk og håndlist på vegg.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Sving trapp med repo. Lakkert furutrapp med åpne trappetrinn og lakkerte vanger. Trapp mangler rekkverk og håndlist på vegg. Åpninger mellom trappetrinn er ca. 160mm, hvor kravet er maksimum 100 mm. Høyde i trapperetning er ca. 1,83m i bunn trapp og på repo ca. 1,42m, hvor kravet er minimum 2,0m.

Årsak / Konsekvens:

Trapp mangler rekkverk og håndlist på vegg som det er krav om ved innvendig trapp. Antar at årsak til at trapp mangler rekkverk og håndlist på vegg er at trappen smal og derfor vil trappen bli enda trangere å gå i. Trapp mangler barnesikring mellom trinn, men det montert sklisikring i topp trinn fra repo og opp. Adkomst til hems kan være utsatt for fallskader slik den fremstår i dag.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Anbefalt tiltak:

- 1.Vurdere ny trapp, men der den er plassert er det dårlig plass for bygging av en større trapp for bedre adkomst til hems.
- 2.Etablere barnesikring mellom trappetrinn, montere rekkverk og håndlist på vegg, men med da lite plass for adkomst til hems.

Levetider

Normal tid for utskifting av trapper i tre er 15-30 år.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Bilder



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Peis med Jøtul peisinnsats med metalldører. Skiferplate på topp peiskappe og foran peisinnsats, men mangler beskyttelse på gulv foran peis. Ildstedet er tilkoblet pipeløp. Peis er murt i børstet rød tegl med fargespill sammen med pipe forblendet med samme type teglstein. Skiferplate på horisontal hylle over peiskappe. Ventil i brystning på peis. Vedovn bak peis står på Skiferplate. Ovn og peis er ikke funksjonstestet.

Årsak / Konsekvens:

Skiferplate foran peisinnsats måler 180mm og mangler beskyttelse på gulv, hvor kravet om minimum beskyttelse på minimum 300mm.

Anbefalt tiltak:

Montere beskyttelse på gulv foran peis.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Antar element pipe som er pusset på loft/hems. Skade i overflate på pipe opp mot himling på hems. Feie/sotluke er plassert i pipe ved siden av vedovn.

Årsak / Konsekvens:

Det mangler beskyttelse under feie/sotluke. Det ble registrert gammel vannskade i panel noe fuktighet i overflate puss på pipestokk på loft/hems.

Anbefalt tiltak:

Montere Skiferplate på gulv under feie/sotluke i samme utførelse som under vedovn.

Levetider

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

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

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Bilder



Peis med innsats i stue, se manglende beskyttelse på gulv foran peis.



Jøtul 602N står på Skiferplate, men mangler beskyttelse under sot/feieluke på gulv.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Merker etter fuktmerker i puss pipe på loft/hems.
Plas under panel og gammelt fuktskade i overflate
panel ved pipe.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Lakkert furugulv. Noe i eldrutførelse og noe er av nyere dato.

TG 1

Overflater - Vegger

Liggende Skyggepanel type skrå.

TG 1

Overflater - Himling

Skyggepanel type skrå(gammel vannskade i nærområdet til pipe).

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Antar takstoler men konstruksjonen er skjult, type "risikokonstruksjon".Synlig tasperrer med impregnerert forhudningspapp uten lufting over isolasjon.

Årsak / Konsekvens:

Takkonstruksjon har redusert isolasjonstykkelse i forhold til dagens krav i TEK17 og i tillegg uten lufting over isolasjon. Ingen uvanlig løsning for byggeår. Men med dagens brukemåte med bruk av hytta hele året og ved innlegging av strøm og vann og mer komfort varme kan den hende at konstruksjonen ikke fungerer slik den var tenkt på bygningsåret og hvor bruk ikke var på det kaldest i vinterhalvåret.

Anbefalt tiltak:

Vurdere tiltak ved helårlig bruk og test hvordan byggeårets byggemåte vil fungere.

TG 2

Statikk (ved innredet loft)

Det foreligger ingen dokumentasjon og konstruksjonen er ikke bygd av fagfolk; egeninnsats av "revisor" på fritida eller ved hjelp av fagfolk, men en må anta at takstoler er dimensjonert av leverandør av takstoler?

Årsak / Konsekvens:

Takflaten er av glatt utførelse(metallplater hvor snøen glir lett av, men i overgang opprinnelig bygning og tilbygg kan det kanskje i perioder samle seg snø.

Anbefalt tiltak:

Vurdere hvordan takkonstruksjon fungerer over tid og eventuelt foreta nødvendig tiltak.

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Ingen ventilasjon utenom å åpne vinduet.

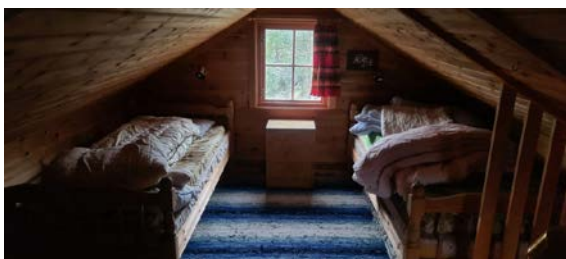
Årsak / Konsekvens:

Etablere ventiler i yttervegg.

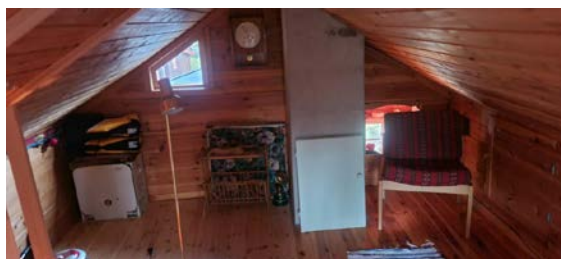
Anbefalt tiltak:

Montere ventiler.

Bilder



Hems med 2 soveplasser, vindu er ikke godkjent for rømning.



Hems i motsatt ende i forhold til soveroms avdeling.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Nei, vindu på loft/hems bør/må det være godkjent rømningsvindu. Dagens vindu har bredde og høyde som er godkjent, men ikke summen av bredde + høyde skal være minimum 1,50m. Loft/hems blir gjerne brukt av barn og ville derfor anbefale godkjent sidehengslett rømningvindu med rømningsstige (ikke krav) ettersom det fjell i dagen under vindu.

Dagslysflate

Noen av de mindre rommen har noe redusert lysforhold forøvrig tilfredsstillende kravet til dagslys, slik rommene blir fremstilt på befaringsdagen.

Takhøyde

Etasjehøyde i rom utenom stue er ca. 2,21m og soverom 1-2 har små areal og volum slik at luftsirkulasjon er noe redusert i tillegg til at de mangler ventiler.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Det foreligger ingen opplysninger om Radon tiltak, Ut fra fare-kart kan det vær høy aktsomhet av Radon i området. I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m³, men det foreligger ingen rapport om radonmåling etter tiltak.

Det er ikke registrert eller opplyst om skadedyr, men det var maur/innsekt spray i hytta. Det er ikke opplyst eller påvist mus, skadedyr eller skjeggkre. På generelt grunnlag anbefales radonmåling.

Årsak / Konsekvens:

Ettersom det ikke er foretatt radonmåling i hytta. så vet man heller ikke om radon overskrider kravet til radon. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhets anbefalte tiltaksgrense er satt til 100 Bq/m³. Årsmiddelverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon over et helt år.

Anbefalt tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Kostnadsestimat: Under 10 000

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Eiendommen ligger i regulert område som det antas at det er foretatt en vurdering under utarbeidelse av reguleringsplan.

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger i regulert område som det antas at det er foretatt en vurdering under utarbeidelse av reguleringsplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG IU

Vannrør (stoppekran)

Hytta har ikke innlagt vann, men det er brønnhus over borebrønn utenfor hytta. Funksjon ikke sjekket.

TG IU

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør fra kjøkken og varskerom til utenfor bygning. Hvis det legges inn vann i hytta, så må det etableres et minirenselag som må godkjennes av kommunen.

Frittstående byggverk UTHUS

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Bygget står direkte på terreng opp på steinpilarer og under garasje/lagerbod er det Lecablokk direkte på terreng. Bygget er utvidet i flere omganger. Enkelt bindingsverk i deler av bygget og noen steder er det panel på innvendig side av yttervegg(uklart om det er isolert) utvendig kledd med tømmermannskledni(noet råde registrert ned mot terreng). Takverk er en blanding av saltak og skråtak montert innpå eksisterende yttervegg i opprinnelig bygning. Synlig takverk i forrom til utedo er det synlig taksperrer/takstoler med c/c avstand på ca. 1,20m. Takverk virker noe underdimensjonert. Noen steder er det taktro opp på sperrer hvor det antas papp, sløyfer, lekter og metallplater i taksteinsmønster og plater i annen profil. Tak mangler takrenner. Se bilde hvor tak over lagerbod/ garasje entrer hvor det viser tydelige skjevheter. Det som redder noe av situasjonen er glatte metallplater på tak slik at snøen glir av..

Noen steder tregulv direkte på terreng eller grusgulv.

Bygningen består av følgende rom:

REDSKAPSBOD:

Himling:

Skyggepanel type skrå.

Vegger:

Skyggepanel type skrå.

Gulv:

Lakkert furugulv.

FORGANG TIL UTEDO:

Himling:

Synlig taksperrer med synlig taktro over.

Vegger:

Skyggepanel type skrå.

Gulv:

Furugulv.

UTEDO:

Ventilasjon:

Ingen ventilasjon, men vindu kan åpnes mot arasje/redskapsbod.

Himling:

Skyggepanel type skrå.

Vegger:

Skyggepanel type skrå.

Gulv:

Lakkert furugulv.

Benk med sete til utedo med isoporplate og lokk.

GARASJE/LAGERBOD:

Himling:

Synlig taksperrer av 48x148mm med taktro over.

Vegger:

Synlig bindingsverk med baksiden av utvendig kledning samt ytterkledning på hovedbygg.

Gulv:

grusgulv.

AGREGATROM:

Himling:

Delvis isolert hvor det er plast som himling.

Vegger:

Synlig bindingsverk og noe murt leca.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Gulv:

Noe betonggulv hvor aggregat er plassert ellers jordgulv.

Bilder



Uthus med overbygd inngang til redskapsbod, utedo og lagring av ved, lagerbod/garasje på høyre side..



Tak av hovedbygg, hvor garasje/lagerbod er bygd inntil. Veldig skjev takkonstruksjon.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Rom hvor strømagregat er plassert.



Innvendig hjørne agratrom/uthus hvor støpt pilar er synlig.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Montert metallplater som beskyttelse av bunn kledning og metallplater på tak er avsluttet mot tømmermannskledning.

Frittstående byggverk Båthus.

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, annek, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Båthus er bygd ved vannkanten til Store Damtjønn og ligger utenfor tomtegrensa til eiendommen. Det er ikke fremvist noen avtaler mellom denne eiendom og grunneier. Bygningen var avlåst og bare befart utvendig og eventuelt bruksareal er ikke målt.

Bygningen antas og ha vegger av enkelt bindingsverk som står direkte på terreng med utvendig kledning av "honbord". Båthus med takplater delvis ned til terreng på langvegger. I front er det en labankdør som er vindskjeiv og vridd seg ut fra vegg. Bakvegg av en blanding av trevegg og del av takplate. Opp takåser er det montert "honbord" med rettsida opp og det antas papp hvor takplater er montert direkte opp på papptekking.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

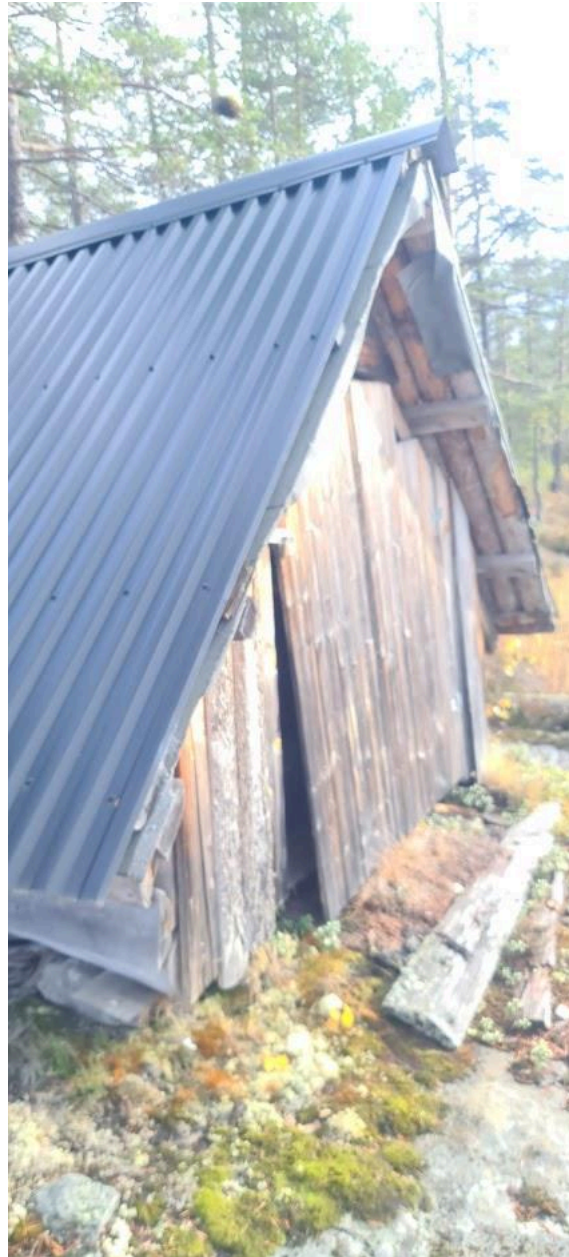
Telefon: 91832880



Bilder



Båthus med takplater delvis ned til terreng på langvegger.



Front av båthus tett ned til vannet.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Frittstående byggverk Brønnhus

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Bygget står på Lecablokker på hjørne av bygning som antas festet til fjell. Utvendige vegger består av 48x98mm bindingsverk med utvendig tømmermannskledning, konvensjonelt takverk av sperrer med taktro, forhudningspapp, sløyfer, lekter og metalplater uten takrenner. tak er ikke avsluttet. Labankdør som adkomst. Synlig vannuttak med strømbryter. Borrbrønn er ikke testet.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

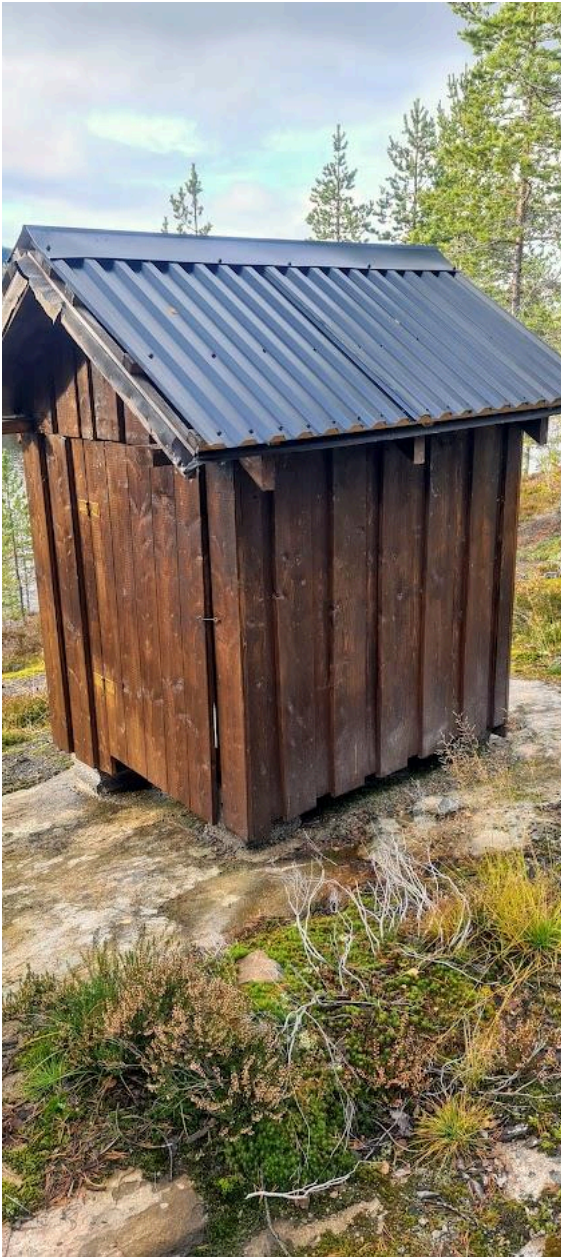
3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Bilder



Bygning over bergborebrønn.



Innvendig i bygning over bergborebrønn.

Brann tekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Røykvarslere er plassert: er plassert foran trapp til loft/hems. Brannslukningsapparat mangler.

Sjekkliste for det brann tekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Nei	
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?	Nei	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det brann tekniske anlegget

Loft/hems hvor det bør det etableres et større godkjent rømningsvind hvor anbefales type sidehengslett vindu. Hems blir gjerne brukt av barn og derfor viktig å etablere trygge rømningsmulighet med godkjent vindu samt rømningstige(det siste er ikke krav).

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

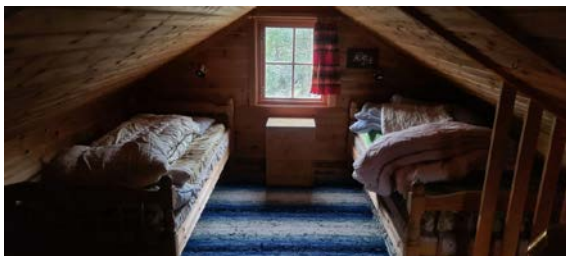
3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Bilder



Rømningsvindue er sidehengslet med følgende mål; BXH= 0,598x0,708m godkjent på høyde og bredde, men summen av bredde og høyde skal være minimum 1,50m.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon				
Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Hytte	2 422 191,-	1 250 492,-	0,-	1 171 699,-
UTHUS	176 897,-	145 806,-	0,-	31 091,-
Brønns hus	47 900,-	33 688,-	0,-	14 212,-
Båthus.	49 717,-	37 856,-	0,-	11 861,-
Tomt(er)	Tomtverdi inkl. opparbeidelse			Tomtverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Enkel - Tomt	460 000,-			460 000,-
Sum	3 156 705,-	1 467 842,-	0,-	1 688 863,-

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.

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

Hytte

Det er ikke fremvist godkjente tegninger eller godkjent bygningstillatelse for noen av de bygde bygninger eller veg fram til hytte..

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Markedsanalyse

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område hvor det er liten omsetning og derfor vil ikke systemet Virdi og Eiendomsverdi (sammenlignbar vurdering) gi noen opplysninger som kan benyttes. Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmennenes skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning, men takstmennenes egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt og avvik / nødvendige påkostninger er spesielt vurdert.

Bygninger er ikke bygd av fagfolk eller eventuelt noe hjelp av folk som noe kunnskaper om bygging. DEt kan derfor være en del skjulte feil og mangler som ikke er oppdaget på grunn av konstruksjonen er inne bygd.

Eiendommen ligger idylisk til ved Store Damtjønn og vil normalt kunne oppsettes i området 1.2 til 1.3 mill.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger ca 2,0km fra Fylkesveg 364 hvor det er privat grusveg fram til hytta. Avstand til Austbygde sentrum, ca 11km, Rjukan sentrum ca. 41km

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i reguleringsplan Slettingdalen Fjellgrend, som er regulert for fritidsbebyggelse.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 250 000,-

Signatur

Signatur

Tinn Austbygd - 31.10.2024

Sted - Dato

NILS GJELSTAD

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1307240072	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rikke Elisabeth Gjønnes	Ole Didrik Gjønnes
Gateadresse	
Hytte Hovin	
Poststed	Postnr
HOVIN I TELEMARK	3652
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Finn Steen livang
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1307240072

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rikke Elisabeth Livang	6d96444c5ac883fea3efe14 599c25776c23aea69	06.11.2024 12:49:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole didrik Gjønnes	6b746cf9be171bc93f67fecf8 73356a6bab4689e	06.11.2024 12:29:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1307240072

- 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>

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 169, Bruksnr 12	Kommune:	4026 Tinn
Adresse:		Grunnkrets:	105 Heia
Matrikeladresse:	Gnr: 169 Bnr: 12 3652 Hovin i Telemark	Valgkrets:	3 Hovin
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	5140306 Tinn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.09.2011	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 240,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4026/169/12	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4026/169/12	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.08.2011	Avgiver	4026/169/3	-2 240,8
	Matrikkelført:	08.09.2011	Tidligere festegrunn	0826/169/3/1	0,0
			Mottaker	4026/169/12	2 240,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
4026/169/12	Fritidsbolig	1,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300316971			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300316950			Antall etasjer:	

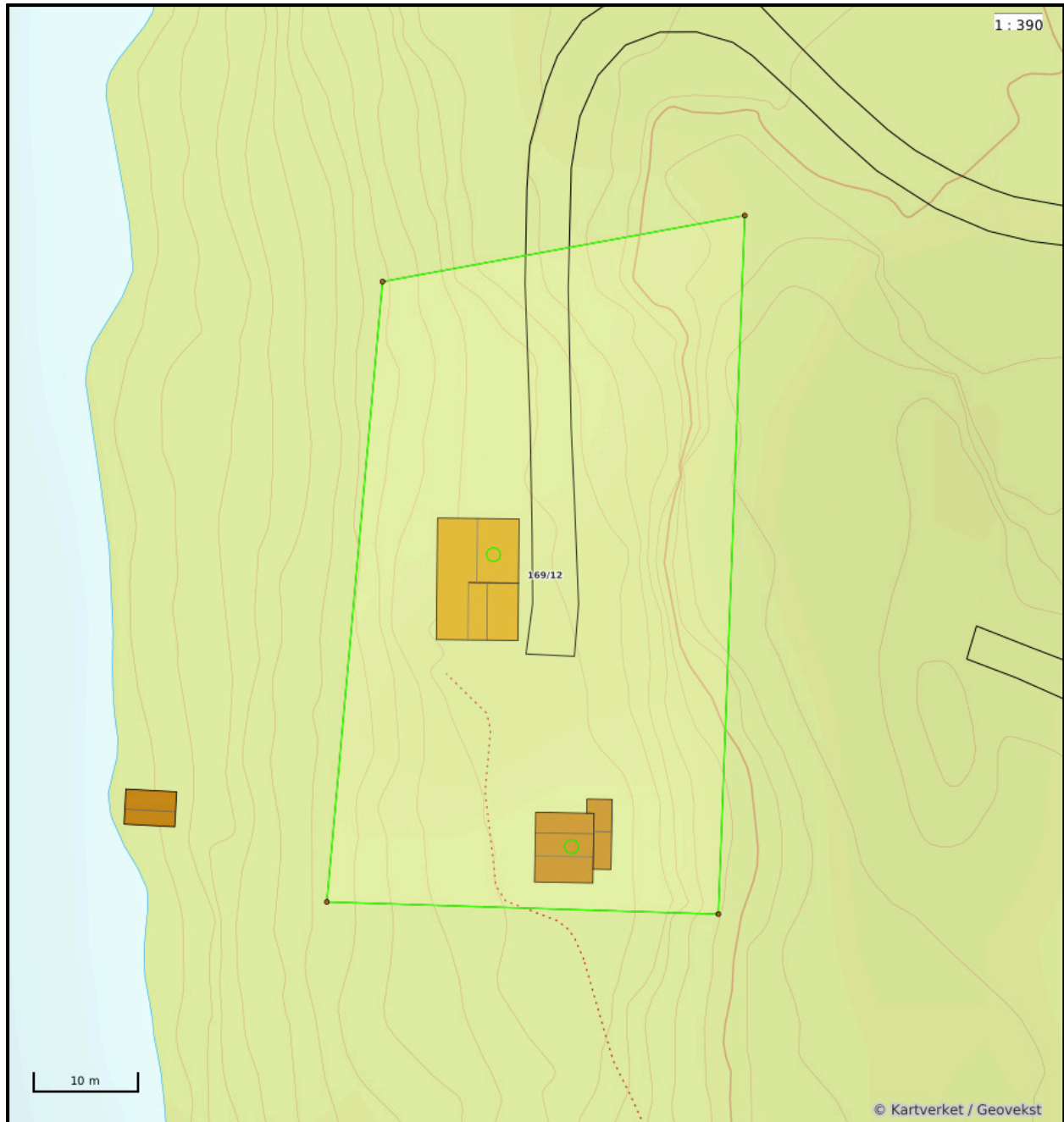
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

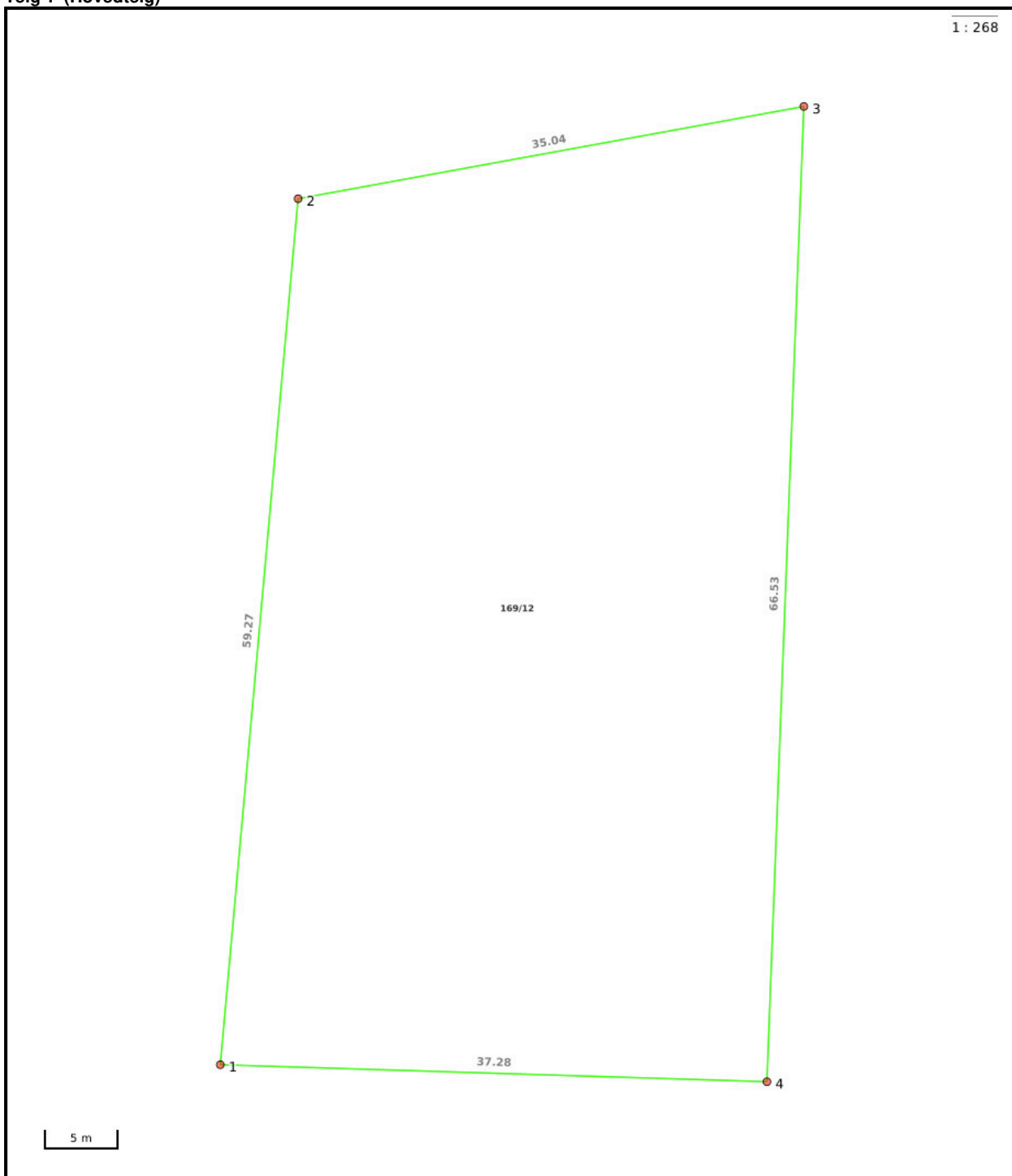
- | | |
|-------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| - - Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 268



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 2 240,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 129,05	495 810,60	59,27m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 645 188,32	495 810,53	35,04m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 645 197,71	495 844,29	66,53m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 645 131,27	495 847,81	37,28m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Nabolagsprofil

4026-169/12/0/0

Høyde over havet

621 m



Offentlig transport

Bergskog Linje 312	5 min	2.4 km
Moldbrekke Linje 312	5 min	2.6 km

Avstand til byer

Rjukan	46 min
Notodden	1 t 3 min
Kongsberg	1 t 7 min
Drammen	1 t 44 min
Skien	2 t 2 min
Oslo	2 t 16 min

Ladepunkt for el-bil

Tinn Austbygd	16 min
Timmerfutgarden Sjøtveit	18 min

Vintersport

Alpin

- Vegglifjell skisenter
- Kjøretid: 38 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

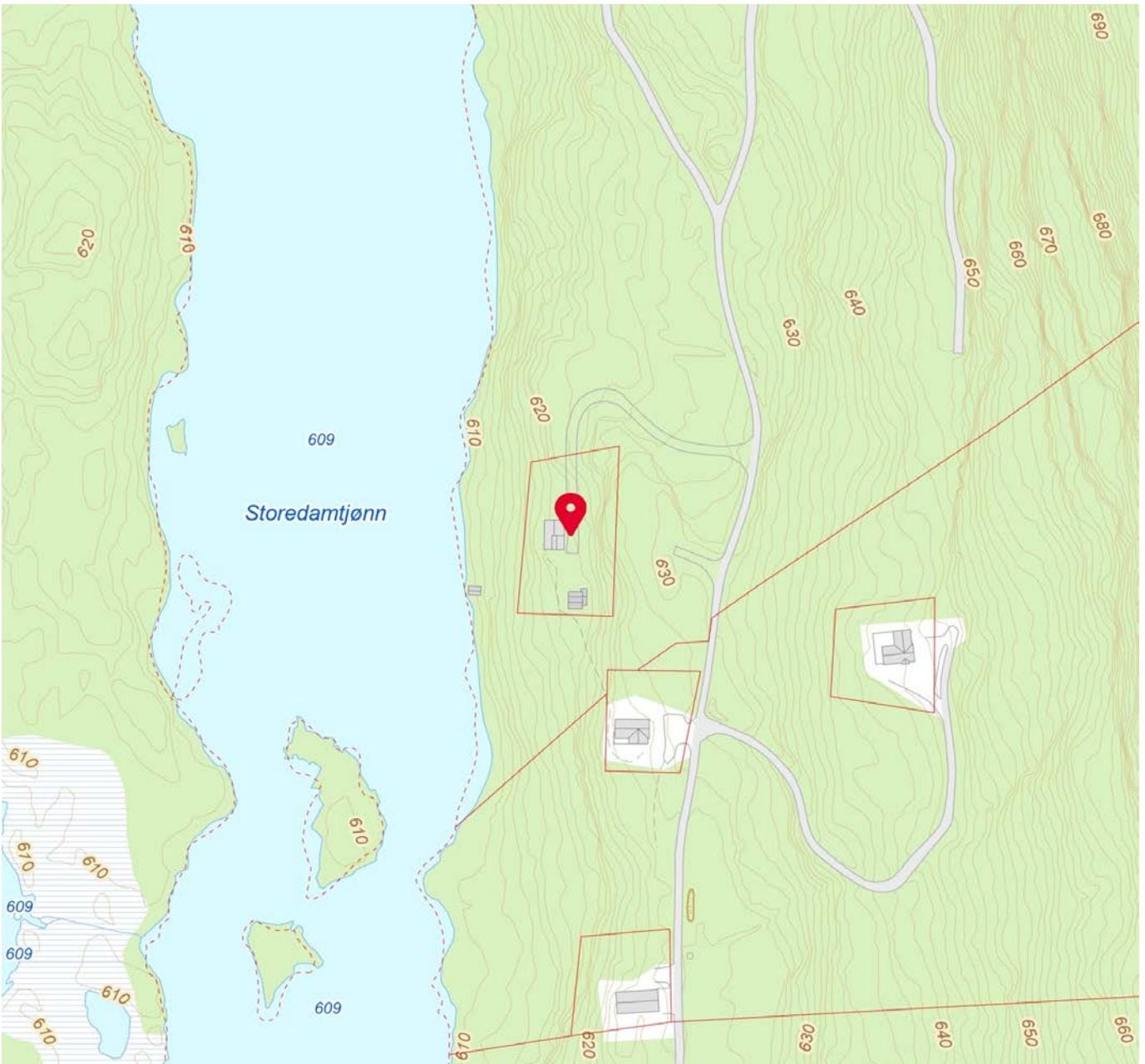
Håvardrud Seterliv	28 min
--------------------	--------

Sport

Røyskattlia Ballspill	17 min	13.5 km
Hovin samfunnshus/skole Ballspill	19 min	17.1 km

Dagligvare

Kiwi Austbygd PostNord, søndagsåpent	16 min	12.8 km
Matkroken Hovin PostNord, søndagsåpent	19 min	17.1 km



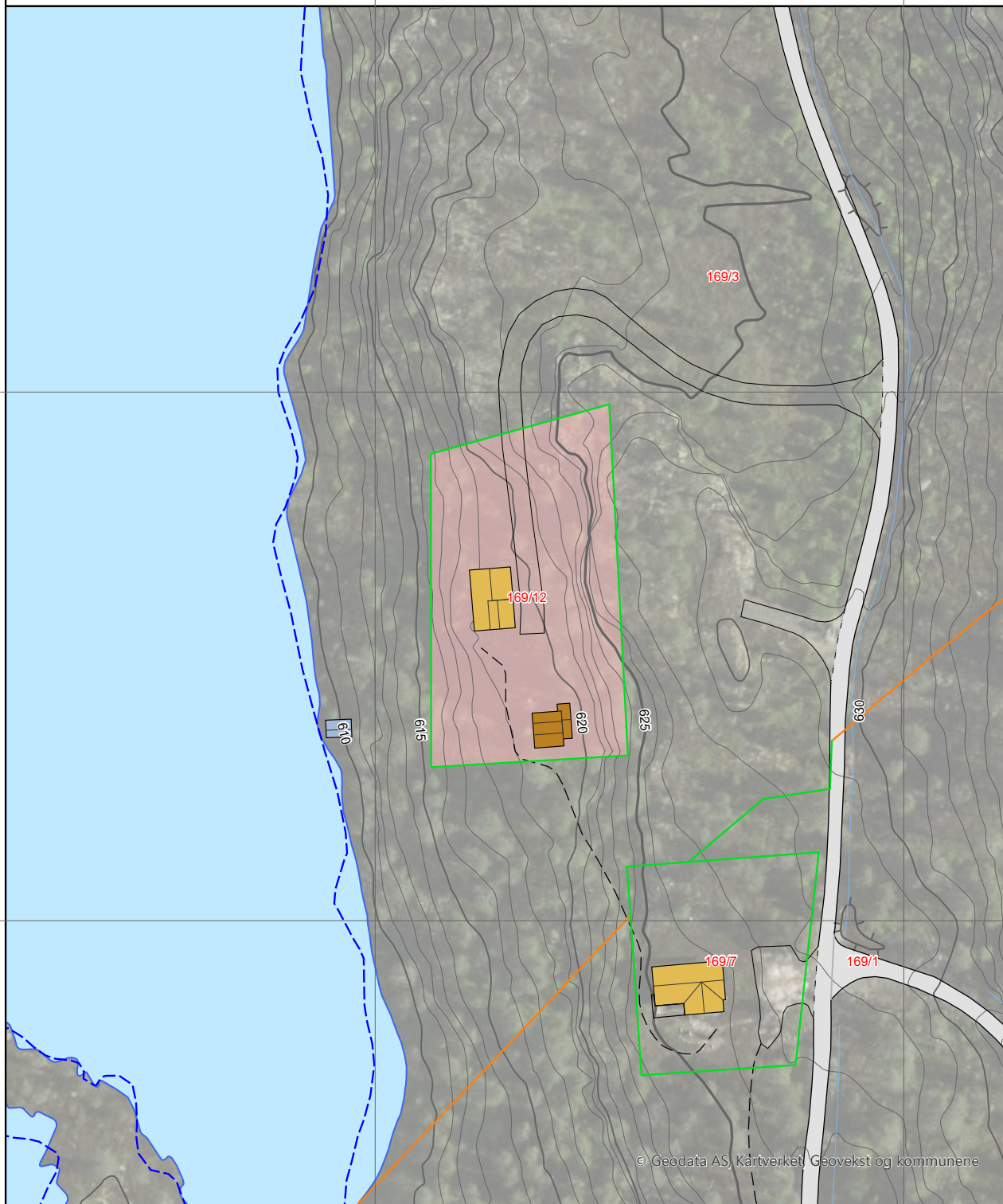
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Kommune: 4026 Tinn
Eiendom: 4026/169/12/0/0

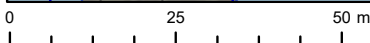
Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 26.9.2024



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene



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

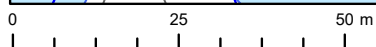
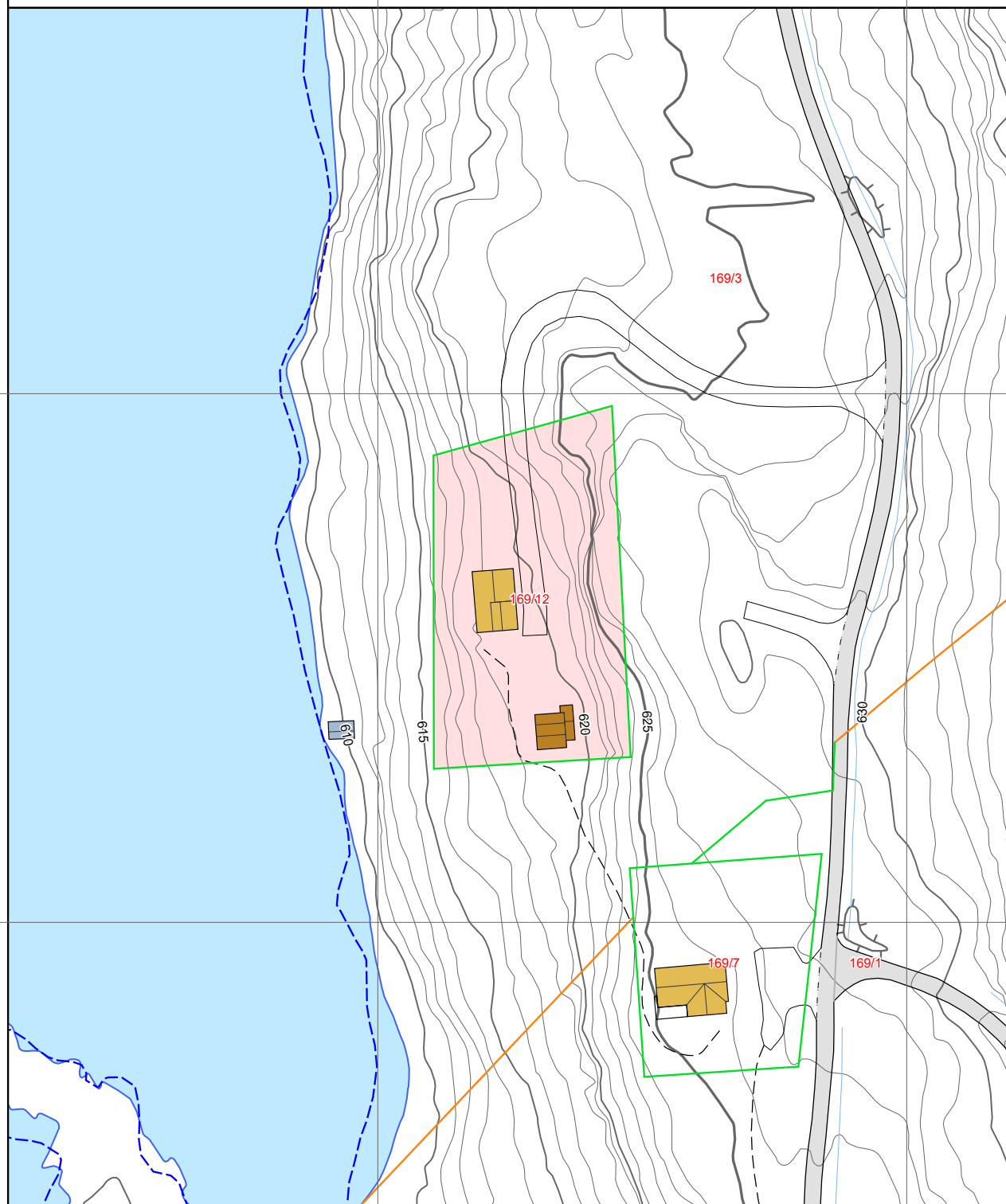
Kommune: 4026 Tinn
Eiendom: 4026/169/12/0/0

Eiendomsgrenser

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



















Målestokk 1:1000
Dato: 26.9.2024









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

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

26.09.2024

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/169/12
Adresse: 3650 Tinn Austbygd

Merknader til ordre nr: 8078556

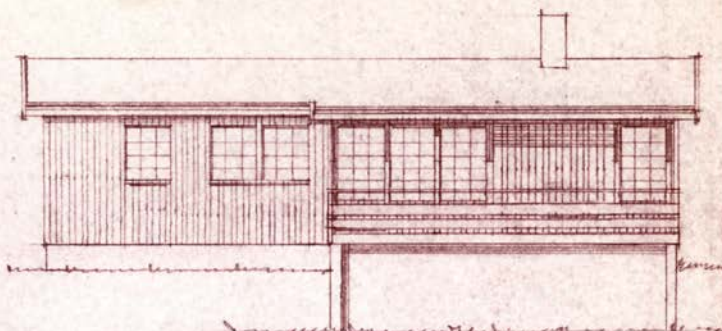
Vi har ingen informasjon om denne eiendommen. Det er ikke utført tilsyn så det kan være avvik som ikke er avdekket.

Hilsen

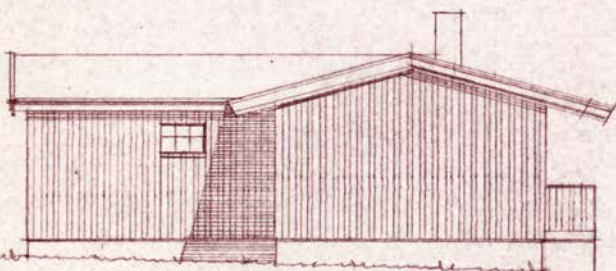
Torgeir Ø. Bjørtuft
Feier



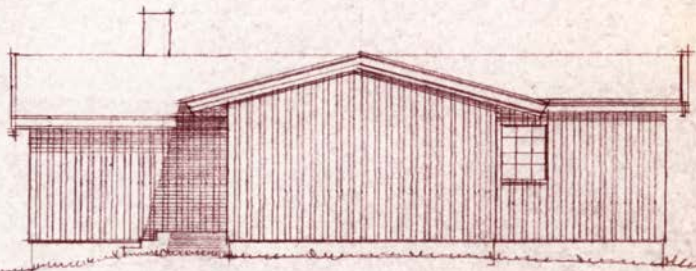
Fasade mot syd.



Fasade mot vest.



Fasade mot nord.

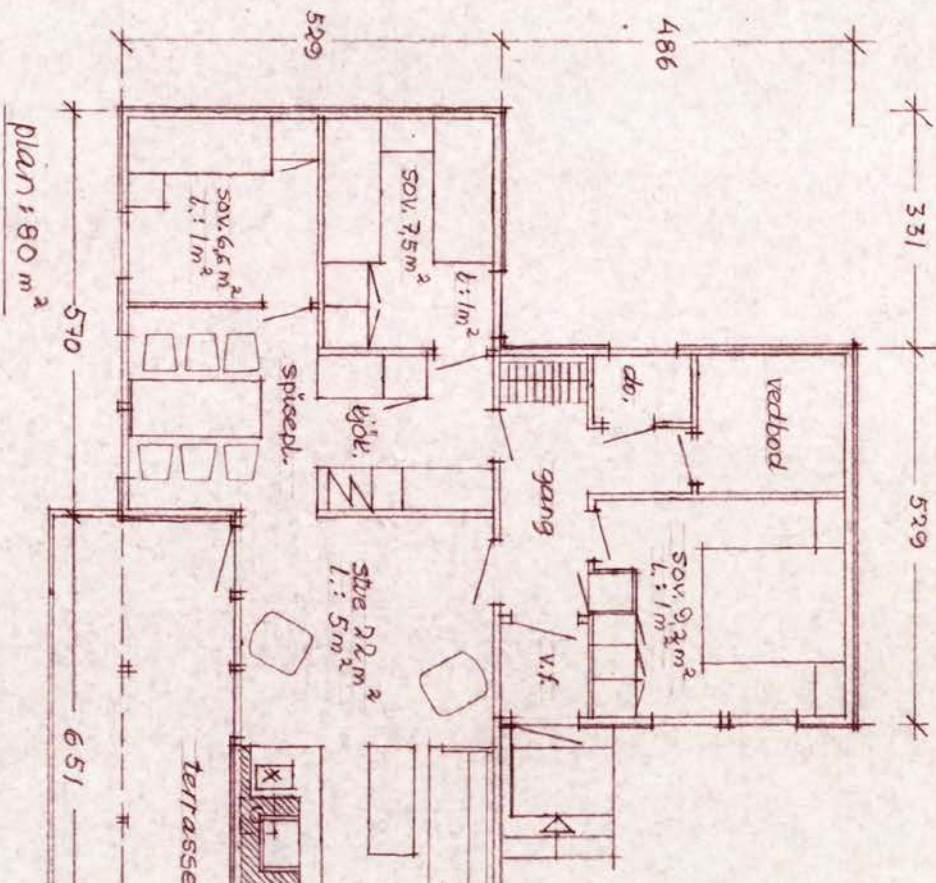
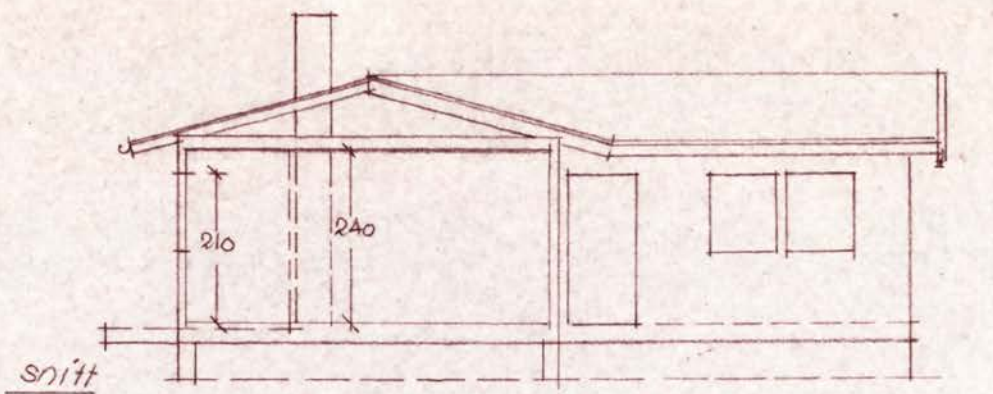


Fasade mot øst

Hytte/skogsbu for herr Finn Livang, Telemark

Fasader	nr.	mål	dato	rev.
	2	1:100	15/5-79	

Kate Tønder-Haugland, arkitekt, Oslo



Hytte/skogsbu for herr

Plan og snitt

Kate Tønder-Haugland



Tinn kommune

Årlige kommunale avgifter for gnr.169 bnr.12 Hovin. Faktura tilsendes 4 ganger per år. Ønskes det endring av hyppigheten på faktureringen, vennligst ta kontakt med Servicetorget på tlf. 35082600.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024:

RENOVASJON (inkl. mva):

Hytterrenovasjon kr. 2152,50,-

FEIEAVGIFT (momsfritak):

Hytte tilsyn pipe/ildsted kr.106,-

Hytte feieavgift kr. 309,-

Hilsen Servicetorget

SLETTUNGDALEN FJELLGREND,
Deler av eiendommene 3/1, 3/3, 169/1,2 og 169/3, Hovin i Tinn kommune.

REGULERINGSBESTEMMELSER 16.10.06

DATO FOR PLANEN 20.10.03
DA TO FOR SISTE REVISJON
DATO FOR KUNNGJØRING
DATO FOR KOMMUNALT VEDTAK 09.11.06
KORRIGERT 16.10.06
PLANKART MÅLESTOKK 1:2000

1. AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsavgrensning.

2. REGULERINGFORMÅL.

Arealene innenfor planområdet er regulert til følgende formål:

- BYGGEOMRÅDE Fritidsbebyggelse
- LANDBRUKSOMRÅDE Jord/skog/natur
Staulsområde
- SPESIALOMRÅDE Privat vei og parkering
- FELLESOMRÅDE Felles adkomst/parkering
-

3. FELLESBESTEMMELSER

- 3.1. Ved terrassering eller behov for forstøtning, skal brukes lokal naturstein/blokker
- 3.2. Nærområder i planen kan opparbeides. De øvrige naturområdene skal være sammenhengende med urørt vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart også i nærområdene.
- 3.3. Privat vei skal opparbeides etter hvert som området bygges ut. All transport skal foregå skånsomt. Privat vei skal i h.h.t. reguleringsplanen anlegges med bredde 3-5m. Parkeringsareal og adkomst i tilknytning til den enkelte hyttetomt skal innpasses skånsomt i terrenget og vises på situasjonsplan sammen med byggemelding. Vann-, strøm-, avløps- og andre anlegg under bakke bør om mulig legges i samme trase som veier.
- 3.4. Felles parkeringsplasser skal utformes slik at den ikke blir dominerende i landskapsbildet. Plassen skal plasseres lavest mulig i terrenget
- 3.5. Gjerder og flaggstenger er ikke tillatt
- 3.6. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge terrengsnitt og illustrasjonsplan som viser endelig plassering av bebyggelse og inngrep av vegetasjon, terreng og evt-forstøtningmurer.
- 3.7. Kommunen kan utarbeide og vedta videre retningslinjer for utvikling og utforming av tiltak i byggeområdet
- 3.8. Området skal være underlagt den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning i kommunen.
- 3.9. Kommunen har fullmakt til å godkjenne mindre endringer for utformingen og endelig plassering av hytter, parkeringsplasser og veitraséer

4. BYGGEOMRÅDER

I området skal det bygges frittliggende fritidsbebyggelse:

- 4.1. Utnytting/størrelse på bygninger:
 - Tillatt utnytting (TU) pr. tomt er = 10 %.
 - Tillatt bruksareal (T-BRA) beregnes slik det fremgår av teknisk forskrift.
 - Tillatt hovedbygning maks 100m² T-BRA.
 - Tillatt andre bygg på tomte inntil 40m² T-BRA.
 - Det er ønskelig med oppdelte bygningsflater fram for max utbygging i en bygningskropp.
- 4.2. Plassering av bygninger
 - Punkt som skal falle innenfor grunnmur på hovedbygning er vist med signal i marka.
 - Alle bygninger skal utformes og plasseres slik at de passer til eksisterende terreng og faller naturlig inn i landskapet og bygningsmiljøet. Plassering og utforming av bygninger og andre anlegg skal godkjennes av kommunen.
- 4.3. Utforming, farge og materialbruk:
 - Kommunen skal ved behandling av tiltak ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal ha mørk fargevirkning. Vinduer skal ha oppdelt glassflate og være sidehengslet.
 - Alle bygg skal ha sadeltak med min. 23° og max. 34° takvinkel.
 - Mønehøyde skal ikke overstige 5,5 m målt fra topp grunnmur/sokkel. Grunnmurshøyde bør ikke overstige 0,8 m, med max høyde 1,0 m.
 - Det totale arealet av verandaer og svalganger (både overbygd og ikke overbygd areal) skal ikke overstige 30% av bruksarealet.
- 4.4. Energi
 - Ved plassering, utforming, konstruksjon og materialvalg av bygninger skal det legges vekt på energisparende løsninger. Alt utvendig lys bør ha tenningsanordninger med bevegelsessensor.
- 4.5. Ubebygd areal
 - En skal ikke påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygninger, parkering, adkomstvei og uteareal. Kommunen skal godkjenne rydding av vegetasjon og andre inngrep. Tynning kan skje uten løyve dersom dette er nødvendig for bruken av tomte. Ikke utbygde deler av tomte skal gis en tiltalende utforming
- 4.6. Parkering
 - Det skal være min. 2 parkeringsplasser til hver hytteenhet på egen tomt alternativt på felles parkeringsplass.
 - 4.6.1. Krav til byggesøknad
 - Med byggesøknad skal det foruten byggetekniske tegninger følge:
 - * Situasjonsplan/tomteplan og terrengsnitt som viser plassering av bygninger, adkomst, parkering, tomtebearbeiding.
 - * Fargevalg på bygninger og bygningsdeler

5. LANDBRUKSOMRÅDE

5.1. Jordbruk/skogbruk/natur.

Det kan anlegges enkle turstier/løyper i landbruksområde samt oppstilles benker og

anlegges enkle rasteplasser i samband med disse..

5.2. Staulsområde.

Området kan brukes i reiseliv tilknyttet gardsbruket:

Bygninger kan innredes til turistmessig bruk

Det kan oppføres nye bygninger knyttet til næring. Nye bygninger eller anlegg kan ikke gjennomføres før det foreligger godkjent detaljplan for hele staulsområdet der staulsmiljøet blir ivaretatt.

6. SPESIALOMRÅDE

Privat vei og parkering

I enden av privat vei skal det opparbeides snuplasser.

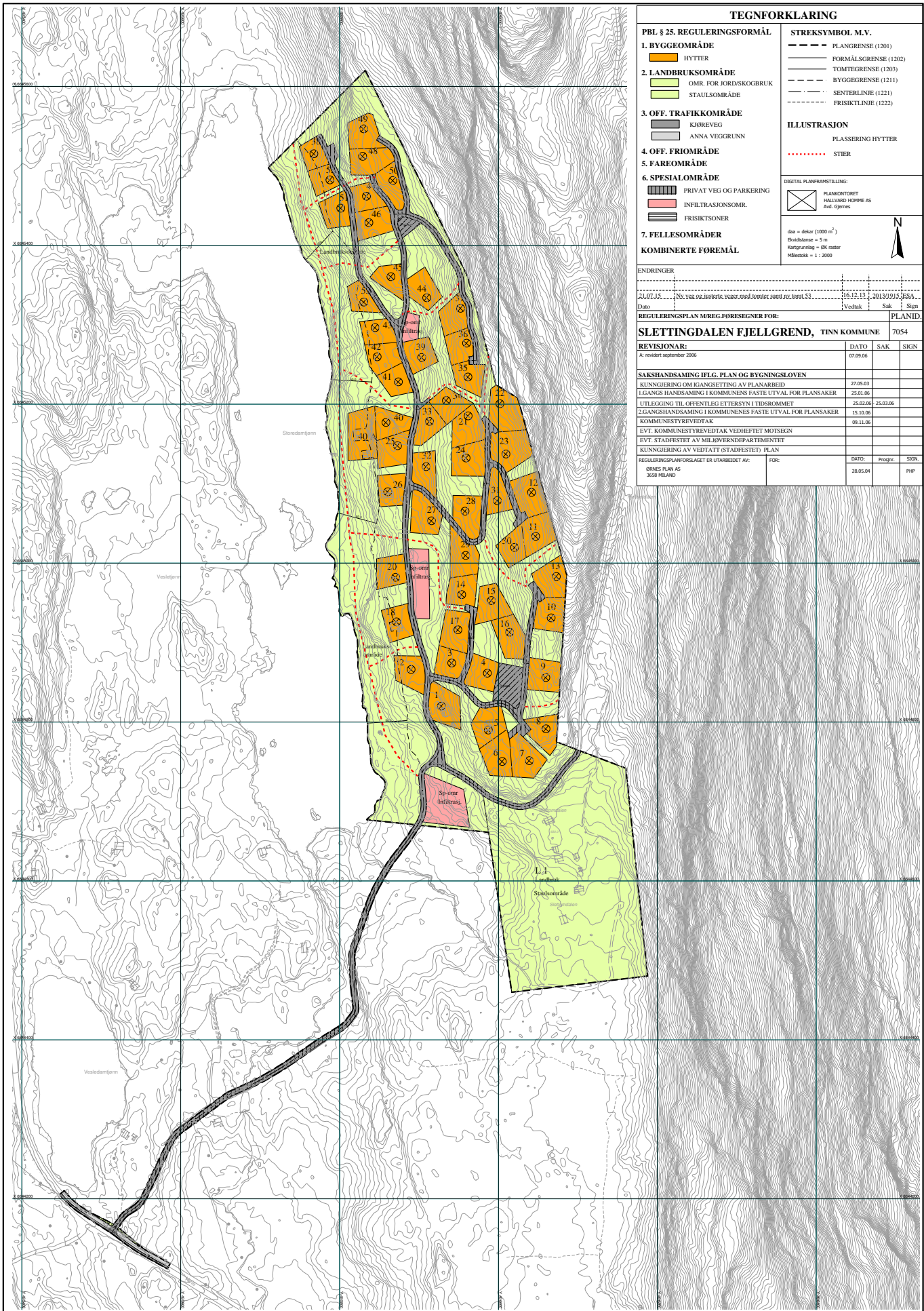
7. FELLESOMRÅDE

Felles tilkomstveg:

I området skal etableres privat vei med begrenset kjøring

I området skal det etableres frisiktssoner. Det skal være fri sikt over en høyde på 0,5 m over tilstøtende kjørebane i frisiktsonene. Avkjørselen må dimensjoneres for liten lastebil (LL).

Avkjørsel skal godkjennes av Vegvesenet før utbygging i planområdet kan starte.



TEGNFORKLARING

PBL § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDE
 HYTTER

2. LANDBRUKSOMRÅDE
 OMR. FOR JORDSKOGBRUK
 STAULSOMRÅDE

3. OFF. TRAFIKKOMRÅDE
 KJØREVEG
 ANNA VEGGRUNN

4. OFF. FROMRÅDE

5. FAREOMRÅDE

6. SPESIALOMRÅDE
 PRIVAT VEG OG PARKERING
 INFILTRASJONSOMR.
 FRISIKTSONER

7. FELLESONRÅDER

KOMBINERTE FØREMÅL

STREKSYMBOL M.V.
 PLANGRENSE (1201)
 FORMÅLSGRENSE (1202)
 TOMTEGRENSE (1203)
 BYGGEGRENSE (1211)
 SENTERLINJE (1221)
 FRISIKTLINJE (1222)

ILLUSTRASJON
 PLASSERING HYTTER
 STIER

DIGITAL PLANFRAMSTILLING:
 PLANKONTORET
 HALLVÅRD HOMME AS
 Avd. Gjernes

1 daa = dekar (1000 m²)
 Skala: 1:2000
 Kartprosjekt: 2013/0915 HEMA
 Målestokk = 1 : 2000

ENDRINGER

21.07.15	NO. VEG OG PARKERING VEGER, MED JONNETT, SØST AV, BENT, 53	16.12.13	2013/0915 HEMA
		Vedtak	Sak / Sign

REGULERINGSPLAN MREG-FØRESEGNER FOR: **PLANID**

SLETTINGDALEN FJELLGREND, TINN KOMMUNE 7054

REVISJONAR:

A:	revidert	september	2006	DATE	SAK	SIGN
				07.09.06		

SAKSHANDSAMING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN

KUNNGJERING OM IKGANGSETTING AV PLANARBEID	DATE	SAK	SIGN
	27.05.03		
I.GANGS HANDSAMING I KOMMUNENS FASTE UTVAL FOR PLANSAKER	25.01.06		
UTLEGGING TIL OFFENTLEG ETTERSYN I TIDSROMMET	25.02.06		25.01.06
I.GANGS HANDSAMING I KOMMUNENS FASTE UTVAL FOR PLANSAKER	15.03.06		
KOMMUNESTYREVEDTAK	09.11.06		
EVT. KOMMUNESTYREVEDTAK VED HEFTET MOTSEG			
EVT. STADFESTET AV MILJØVERNDEPARTEMENTET			
KUNNGJERING AV VEDTATT (STADFESTET) PLAN			

REGULERINGSPLANFORSLAGET ER UTARBEIDET AV: FOR: DATE: Progr.: SIGN:

GRNES PLAN AS		28.05.04	PHP
---------------	--	----------	-----



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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”

Retts 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



Retts 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 salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret 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 eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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: Hytte Hovin
3652 HOVIN I TELEMARK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marie Langseth

Telefon: 975 54 902
E-post: marie.langseth@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